ROMANIA
JUDEŢUL BUZĂU
MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire locuinte –proprietate personala si spatii de productie si/sau prestari servicii, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ şi funcţiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, judeţul Buzău, întrunit în şedinţa de lucru ordinara in data de **26.06.2024;**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.33237/14.06.2024 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, in calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ cu referire la angajarea raspunderii primarului in exercitarea atributiilor ce ii revin potrivit legii, raspundere aferenta actelor administrative;
- raportul comun al Directiei economice- Serviciul Buget - Contabilitate, al Compartimentului Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare, al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic si al Compartimentului Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii si Concesiuni din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.33363/17.06.2024 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ, cu referire la angajarea raspunderii functionarilor publici si personalului contractual in exercitarea atributiilor ce le revin potrivit legii, (intocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevazute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic si al legalitatii), raspundere aferenta actelor administrative, operatiuni anterioare adoptarii actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
-necesitatea valorificarii in conditii de legalitate si eficienta a bunurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat coroborat cu solicitarile potentialilor cumparatori;
-prevederile art.363, alin.(1) coroborat cu art.363, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, « *...vanzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art.334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art.311.....*, respectiv « *....autoritatea deliberativa stabileste oportunitatea vanzarii bunurilor din domeniul privat al unitatii administrativ teritoriale....* » ;
-prevederile art.363, alin.(6) din din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, « *... pretul minim de vanzare, aprobat prin hotarare a .... autoritatilor deliberative de la nivelul administratiei publice locale va fi valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat prin raport de evaluare intocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, ... si valoarea de inventar a imobilului* » ;
-prevederile HCL nr.80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019, cu completarile ulterioare;

-referatul nr.30876/04.06.2024 al Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm.Sarat nr.442/20.03.2023 privind propunerea stabilirii oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a 12 imobile-terenuri, proprietate privata a Municipiului Ramnicu Sarat;
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.35957 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 35957 si raportul de evaluare nr.54.1/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24978/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32814 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32814 si raportul de evaluare nr.54.2/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24979/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32815 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32815 si raportul de evaluare nr.54.3/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24981/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32816 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32816 si raportul de evaluare nr.54.4/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24982/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32832 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32832 si raportul de evaluare nr.54.5/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24984/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772) ;
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32831 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32831 si raportul de evaluare nr.54.6/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24986/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32830 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32830 si raportul de evaluare nr.54.7/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24989/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32837 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32837 si raportul de evaluare nr.54.8/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24991/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32838 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32838 si raportul de evaluare nr.54.9/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24993/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32845 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32845 si raportul de evaluare nr.54.10/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24995/29.04.2024

intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.33839 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 33839 si raportul de evaluare nr.54.11/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24997/29.04.2024 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.54.12/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24998/29.04.2024 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.81-92/17.05.2024;
-Nota de informare nr.33277/17.06.2024 a structurii Arhitect Sef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
-procesele-verbale de constatare la fata locului nr.29067/24.05.2024, nr.29072/24.05.2024, nr.29073/24.05.2024, nr.29076/24.05.2024, nr.29077/24.05.2024, nr.29078/24.05.2024, nr.29079/24.05.2024, nr.29081/24.05.2024, nr.29083/24.05.2024, nr.29084/24.05.2024, nr.29086/24.05.2024 si nr.29090/24.05.2024 ale structurii Arhitect Sef - Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
-Valoarea din evidenta contabila reprezentand valoarea de inventar a imobilelor-terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat prezentata in referatul nr.26208/09.05.2024 al Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
- Informarile nr.30816/04.06.2024, nr.30817/04.06.2024, nr.30818/04.06.2024, nr.30819/04.06.2024, nr.30820/04.06.2024, nr.30821/04.06.2024, nr.30826/04.06.2024, nr.30827/04.06.2024, nr.30829/04.06.2024, nr.30832/04.06.2024, nr.30835/04.06.2024 si nr.30836/04.06.2024 ale *Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm.Sarat si Comisia interna* pentru analiza notificarilor formulate in temeiul Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 la nivelul Primariei Municipiului Rm.Sarat;
- procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local";
- prevederile HCL nr.134/30.05.2024 privind alegerea Președintelui de ședință al Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat pentru lunile mai-iulie 2024;
-prevederile art.5, lit.m) si n), art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), respectiv prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

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

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

HOTĂRĂŞTE:

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

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

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

Art.4. (1) Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat aproba rapoartele de evaluare nr.54.1/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24978/29.04.2024, nr.54.2/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24979/29.04.2024, nr.54.3/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24981/29.04.2024, nr.54.4/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24982/29.04.2024, nr.54.5/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24984/29.04.2024, nr.54.6/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24986/29.04.2024, nr.54.7/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24989/29.04.2024, nr.54.8/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24991/29.04.2024, nr.54.9/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24993/29.04.2024, nr.54.10/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24995/29.04.2024, nr.54.11/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24997/29.04.2024, nr.54.12/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24998/29.04.2024, intocmite de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), rapoarte de evaluare potrivit carora s-a stabilit valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate al bunurilor imobile -terenuri situate in Municipiul Rm.Sarat, identificate conform anexelor nr.1 si nr.2.

(2) Vanzarea prin licitatie publica a bunurilor imobile-terenuri prevazute in anexa nr.1, se va efectua cu respectarea conditiilor prevazute de art.334-346 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ si cu respectarea principiilor prevazute la art.311 din acelasi act normativ, pretul minim de pornire al licitatiei fiind cel stabilit prin rapoartele de evaluare nr.54.1/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24978/29.04.2024, nr.54.2/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24979/29.04.2024, nr.54.3/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24981/29.04.2024, nr.54.4/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24982/29.04.2024, nr.54.5/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24984/29.04.2024, nr.54.6/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24986/29.04.2024, nr.54.7/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24989/29.04.2024, nr.54.8/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24991/29.04.2024, nr.54.9/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24993/29.04.2024, nr.54.10/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24995/29.04.2024, nr.54.11/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24997/29.04.2024, nr.54.12/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24998/29.04.2024, intocmite de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), la care se adauga taxa pe valoarea adaugata, respectandu-se conditia impusa de art.363, alin.(6) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ.

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

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

Art.5. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, prin Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare si prin Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operațiunilor care afectează 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 răspunderea aferentă actelor administrative.

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

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 26.06.2024, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificata) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de 17 voturi pentru, _____-____ abtineri si _____-____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si 17 consilieri locali prezenti.

Președinte de ședință,
Domnul consilier Ionescu Stefan

Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar general,
Vagyas-Davidoiu Manuela

Nr. 169
Rm.Sărat 26.06.2024

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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. 33.237/14.06.2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

APROB-FI, PRIMAR, CÎRJAN-JORIN-VALENTIN

Nr. 33.363/17.06.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

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

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

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

Ținând seama de Referatul nr.-ul 30.876/04.06.2024 – întocmit de Comisia constituită în baza Dispoziției Primarului Municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 442/20.03.2023 – prin care se propune analizarea și aprobarea stabilirii oportunității vânzării prin licitație publică a 12 imobile-terenuri – proprietatea privată a Municipiului Râmnicu Sărat, precum și în conformitate cu prevederile art. 363, alin. (1) coroborat cu 363, alin. (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

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

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

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

Bunurile imobile (terenuri) ce fac obiectul prezentului raport de specialitate nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea 10/2001), nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul unor litigii, conform informărilor nr.-ul 30.816/04.06.2024, 30.817/04.06.2024, 30.818/04.06.2024, 30.819/04.06.2024, 30.820/04.06.2024, 30.821/04.06.2024, 30.826/04.06.2024, 30.827/04.06.2024, 30.829/04.06.2024, 30.832/04.06.2024, 30.835/004.06.2024 și 30.836/04.06.2024 – 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, suprafeţele şi preţurile minime de pornire ale licitaţiei 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 situaţie).

Totodată, terenurile ce urmează a fi supuse procedurii licitaţiei publice sunt situate în intravilanul localităţii Râmnicu Sărat, acestea fiind libere de construcţii şi de sarcini, conform menţiunilor Notei de informare – emisă de instituţia Arhitectului-Şef al Municipiului Râmnicu Sărat - privind schimbarea categoriei de folosinţă a unor terenuri intravilane, din terenuri agricole în terenuri curţi-construcţii, înregistrată sub nr.-ul 33.277/17.06.2024 şi a Proceselor-verbale nr.-ul 29.067/24.05.2024, 29.072/24.05.2024, 29.073/24.05.2024, 29.076/24.05.2024, 29.077/24.05.2024, 29.078/24.05.2024, 29.079/24.05.2024, 29.081/24.05.2024, 29.083/24.05.2024, 29.084/24.05.2024, 29.086/24.05.2024 şi 29.090/24.05.2024 – emise de Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului şi Autorizarea Lucrărilor de Construcţii din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, a menţiunilor Certificatelor de urbanism nr.-ul: 81/17.05.2024, 82/17.05.2024, 83/17.05.2024, 84/17.05.2024, 85/17.05.2024, 86/17.05.2024, 87/17.05.2024, 88/17.05.2024, 89/17.05.2024, 90/17.05.2024, 91/17.05.2024 şi 92/17.05.2024, precum şi a extraselor de carte funciară pentru informare nr: 84555/06.06.2024, 84.620/06.06.2024, 84623/06.06.2024, 84627/06.06.2024, 84642/06.06.2024, 84645/06.06.2024, 84647/06.06.2024, 84694/06.06.2024, 84697/06.06.2024, 84699/06.06.2024, 84701/06.06.2024 şi 84703/06.06.2024.

Prin vânzarea terenurilor, Municipiul Râmnicu Sărat va încasa integral preţul de vânzare stabilit pentru fiecare bun imobil (teren) în parte, în urma licitaţiei publice organizate în condiţiile prevăzute la art. 334-346 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ – cu modificările şi completările ulterioare.

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

Nr crt.	***Amplasamentul şi elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitaţie publică***	***Suprafaţa terenului*** ***(mp)***	***Valoare imobil*** ***fără TVA***	***Nr. Raport de evaluare***
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, parcela 447, str. General Magheru nr. 4, identificat cu număr cadastral 35957	300	64.088 lei fără TVA	24.978/29.04.2024
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 100, str. Dâmboviţei nr. 2, identificat cu număr cadastral 32814	300	67.069 lei fără TVA	24.979/29.04.2024
3	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 101, str. Dâmboviţei nr. 4, identificat cu număr cadastral 32815	300	64.088 fără TVA	24.981/29.04.2024
4	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 102, str. Dâmboviţei nr. 6, identificat cu număr cadastral 32816	300	64,088 lei fără TVA	24.982/29.04.2024
5	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 118, str. Tisei nr. 3, identificat cu număr cadastral 32832	300	64.088 lei fără TVA	24.984/29.04.2024

6	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 117, str. Tisei nr. 5, identificat cu număr cadastral 32831	300	64.088 lei fără TVA	24.986/29.04.2024
7	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 116, str. Tisei nr. 7, identificat cu număr cadastral 32830	300	64.088 lei fără TVA	24.989/29.04.2024
8	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 123, str. Buzăului nr. 7, identificat cu număr cadastral 32837	324	69.206 lei fără TVA	24.991/29.04.2024
9	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 124, str. Buzăului nr. 9, identificat cu număr cadastral 32838	324	69.206 lei fără TVA	24.993/29.04.2024
10	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 131, str. Motrului nr. 10, identificat cu număr cadastral 32845	399	85.253 lei fără TVA	24.995/29.04.2024
11	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani - Producţie, parcela 38, str. Târnavei nr. 6, identificat cu număr cadastral 33839	1503	201.705 lei fără TVA	24.997/29.04.2024
12	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 58, str. Timişului nr. 34, identificat cu număr cadastral 32772	399	64.088 lei fără TVA	24.998/29.04.2024

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

Oportunitatea şi eficienţa vânzării prin licitaţie publică rezidă şi din faptul că preţurile minime de pornire ale licitaţiei sunt mai mari decât valoarea de inventar ale fiecăruia dintre aceste terenuri în conformitate cu Referatul privind stabilirea preţului minim de vânzare nr.-ul 26.208/09.05.2024 - întocmit de Serviciul Buget – Contabilitate din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat.

În temeiul art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (2) şi art. 196, alin. (1) , lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre analiză şi aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunităţii vânzării prin licitaţie publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinaţia de construire locuinţe – proprietate personală şi spaţii de producţie şi/sau prestări servicii, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ şi funcţiunile permise ale zonei, terenuri aparţinând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat.

Direcţia Economică
Director executiv, Tăbleţ Anişoara

Compartiment Buget
Cons. sup. Sfinteş Mihaela

Compartiment Evidenţă Patrimoniu şi Reţele Utilitare,
Cons. sup. Corbu Decebal-Iulian

Compartiment Administrare Patrimoniu, Vânzări, Chirii şi Concesiuni,
Cons. asistent Roşu Petru

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

ANEXA Nr. 1

la H.C.L. nr. 169 / 26.06.2024

Lista cu elementele caracteristice bunurilor imobile (terenuri) pentru care se stabileşte oportunitatea vânzării prin licitaţie publică

Nr crt.	*Amplasamentul şi elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitaţie publică*	*Suprafaţa terenului*	*Valoare imobil*	*Valoare imobil*
		(mp)	*fără TVA*	*cu TVA*
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, parcela 447, str. General Magheru nr. 4, identificat cu număr cadastral 35957	300	64.088 lei fără TVA	76.264,72 lei cu TVA
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 100, str. Dâmboviţei nr. 2, identificat cu număr cadastral 32814	300	67.069 lei fără TVA	79.812,11 lei cu TVA
3	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 101, str. Dâmboviţei nr. 4, identificat cu număr cadastral 32815	300	64.088 fără TVA	76.264,72 lei cu TVA
4	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 102, str. Dâmboviţei nr. 6, identificat cu număr cadastral 32816	300	64,088 lei fără TVA	76.264,72 lei cu TVA
5	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 118, str. Tisei nr. 3, identificat cu număr cadastral 32832	300	64.088 lei fără TVA	76.264,72 lei cu TVA
6	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 117, str. Tisei nr. 5, identificat cu număr cadastral 32831	300	64.088 lei fără TVA	76.264,72 lei cu TVA
7	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 116, str. Tisei nr. 7, identificat cu număr cadastral 32830	300	64.088 lei fără TVA	76.264,72 lei cu TVA
8	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 123, str. Buzăului nr. 7, identificat cu număr cadastral 32837	324	69.206 lei fără TVA	82.355,14 lei cu TVA
9	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 124, str. Buzăului nr. 9, identificat cu număr cadastral 32838	324	69.206 lei fără TVA	82.355,14 lei cu TVA
10	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 131, str. Motrului nr. 10, identificat cu număr cadastral 32845	399	85.253 lei fără TVA	101.451,07 lei cu TVA
11	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani - Producţie, parcela 38, str. Târnavei nr. 6, identificat cu număr cadastral 33839	1503	201.705 lei fără TVA	240.028,95 lei cu TVA
12	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 58, str. Timişului nr. 34, identificat cu număr cadastral 32772	399	64.088 lei fără TVA	76.264,72 lei cu TVA

Preşedinte de şedinţă,

Secretar general,

ANEXA Nr. 2

la H.C.L. nr. 169 / 26.06.2024

Plan de situație

al bunurilor imobile (terenuri) pentru care se stabilește oportunitatea vânzării prin licitație publică





.9
.8
32830
.7
STR. DIMBOVITEI
.6
32816
32833
.5
STR. TISEI
.4
32815
32832
.3
.2
136.420
.1
.640
11
40.00
136.040
12
135.780
Str. Buzaului


STR. MOTRULUI
.6
.8
.10
32845
.1
.5
2836
.7
32837
.9
32838
.11
STR. BUZAULUI
19,134.550


28
STR. TARNAVEI
33839
6
6A



Presedinte de sedinta,

Secretar general,

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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. 33277 /17.06.2024

Avizat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

NOTA DE INFORMARE
privind schimbarea categoriei de folosinta a unor terenuri intravilane, din terenuri agricole in terenuri curti-constructii

Avand in vedere:

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

ART. 23

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

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

(3) Terenurile destinate construirii, evidenţiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizaţia de construire. În cazul în care proprietarul terenului doreşte să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deţinut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizaţia de construire va fi însoţită de documentaţia tehnică cadastrală.

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

• *Intravilanul localităţii*

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

- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 81/17.05.2024 emis in scop de informare pentru terenul proprietatea Municipiului Ramnicu Sarat parcelat si destinat construirii conform prevederi HCL 99/26.08.2004 pentru UTR 10 PUG Rm. Sarat – zona de locuinte individuale, aflat in intravilan, categoria de folosinta curti - constructii;
- prevederile Certificatelor de Urbanism nr. 82/17.05.2024, 83/17.05.2024, 84/17.05.2024, 85/17.05.2024, 86/17.05.2024, 87/17.05.2024, 88/17.05.2024,

89/17.05.2024, 90/17.05.2024 si 92/17.05.2024 emise in scop de informare pentru terenurile proprietatea Municipiului Ramnicu Sarat parcelate si destinate construirii conform prevederi U.T.R. L1b din Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 257/18.12.2009 – zona de locuinte individuale, aflate in intravilan, categoria de folosinta arabil;

- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 91/17.05.2024 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: PUZ cart. Bariera Focsani aprobat prin H.C.L. nr. 74/19.04.2005, PUZ Extindere cart. Bariera Focsani aprobat prin H.C.L. nr. 257 /18.12.2009, PUZ Extindere cart. Anghel Saligny aprobat prin H.C.L. nr. 99/26.08.2004;
- prevederile extraselor de carte funciara pentru informare a imobilelor terenuri din strada Dîmbovitei nr.2 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 100), strada Dîmbovitei nr.4 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 101) si strada Dîmbovitei nr.6 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 102)/ strada Tisei nr.3 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 118), strada Tisei nr.5 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 117) si strada Tisei nr.7 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 116) /strada Buzaului nr.7 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 123) si strada Buzaului nr.9 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 124) /strada Motrului nr.10 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 131) /strada Timisului nr.34 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 58) /strada Tarnavei nr.6 (cartier Bariera Focsani parcela 38), 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 urmatoarele scopuri stabilite prin documentatii de urbanism:

- construire de locuinte individuale conform prevederilor U.T.R. L1b din Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 257/18.12.2009 pentru imobileleterenurile din strada Dîmbovitei nr.2 -Extindere cartier Bariera Focsani parcela 100, strada Dîmbovitei nr.4 -Extindere cartier Bariera Focsani parcela 101, strada Dîmbovitei nr.6 -Extindere cartier Bariera Focsani parcela 102, strada Tisei nr.3 -Extindere cartier Bariera Focsani parcela 118, strada Tisei nr.5 -Extindere cartier Bariera Focsani parcela 117, strada Tisei nr.7 -Extindere cartier Bariera Focsani parcela 116, strada Buzaului nr.7 -Extindere cartier Bariera Focsani parcela 123, strada Buzaului nr.9 -Extindere cartier Bariera Focsani parcela 124, strada Motrului nr.10 -Extindere cartier Bariera Focsani parcela 131, strada Timisului nr.34 -Extindere cartier Bariera Focsani parcela 58
- construire de unitati industriale, depozite si prestari-servicii conform prevederi Plan Urbanistic Zonal cartier Bariera Focsani aprobat prin H.C.L. nr. 74/19.04.2005, pentru imobilul teren din strada Tarnavei, nr. 6 -cartier Bariera Focsani parcela 38.

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, 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. 30876/04.06.2024

APROBAT
Primar
Cîrjan Sorin Valentin

REFERAT

de propunere a stabilirii oportunității vânzării prin licitație publică a 12 imobile-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situate în Municipiul Râmnicu Sărat, judetul Buzau:
- Strada General Magheru, nr. 4, Cartier Anghel Saligny, parcela 447, in suprafata de 300mp;
- Strada Dambovitei, nr. 2, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 100, in suprafata de 300mp;
- Strada Dambovitei, nr. 4, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 101, in suprafata de 300mp;
- Strada Dambovitei, nr. 6, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 102, in suprafata de 300mp;
- Strada Tisei, nr. 3, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 118, in suprafata de 300mp;
- Strada Tisei, nr. 5, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 117, in suprafata de 300mp;
- Strada Tisei, nr. 7, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 116, in suprafata de 300mp;
- Strada Buzaului, nr. 7, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 123, in suprafata de 324mp;
- Strada Buzaului, nr. 9, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 124, in suprafata de 324mp;
- Strada Motrului, nr. 10, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 131, in suprafata de 399mp;
- Strada Tarnavei, nr. 6, Cartier Bariera Focsani-Productie, parcela 38, in suprafata de 1503 mp;
- Strada Timisului, nr. 34, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 58, in suprafata de 300 mp,
cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei

Având în vedere:

- prevederile art. 240, alin. (1) și (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,
- *HCL 80/28.03.2019 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Ramnicu Sarat la data de 28.02.2019,* in care, la pozitiile:
  - 878, din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada General Magheru, nr. 4, Cartier Anghel Saligny, parcela 447, judetul Buzau avand numarul de inventar 234;
  - 1610, din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Dambovitei, nr. 2, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 100, judetul Buzau avand numarul de inventar 1932;

- 1611, din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Rm. sarat, strada Dambovitei, nr. 4, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 101, judetul Buzau avand numarul de inventar 1933;
- 1612, din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Dambovitei, nr. 6, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 102, judetul Buzau avand numarul de inventar 1934;
- 1629, din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Tisei, nr. 3, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 118, judetul Buzau avand numarul de inventar 1950;
- 1628, din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Tisei, nr. 5, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 117, judetul Buzau avand numarul de inventar 1949;
- 1627, din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Tisei, nr. 7, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 116, judetul Buzau avand numarul de inventar 1948;
- 1634, din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Buzaului, nr. 7, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 123, judetul Buzau avand numarul de inventar 1955;
- 1635, din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Buzaului, nr. 9, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 124, judetul Buzau avand numarul de inventar 1956;
- 1642, din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Motrului, nr. 10, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 131, judetul Buzau avand numarul de inventar 1963;
- 1856, din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Tarnavei, nr. 6, Cartier Bariera Focsani-Productie, parcela 38, judetul Buzau avand numarul de inventar 1535;
- 1738, din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Timisului, nr. 34, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 58, judetul Buzau avand numarul de inventar 1890;

- Cererea nr. 9528/15.02.2024 prin care domnul Costache Gheorghe, prezinta intentia de a cumpara terenul proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat in strada General Magheru, nr. 4, Cartier Anghel Saligny, parcela 447, jud. Buzau;

- Cererea nr. 8172/09.02.2024 prin care doamna Mateevici Elena Denisa, prezinta intentia de a cumpara terenul proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat in strada Dambovitei, nr. 6, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 102, jud. Buzau;

- Cererea nr. 8174/09.02.2024 prin care doamna Mateevici Elena Denisa, prezinta intentia de a cumpara terenul proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, strada Tisei, nr. 7, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 116, jud. Buzau;

- Cererea nr. 8888/13.02.2024 prin care doamna Ceparu Mandita, prezinta intentia de a cumpara terenul proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, strada Buzaului, nr. 7, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 123, jud. Buzau;

- Cererea nr. 8674/13.02.2024 prin care doamna Neata Ana, prezinta intentia de a cumpara terenul proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, strada Tarnavei, nr. 6, Cartier Bariera Focsani-Productie, parcela 38, jud. Buzau;

- Cererea nr. 15259/13.03.2024 prin care doamna Sultan Valentina-Madalina, prezinta intentia de a cumpara terenul proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, strada Timisului, nr. 34, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 58, jud. Buzau;

- Cererea nr. 19128/29.03.2024 prin care doamna Puica Gabriela, prezinta intentia de a cumpara terenul proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, strada Motrului, nr. 10, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 131, jud. Buzau;

- 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

Luand in considerare:

- Procesele verbale de constatare la fata locului nr. 29067/24.05.2024, 29072/24.05.2024, 29073/24.05.2024, 29076/24.05.2024, 29077/24.05.2024, 29078/24.05.2024, 29079/24.05.2024, 29081/24.05.2024, 29083/24.05.2024, 29084/24.05.2024, 29086/24.05.2024, 29090/24.05.2024 intocmite de Serviciul Urbanism;

- Raspunsul dat de Comisia pentru stabilirea dreptului de proprietate privată și Comisia pentru Legile Proprietății - in Informarile nr. 30816/04.06.2024, 30817/04.06.2024, 30818/04.06.2024, 30819/04.06.2024, 30820/04.06.2024, 30821/04.06.2024, 30826/04.06.2024, 30827/04.06.2024, 30829/04.06.2024, 30832/04.06.2024, 30835/04.06.2024, 30836/04.06.2024;

- Certificatele de urbanism nr. 81/17.05.2024, 82/17.05.2024, 83/17.05.2024, 84/17.05.2024, 85/17.05.2024, 86/17.05.2024, 87/17.05.2024, 88/17.05.2024, 89/17.05.2024, 90/17.05.2024. 91/17.05.2024 si 92/17.05.2024;

- Extrase de Carte Funciara pentru informare:
  - Cartea Funciara numarul 35957 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 35957;
  - Cartea Funciara numarul 32814 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32814;
  - Cartea Funciara numarul 32815 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32815;
  - Cartea Funciara numarul 32816 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32816;
  - Cartea Funciara numarul 32832 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32832;
  - Cartea Funciara numarul 32831 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32831;
  - Cartea Funciara numarul 32830 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32830;
  - Cartea Funciara numarul 32837 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32837;
  - Cartea Funciara numarul 32838 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32838;
  - Cartea Funciara numarul 32845 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32845;
  - Cartea Funciara numarul 33839 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 33839;
  - Cartea Funciara numarul 32772 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32772;

- Referatul nr. 26208/09.05.2024 prin care se stabileste pretul minim de vanzare a 12 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 12 bunuri imobile-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situate în Municipiul Râmnicu Sărat, judetul Buzau:
- Strada General Magheru, nr. 4, Cartier Anghel Saligny, parcela 447, in suprafata de 300mp;
- Strada Dambovitei, nr. 2, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 100, in suprafata de 300mp;
- Strada Dambovitei, nr. 4, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 101, in suprafata de 300mp;
- Strada Dambovitei, nr. 6, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 102, in suprafata de 300mp;
- Strada Tisei, nr. 3, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 118, in suprafata de 300mp;
- Strada Tisei, nr. 5, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 117, in suprafata de 300mp;
- Strada Tisei, nr. 7, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 116, in suprafata de 300mp;
- Strada Buzaului, nr. 7, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 123, in suprafata de 324mp;
- Strada Buzaului, nr. 9, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 124, in suprafata de 324mp;
- Strada Motrului, nr. 10, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 131, in suprafata de 399mp;
- Strada Tarnavei, nr. 6, Cartier Bariera Focsani-Productie, parcela 38, in suprafata de 1503 mp;
- Strada Timisului, nr. 34, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 58, in suprafata de 300 mp,

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

Membrii comisiei:

Corbu Decebal Iulian

Pruteanu Sabina-Elena

Sfintes Mihaela

Rosu Petru

Presedinte Comisie:

Tablet Anisoara

Intocmit

Secretar comisie:

Trufasu Alina Marinela

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

Directia economica
Serviciul Buget-Contabilitate
Nr. 26208/09.05.2024

Aprobat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Referat
Privind stabilirea pretului minim de vanzare a 12 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 08.04.2024	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 35957, în suprafață masurata de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Anghel Saligny str. General Magheru nr.4 în vederea vanzarii	24978/ 29.04.2024	64.088,00	19.278,00	**76.264,72** din careTVA: 12.176,72

2	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32814, în suprafață masurata de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Extindere Bariera Focsani str. Dambovitei nr.2 în vederea vanzarii	24979/ 29.04.2024	67.069,00	15.091,83	**79.812,11** din careTVA: 12.743,11
3	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32815, în suprafață masurata de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Extindere Bariera Focsani str. Dambovitei nr.4 în vederea vanzarii	24981/ 29.04.2024	64.088,00	15.091,83	**76.264,72** din careTVA: 12.176,72
4	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32816, în suprafață masurata de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Extindere Bariera Focsani str. Dambovitei nr.6 în vederea vanzarii	24982/ 29.04.2024	64.088,00	15.091,83	**76.264,72** din careTVA: 12.176,72
5	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32832, în suprafață masurata de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Extindere Bariera Focsani str. Tisei nr.3 în vederea vanzarii	24984/ 29.04.2024	64.088,00	15.091,83	**76.264,72** din careTVA: 12.176,72
6	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32831, în suprafață masurata de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Extindere Bariera Focsani str. Tisei nr.5 în vederea vanzarii	24986/ 29.04.2024	64.088,00	15.091,83	**76.264,72** din careTVA: 12.176,72

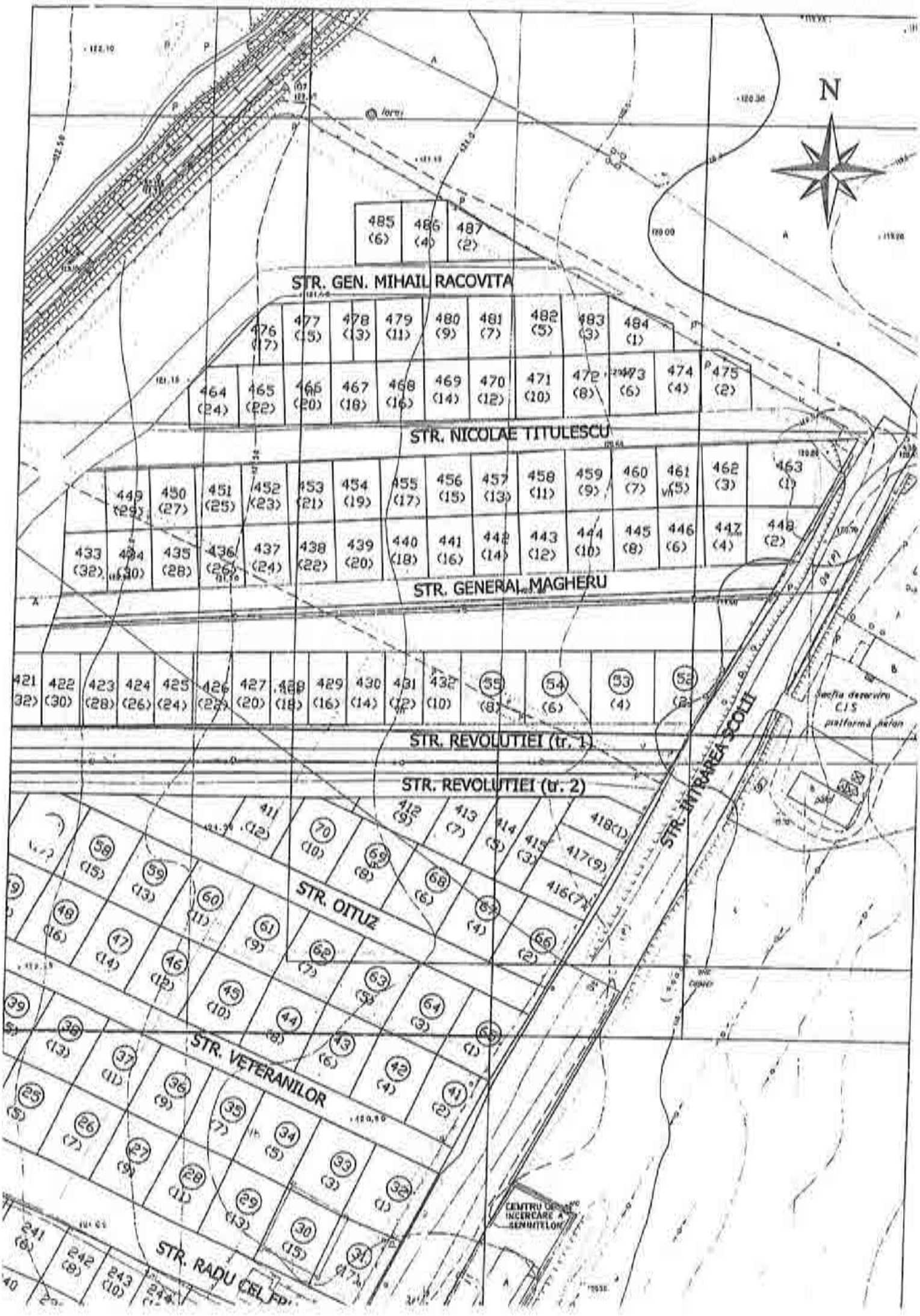
7	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piaţă pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32830, în suprafaţă masurata de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Extindere Bariera Focsani str. Tisei nr.7 în vederea vanzarii	24989/ 29.04.2024	64.088,00	15.091,83	**76.264,72** din careTVA: 12.176,72
8	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piaţă pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32837, în suprafaţă masurata de 324 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Extindere Bariera Focsani str. Buzaului nr.7 în vederea vanzarii	24991/ 29.04.2024	69.206,00	15.091,83	**82.355,14** din careTVA: 13.149,14
9	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piaţă pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32838, în suprafaţă masurata de 324 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Extindere Bariera Focsani str. Buzaului nr.9 în vederea vanzarii	24993/ 29.04.2024	69.206,00	15.091,83	**82.355,14** din careTVA: 13.149,14
10	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piaţă pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32845, în suprafaţă masurata de 399 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Extindere Bariera Focsani str. Motrului nr.10 în vederea vanzarii	24995/ 29.04.2024	85.253,00	15.091,83	**101.451,07** din careTVA: 16.198,07
11	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piaţă pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 33839, în suprafaţă masurata de 1.503 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani str. Tarnavei nr.6 în vederea vanzarii	24997/ 29.04.2024	201.705,00	81.406,69	**240.028,95** din careTVA: 38.323,95

12	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32772, în suprafață masurata de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Extindere Bariera Focsani, str. Timisului nr.34 în vederea vanzarii	24998/ 29.04.2024	64.088,00	15.091,83	**76.264,72** din careTVA: 12.176,72

Director Executiv
Ec. Tablet Anisoara

Intocmit ,
Ec. Sfintes Mihaela


N
STR. CIBINULUI
STR. TARNAVEI
STR. BIRLADULUI
STR. TROTUSULUI
STR. IALOMITEI
STR. IALOMITEI
STR. JIULUI
STR. DIMBOVITEI
STR. TISEI
STR. ARIESULUI
STR. MOTRULUI
STR. GRIGORE VIERU
STR. BUZAULUI
STR. ARGESULUI
26
35
6
38
24
36
4
39
2
40


N
STR. GEN. MIHAIL RACOVITA
STR. NICOLAE TITULESCU
STR. GENERAL MAGHERU
STR. REVOLUTIEI (tr. 1)
STR. REVOLUTIEI (tr. 2)
STR. INTRAREA SCOLII
STR. OITUZ
STR. VETERANILOR
STR. RADU CEL FR.
485 (6)
486 (4)
487 (2)
476 (17)
477 (15)
478 (13)
479 (11)
480 (9)
481 (7)
482 (5)
483 (3)
484 (1)
464 (24)
465 (22)
466 (20)
467 (18)
468 (16)
469 (14)
470 (12)
471 (10)
472 (8)
473 (6)
474 (4)
475 (2)
449 (29)
450 (27)
451 (25)
452 (23)
453 (21)
454 (19)
455 (17)
456 (15)
457 (13)
458 (11)
459 (9)
460 (7)
461 (5)
462 (3)
463 (1)
433 (32)
434 (30)
435 (28)
436 (26)
437 (24)
438 (22)
439 (20)
440 (18)
441 (16)
442 (14)
443 (12)
444 (10)
445 (8)
446 (6)
447 (4)
448 (2)
421 (32)
422 (30)
423 (28)
424 (26)
425 (24)
426 (22)
427 (20)
428 (18)
429 (16)
430 (14)
431 (12)
432 (10)
55 (8)
54 (6)
53 (4)
52 (2)
411 (12)
412 (9)
413 (7)
414 (5)
415 (3)
418(1)
417(9)
416(7)
70 (10)
69 (8)
68 (6)
67 (4)
66 (2)
58 (15)
59 (13)
60 (11)
61 (9)
62 (7)
63 (5)
64 (3)
65 (1)
48 (16)
47 (14)
46 (12)
45 (10)
44 (8)
43 (6)
42 (4)
41 (2)
39 (5)
38 (13)
37 (11)
36 (9)
35 (7)
34 (5)
33 (3)
32 (1)
25 (5)
26 (7)
27 (9)
28 (1)
29 (13)
30 (15)
31 (17)
241 (6)
242 (8)
243 (10)
CENTRU DE INCERCARE A SENINTELOR


STR. SOMESULUI
NC 35066
N
STR. ARGESULUI
STR. MURESULUI
STR. OLTULUI
STR. TIMISULUI
STR. CRISULUI
PARCARE
1030 mp
STR. BISTRITEI
STR. GRIGORE VIERU
STR. CERNEI
NC 32
22000
244

ANCPI

Nr. cerere 84703
Ziua 06
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare
100169105389

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35957 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Str GENERAL MAGHERU, Nr. 4, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	35957	300	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
41369 / 16/05/2018		
Act Administrativ nr. 101, din 29/03/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Ramnicu Sarat;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEPRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, CIF:2406871	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

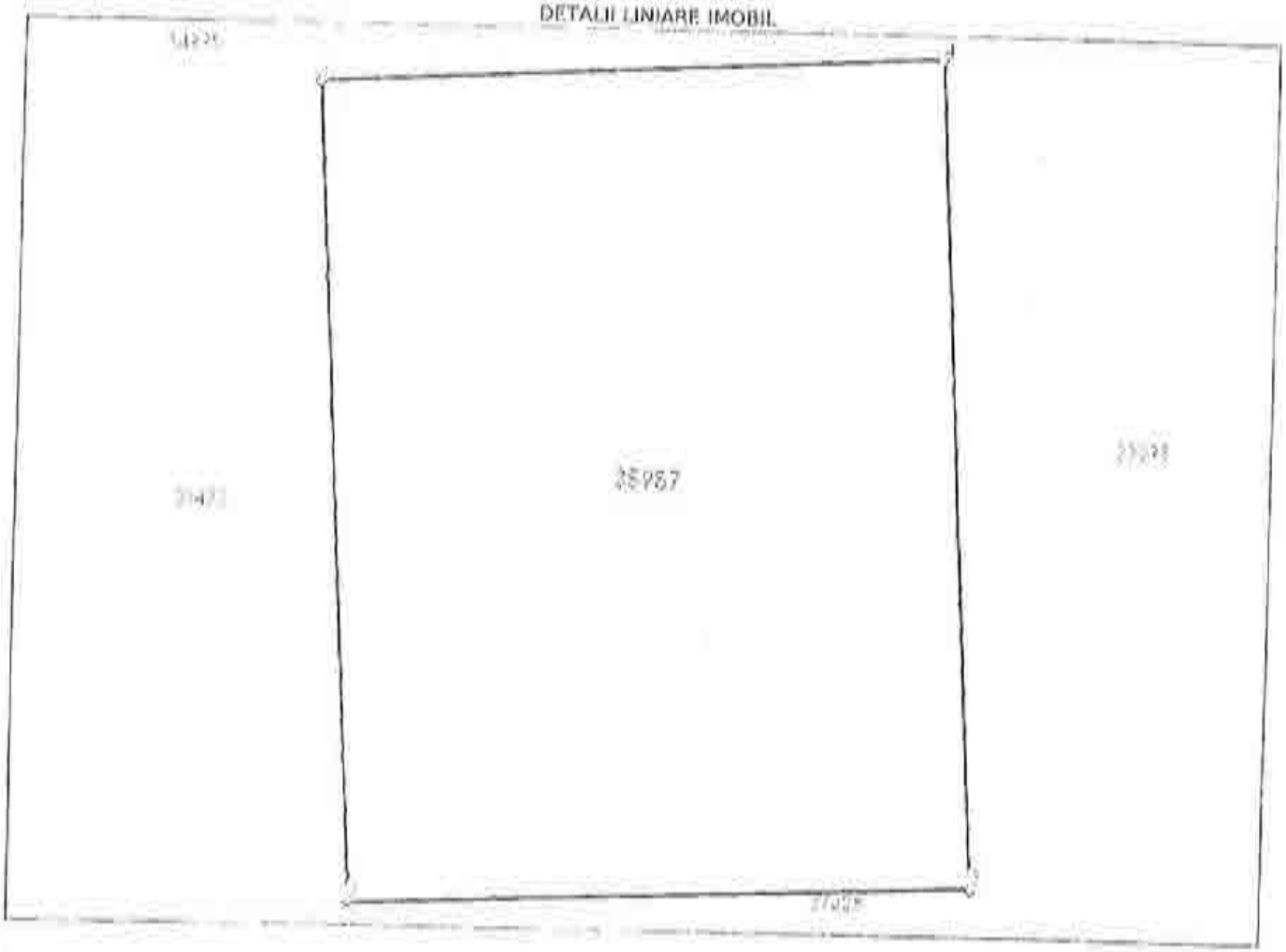
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
35957	300	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	300				

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	19.868
2	3	15.011
3	4	20.118
4	1	15.002

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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,
06/06/2024, 11:26

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

Nr. 30816/04.06.2024

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 Anghel Saligny, strada General Magheru, nr. 4, 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

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. 29067/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Cîrjan 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 24.05.2024, ora 11[15]

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din 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. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Anghel Saligny, parcela nr. 447, strada General Magheru, nr. 4, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

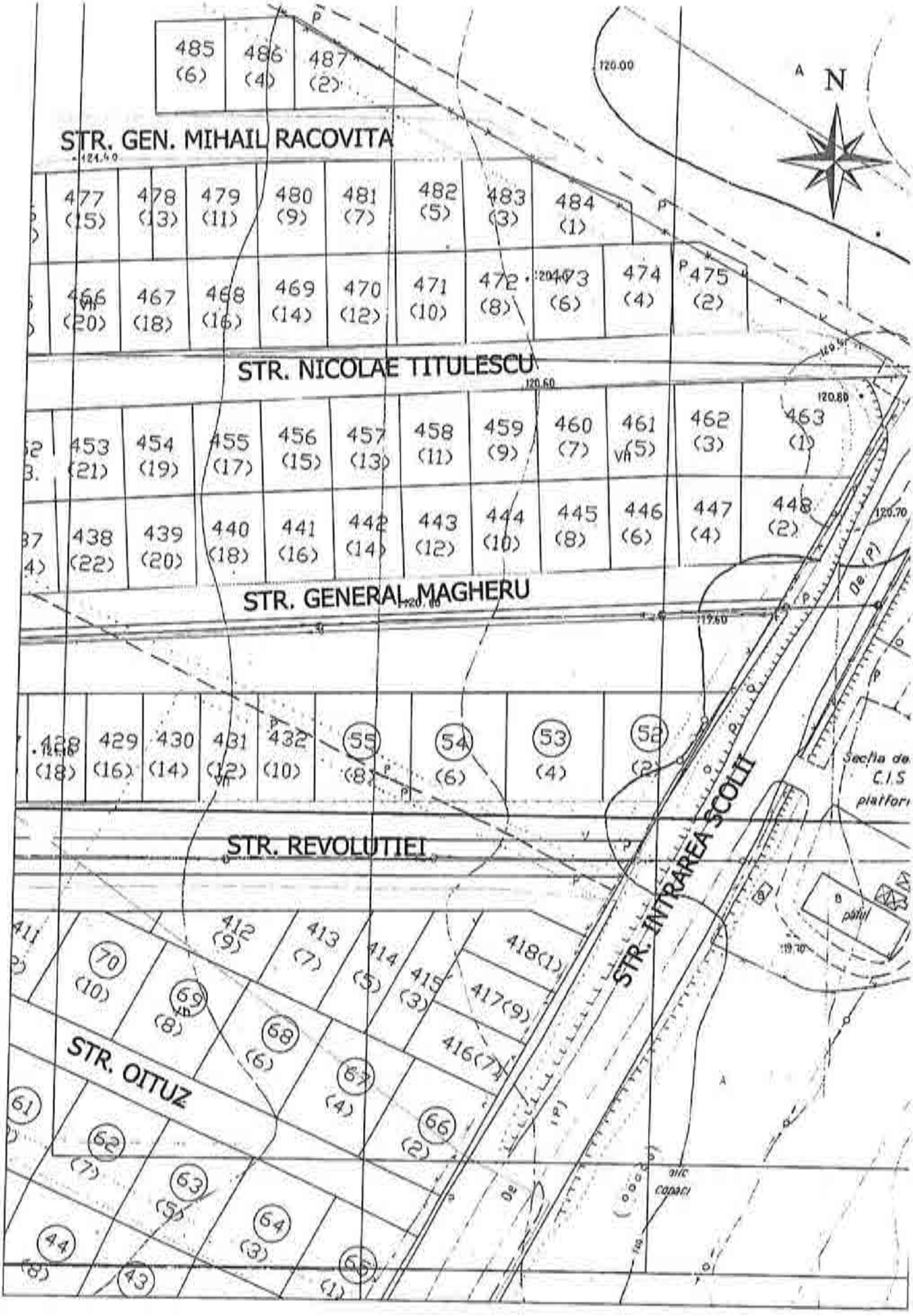
- terenul situat in cartier Anghel Saligny, parcela nr. 447, strada General Magheru, nr. 4, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul, situat in cartier Anghel Saligny, parcela nr. 447, strada General Magheru, nr. 4, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 1 plansa fotografica, anexata.

Anexam alaturat:

- 1 plansa fotografica executata la data de 24.05.2024;
- 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 / Comp. Urbanism
T.D.D. / M.A.I.



N
STR. GEN. MIHAIL RACOVITA
STR. NICOLAE TITULESCU
STR. GENERAL MAGHERU
STR. REVOLUTIEI
STR. INTRAREA SCOLII
STR. OITUZ
485 (6)
486 (4)
487 (2)
477 (15)
478 (13)
479 (11)
480 (9)
481 (7)
482 (5)
483 (3)
484 (1)
466 (20)
467 (18)
468 (16)
469 (14)
470 (12)
471 (10)
472 (8)
473 (6)
474 (4)
475 (2)
453 (21)
454 (19)
455 (17)
456 (15)
457 (13)
458 (11)
459 (9)
460 (7)
461 (5)
462 (3)
463 (1)
438 (22)
439 (20)
440 (18)
441 (16)
442 (14)
443 (12)
444 (10)
445 (8)
446 (6)
447 (4)
448 (2)
428 (18)
429 (16)
430 (14)
431 (12)
432 (10)
55 (8)
54 (6)
53 (4)
52 (2)
412 (9)
413 (7)
414 (5)
415 (3)
418(1)
417(9)
416(7)
70 (10)
69 (8)
68 (6)
67 (4)
66 (2)
61
62 (7)
63 (5)
64 (3)
65 (1)
44 (8)
43
120.00
120.60
120.80
120.70
119.60
119.70


N



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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. 28149 /20.05.2024

APROBAT:
Primar,
Cîrjan Sorin-Valentin

Către,
SERVICIUL URBANISM
Compartiment Amenajarea Teritoriului şi Autorizarea Executării lucrărilor de construcţii

Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm. Sarat nr. 442/20.03.2023 s-a intrunit in sedinta si a hotarat ca este necesar, ca in vederea stabilirii oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a urmatoarelor imobile-teren:

-Strada General Magheru, nr. 4, Cartier Anghel Saligny, parcela 447, in suprafata de 300mp; PV 29062 / 24.05.2024
- Strada Dambovitei, nr. 2, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 100, in suprafata de 300mp; PV 29072 / 24.05.2024
- Strada Dambovitei, nr. 4, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 101, in suprafata de 300mp; PV 29073 / 24.05.2024
- Strada Dambovitei, nr. 6, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 102, in suprafata de 300mp; PV 29076 / 24.05.2024
- Strada Tisei, nr. 3, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 118, in suprafata de 300mp; PV 29077 / 24.05.2024
- Strada Tisei, nr. 5, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 117, in suprafata de 300mp; PV 29078 / 24.05.2024
- Strada Tisei, nr. 7, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 116, in suprafata de 300mp; PV 29079 / 24.05.2024
- Strada Buzaului, nr. 7, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 123, in suprafata de 324mp; PV 29081 / 24.05.2024
- Strada Buzaului, nr. 9, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 124, in suprafata de 324mp; PV 29083 / 24.05.2024
- Strada Motrului, nr. 10, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 131, in suprafata de 399mp; PV 29084 / 24.05.2024

2 EX.

- Strada Tarnavei, nr. 6, Cartier Bariera Focsani-Productie, parcela 3
in suprafata de 1503 mp; ÎV 29086/24.05.2024
- Strada Timisului, nr. 34, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela
58, in suprafata de 300 mp, ÎV 29090 /24.05.2024

efectuarea unei vizite la fata locului, motiv pentru care vă rugăr să efectuati si sa ne transmiteti pentru fiecare teren, individual, cat un Procesul Verbal de constatare la fata locului, insotit de orice mijlo de proba in vederea sustinerii starii de fapt existenta la data efectuari vizitei la fata locului.

Dosarele pot fi studiate la secretarul comisiei.

Anexăm alăturat, în copie, extras de Carte Funciara pentru fiecare imobil-teren enumerat mai sus.

Vă multumim!

Întocmit,
Secretar comisie
Trufasu Alina

2 EX.

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 25880 din 17.05.2024.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 81 din 17.05.2024.

In scopul: *PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 35957* **

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. *25880* din *08.05.202-*
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul *Buzau*, municipiul/orasul/comun *Ramnicu Sarat*, satul _____, sectorul ____, cod postal *125300*, str. *cartier Anghel Saligny parcela nr. 447 (strada General Magheru, nr. 4)*, nr. ___ bl. ____ sc. ____, et. ____, ap. ___, sa identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. 35957 /Nr. cadastral 35957*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. *1200/5757/nov.1999*, faza PUC aprobata prin Hotararea Consiliului local Rm.-Sarat nr. *130/25.11.1999*, prelungit termen d valabilitate prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. *304/21.12.2023*
in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor d constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala: teren curti constructii
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona rezidentiala cu cladiri P,P+1,P+2, conform prevederi U.T.R. 10 din P.U.G. Ramnicu Sarat
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 10 din P.U.G.:

Permisiuni: se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau p inlocuirea treptata a locuintelor partez restructurabile

***Conditionari si restrictii:** regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: este cel rezul din profilul transversal al strazii General Mosberu, cu pastrarea regimului de aliniere existent; elemente privind volumet si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: se pot realiza cladiri cu aspect arhitectural deosel care sa se incadreze in echilibrul arhitectural al zonei*

Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+2

S_{teren}=300 mp /POTmax=30% /CUTmax=1.0

Echiparea cu utilitati in zona: apa, energie electrica, gaze si telefoane

Circulatia pietonilor si auto, parcaje: se va face din strada General Mosberu/ parcaj in incinta

Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata in domeniu

***Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare:** documentatiile tehni D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate confo continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizat referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamenta aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului a verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizat asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform I' " a 525/1996/ se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respect regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre alinaiament va fi transparenta, ia cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2.0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligator pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii n 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 n 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor/ documentatia tehnica va fi insotita de dovada inregistrarii proiectului i Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010/ pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederi documentatiei de urbanism P.U.G., beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii, aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor confor 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 35957

*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 v adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AG...TI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Stefanul Savu 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 asupr mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privin participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului s accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitie 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 administratie publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediulu 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:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la z 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 c 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*
[] canalizare *SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale -*Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare -*Orange Communications*
[] salubritate *SC RER Ecologic Service SA*
[] transport urban *SC TUC SA Rm. Sarat*

Alte avize/acorduri:
[] _____

' 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 autorităţii competente pentru protecţia 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-Davidescu 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 17.05.2024

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor 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 obtin 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 şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : - preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.
****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi 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: 54.1 / 23.04.2024

PRIMARIA MUNICIPIULUI
RAMNICU SĂRAT
Intrare nr. 24918
ziua 29 luna 04 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, str. General Magheru, nr. 4, 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

23.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, str. General Magheru, nr. 4, jud. Buzau

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietăţii indicate mai sus. Am efectuat inspecţia proprietăţii, am analizat piaţa imobiliară specifică şi am estimat valoarea de piaţă a proprietăţii în cauză în vederea informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului.

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

În baza informaţiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor şi raţionamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piaţă a dreptului deplin de proprietate asupra proprietăţii descrise în acest raport, la 08.04.2024, este:

12.900 EUR, echivalent a 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Cu deosebită consideraţie,

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

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante 4

2. Declaratia privind evaluarea 5

3. Termenii de referinţă ai evaluării 6

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 7
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 8
Conformitatea evaluării cu SEV 9

4. Prezentarea datelor 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 11
Date privind impozitele şi taxele 11
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 11

5. Analiza datelor 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. Evaluarea proprietatii 19

Metode de evaluare 19
Metoda comparatiei directe 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 19

7. Anexe 21

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, str. General Magheru, nr. 4, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord-est a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Pulesti, cartier Anghel Saligny
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. General Magheru, nr cad. 37028
Deschidere		15,01 ml la General Magheru
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata masurata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan , construit, categoria de folosinta curti constructii, conform extras CF
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**12.900** EUR **64.088** 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 20400/20.02.2024, 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: DN 22 spre str. General Magheru – Drum asfaltat – public IAR APOI PRIN: Str. General Magheru – Drum pietruit – public
Observații/ipoteze semnificative speciale		*La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente din zona.*
Mentiuni		***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)		-

2. Declaratia privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren intravilan
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, str. General Magheru, nr. 4, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT in baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 35957 (nr vechi -), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 35957 (nr vechi -). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 20400/20.02.2024, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, în vederea informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024.
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, în lipsa clientului/destinatarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extrase CF nr. cerere 20400/20.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63069/21.04.2024. Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente din zona.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricţii 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi 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 şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 20400/20.02.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 300 mp suprafata masurata, categoria de folosinta curti constructii, invecinat la: la N-nr cad 34999; la V- nr cad 31430, la E- nr cad 33098, La V- nr cad 37028 (str. General Magheru); situat în Mun. Ramnicu Sarat, str. General Magheru, nr. 4, jud. Buzau, nr. cadastral 35957, inscris in CF 35957, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona de nord-est a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Puiesti, cartier Anghel Saligny*. Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in 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	DA	DA	DA	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona de nord-est a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Puiesti, cartier Anghel Saligny

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 300 mp suprafata masurata
- Deschiderea la stradă: 15,01 ml la str. General Magheru
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
DN 22, apoi str. Incinta Scolii	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
str. General Magheru	Drum pietruit	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: existentă
- *Alte observaţii:* -

Conform Certificatului de urbanism nr. - se certifica:-

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

-

Date privind impozitele și taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

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

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati 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 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: 15,01 ml in partea de Sud la str. General Magheru (nr cad 37028 conform extras cf si extras de plan cadastral).
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare în Zona de nord-est a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Pulesti, cartier Anghel Saligny 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, în 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 si de specificul zonei (rezidentiala), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidentiala, situate în Zona de nord-est a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Pulesti, cartier Anghel Saligny.

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 si dar si 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 reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile 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 altii 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 obtina profituri atractive, iar piața devine din ce în ce mai aglomerata. 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) si terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidential).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri în care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului 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-pandemica (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gandeasca 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 aprobările necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din Bucuresti se va fi stabilizat si se poate confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

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

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile 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 cumparatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- ***Interesul investitional:*** exista și este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii***: amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta
Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati 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 superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra o crestere in 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 si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva 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;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 34-50 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, 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 interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente in piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

PREVIZIUNI
Preţurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală şi-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piaţa terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greşit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna şi în timp ce alţii 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 câţiva ani - cu excepţia oricăror evenimente externe negative, desigur.



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.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara 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. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza 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 afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata 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 proprietăţii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

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

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

Utilizarea rămasă, care îndeplineşte toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piaţă informaţii referitoare la terenuri libere amplasate în Zona de nord-est a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Puiesti, cartier Anghel Saligny.

Pe baza analizei de piaţă efectuate, am studiat utilizările considerate probabile şi rezonabile pe baza conformităţii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ţinând cont în acelaşi timp de specificul zonei şi caracteristicile terenului (formă şi dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăţii, după cum urmează:

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

Având în vedere cele prezentate mai sus şi concluziile rezultate din analiza pieţei specifice, cea mai bună utilizare a proprietăţii este cea rezidentiala.

Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de ***teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinatie*** rezidentiala. Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume:

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

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi 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 si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). 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 cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi 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 şi semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.**

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

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

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9681 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 privelișteа.

Etapele sunt urmatoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. *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, utilități disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. *Colectarea* – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații privitoare acestora din câte mai multe posibil prin verificări încrucișate. 3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. • In cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "Fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - 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).					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	300 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	50 €/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	Negarantoare	Negarantoare	Negarantoare	Negarantoare	Negarantoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cart. Anghel Saligny, str. General Magheru, nr. 4, jud Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str Olteului, nr. 18 locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Barieta Focsani, str Timisului locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Marlor, nr. 23A locatie inferioara	Mun. Ramnicu Sarat, cart. Anghel Saligny, str. N. Titulescu locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	300 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	da	da	da	da	da
FORMA SI PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, Fisiere cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon)					

EVALUAREA TERENULUI - ABORD. PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	300 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	50 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARE					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,1 €/mp	-5,9 €	-7,5 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	43 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	43 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Necunoscut	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	43 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	43 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	43 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	43 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cart. Anghel Saligny, str. General Magheru, nr. 4, 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. Marior, nr. 38A	Mun. Ramnicu Sarat, cart. Anghel Saligny, str. fi Teiului
Comparatie cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	43 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	300 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	13,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	da	da	da	da	da
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum 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, 1 deschidere
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	13,0 €/mp	3,9 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,9 €/mp	42,6 €/mp	42,5 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**43 €/mp**	**42 €/mp**	**43 €/mp**	**43 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	13,0 €	8,9 €	0,0 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	0%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	1	0
VALOARE DE PIATA*:		**43 €/mp**	**12.900 €**	**, echivalent a**	**64.088 lei**

*Conform OEV 630/art. 33, aplicarea corectiilor asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_0), care este cea mai apropiata de proprietatea evaluata si asupra careia pietele cauta si au efectuat tranzactii mai multe

Curs valutar BNR: 4,9681 lei/€





JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI: OFERTA/TRANZACTIE

Acesta in valoare bunului este exprimat, comparabilele selectate sunt oferte de vanzare pentru proprietati, pe aceasta baza urmand sa fie aplicata ajustarea de negociere a ofertei pentru a reflecta valoarea de tranzactionare a bunului (pretul cu care proprietatea comparabila s-ar vinde).

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

Fiecare bun are caracteristici specifice care pot influenta valoarea de piata a acestuia. In cadrul unei proprietati comparabile unitatea de masura este exprimata cu o anumita valoare pe unitate, deoarece aceasta este utilizata de catre participantii la piata pentru a evalua si a compara proprietatile. Ajustarile specifice tranzactionarii sunt necesare pentru a reflecta diferentele dintre proprietatea subiect si proprietatile comparabile selectate, care pot afecta valoarea de piata a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE

Ajustarile pentru locatie, deoarece valoarea proprietatii, ce variaza semnificativ in functie de pozitionarea in cadrul localitatii/zonei de referinta, este necesara pentru a reflecta diferentele dintre proprietatea subiect si proprietatile comparabile selectate. Ajustarile reflecta importanta pe care cumparatorii o acorda locatiei proprietatii si modul in care aceasta influenteaza valoarea proprietatii. In cadrul acestei ajustari se analizeaza urmatoarele caracteristici: apropierea de principalele artere de circulatie, de zonele rezidentiale, de zonele comerciale, de zonele de agrement, de zonele de productie, de zonele de depozitare, de zonele de birouri, de zonele de servicii, de zonele de productie, de zonele de depozitare, de zonele de birouri, de zonele de servicii.

Co_A: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Banu Maracine, str. Oltului, nr. 88 - locatie similara

Co_B: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Banu Maracine, str. Teiului - locatie similara

Co_C: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Muselor, nr. 21A - locatie similara (15%)

Co_D: Mun. Ramnicu Sarat, cart. Arghezi, str. M. Viteazu - locatie similara

Ajustarile aplicate reprezinta cat ar plati un cumparator tipic, mai mult sau mai putin, pentru a proprietate amplasata intr-o zona mai favorabila sau mai putin favorabila, fata de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustarile pentru suprafata se aplica atunci cand se constata diferente de suprafata intre proprietatea subiect si proprietatile comparabile selectate. In general, pretul pe unitate de masura scade pe masura ce suprafata creste, si invers. Ajustarile reflecta importanta pe care cumparatorii o acorda suprafetei proprietatii si modul in care aceasta influenteaza valoarea proprietatii. In cadrul acestei ajustari se analizeaza urmatoarele caracteristici: suprafata totala a terenului, forma terenului, topografia terenului, accesul la drumuri, existenta utilitatilor, destinatia terenului, restrictiile de folosinta, servituti, etc.

Co_A - nu necesita ajustari

Co_B, cu suprafata mai mare, pretul este mai mic cu 15%

Co_C - nu necesita ajustari

Co_D - nu necesita ajustari

Acolo unde este necesar, ajustarile au fost facute pe baza de analiza statistica a datelor de piata, folosind metoda regresiei liniare multiple, pentru a determina relatia dintre pretul de vanzare al proprietatilor comparabile si suprafata acestora. Ajustarile au fost facute pentru a reflecta diferentele dintre suprafata proprietatii subiect si suprafata proprietatilor comparabile selectate, astfel incat sa se poata estima valoarea de piata a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU CONDITIILE DE FINANTARE/TIPUL FINANTARII

Comparabilele vandute cu CMBV similare cu cele ale proprietatii subiect, astfel incat nu este necesara aplicarea unei ajustari.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELILE CE TREBUIESC FACUTE IMEDIAT DE CATRE CUMPARATOR

Ajustarile pentru cheltuielile ce trebuiesc facute imediat de catre cumparator sunt necesare deoarece valoarea de piata a unei proprietati este influentata de costurile pe care cumparatorul le va suporta imediat dupa achizitionarea proprietatii. Aceste costuri pot include reparatii, renovari, modificari sau alte investitii necesare pentru a aduce proprietatea la standardele dorite de cumparator. Ajustarile pentru cheltuielile ce trebuiesc facute imediat de catre cumparator reflecta diferentele dintre costurile estimate pentru proprietatea subiect si costurile estimate pentru proprietatile comparabile selectate. Ajustarile sunt facute pentru a reflecta diferentele dintre costurile estimate pentru proprietatea subiect si costurile estimate pentru proprietatile comparabile selectate, astfel incat sa se poata estima valoarea de piata a proprietatii subiect.

Co_A: pretul - similar

Co_B: pretul - similar

Co_C: pretul - similar

Co_D: pretul - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIA TERENULUI

Ajustarile pentru topografia terenului sunt necesare deoarece valoarea de piata a unei proprietati este influentata de caracteristicile topografice ale terenului, cum ar fi panta, forma si accesibilitatea. Ajustarile pentru topografia terenului sunt facute pentru a reflecta diferentele dintre topografia terenului proprietatii subiect si topografia terenului proprietatilor comparabile selectate. Ajustarile sunt facute pentru a reflecta diferentele dintre topografia terenului proprietatii subiect si topografia terenului proprietatilor comparabile selectate, astfel incat sa se poata estima valoarea de piata a proprietatii subiect.

Co_A: drept - similar

Co_B: drept - similar

Co_C: drept - similar

Co_D: drept - similar

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Ajustarile pentru utilitatile disponibile sunt necesare deoarece valoarea de piata a unei proprietati este influentata de utilitatile disponibile pe terenul respectiv. Utilitatile disponibile pot include electricitate, apa, gaze naturale, canalizare, telefon, internet, etc. Ajustarile pentru utilitatile disponibile sunt facute pentru a reflecta diferentele dintre utilitatile disponibile pe terenul proprietatii subiect si utilitatile disponibile pe terenul proprietatilor comparabile selectate. Ajustarile sunt facute pentru a reflecta diferentele dintre utilitatile disponibile pe terenul proprietatii subiect si utilitatile disponibile pe terenul proprietatilor comparabile selectate, astfel incat sa se poata estima valoarea de piata a proprietatii subiect.

Co_A: da - similar

Co_B: da - similar

Co_C: da - similar

Co_D: da - similar

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DIMENSIUNI

Ajustarile pentru forma si dimensiuni sunt necesare deoarece valoarea de piata a unei proprietati este influentata de forma si dimensiunile terenului respectiv. Forma si dimensiunile terenului pot afecta utilizarea si dezvoltarea acestuia, precum si costurile asociate cu acestea. Ajustarile pentru forma si dimensiuni sunt facute pentru a reflecta diferentele dintre forma si dimensiunile terenului proprietatii subiect si forma si dimensiunile terenului proprietatilor comparabile selectate. Ajustarile sunt facute pentru a reflecta diferentele dintre forma si dimensiunile terenului proprietatii subiect si forma si dimensiunile terenului proprietatilor comparabile selectate, astfel incat sa se poata estima valoarea de piata a proprietatii subiect.

A: regulata, 1 deschidere

B: regulata, 1 deschidere

C: neregulata, 1 deschidere - vizibil (10%)

D: regulata, 1 deschidere

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELILE ADUSE LA STADIUL DE TERENURI GATA

Ajustarile pentru cheltuielile aduse la stadiul de terenuri gata sunt necesare deoarece valoarea de piata a unei proprietati este influentata de costurile pe care cumparatorul le va suporta pentru a aduce proprietatea la standardele dorite de cumparator. Ajustarile pentru cheltuielile aduse la stadiul de terenuri gata sunt facute pentru a reflecta diferentele dintre costurile estimate pentru proprietatea subiect si costurile estimate pentru proprietatile comparabile selectate. Ajustarile sunt facute pentru a reflecta diferentele dintre costurile estimate pentru proprietatea subiect si costurile estimate pentru proprietatile comparabile selectate, astfel incat sa se poata estima valoarea de piata a proprietatii subiect.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Co_D: nu este cazul - similar

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

V = 12.900 EUR, echivalent a 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

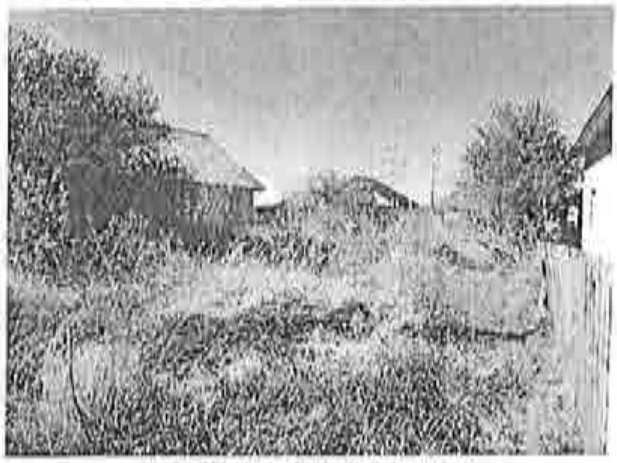
Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



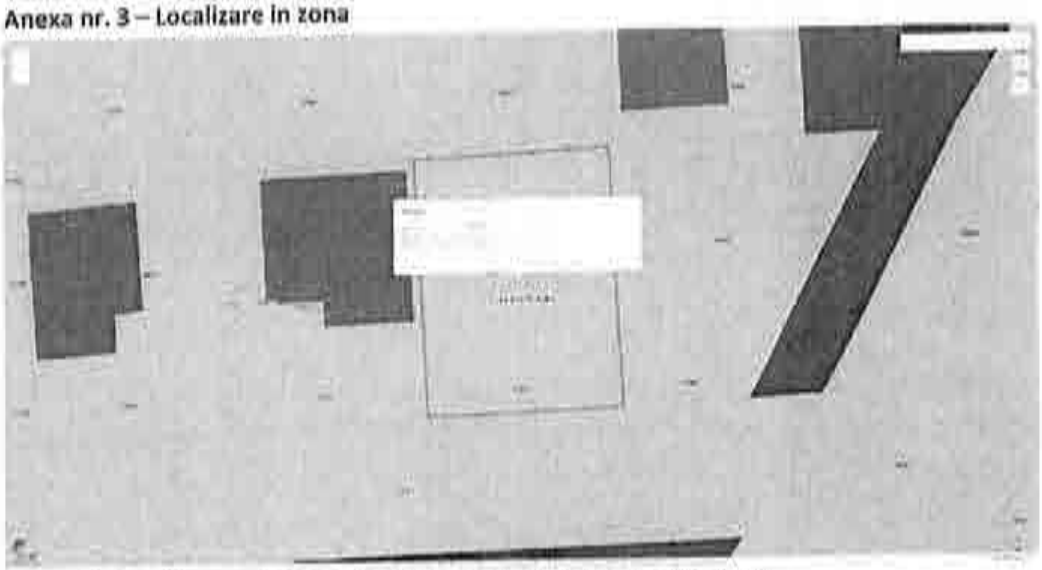


Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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





Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/HL948KrDD3qm41j37

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A

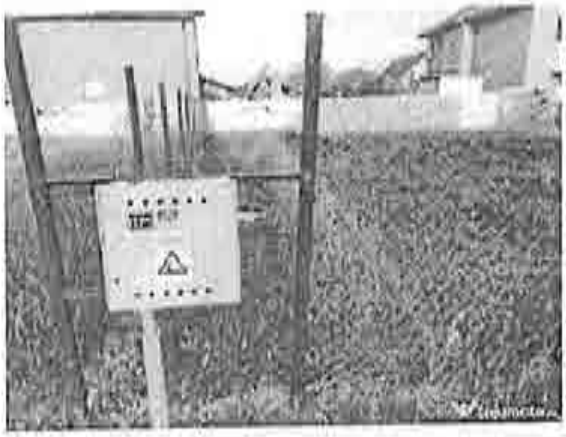


https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

Foto din anunt











Comparabila teren B

× ID #6490125

Râmnicu Sărat (BZ)

Proprietar
+40 737 967 155

Adaugă la contacte

100 000 €

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

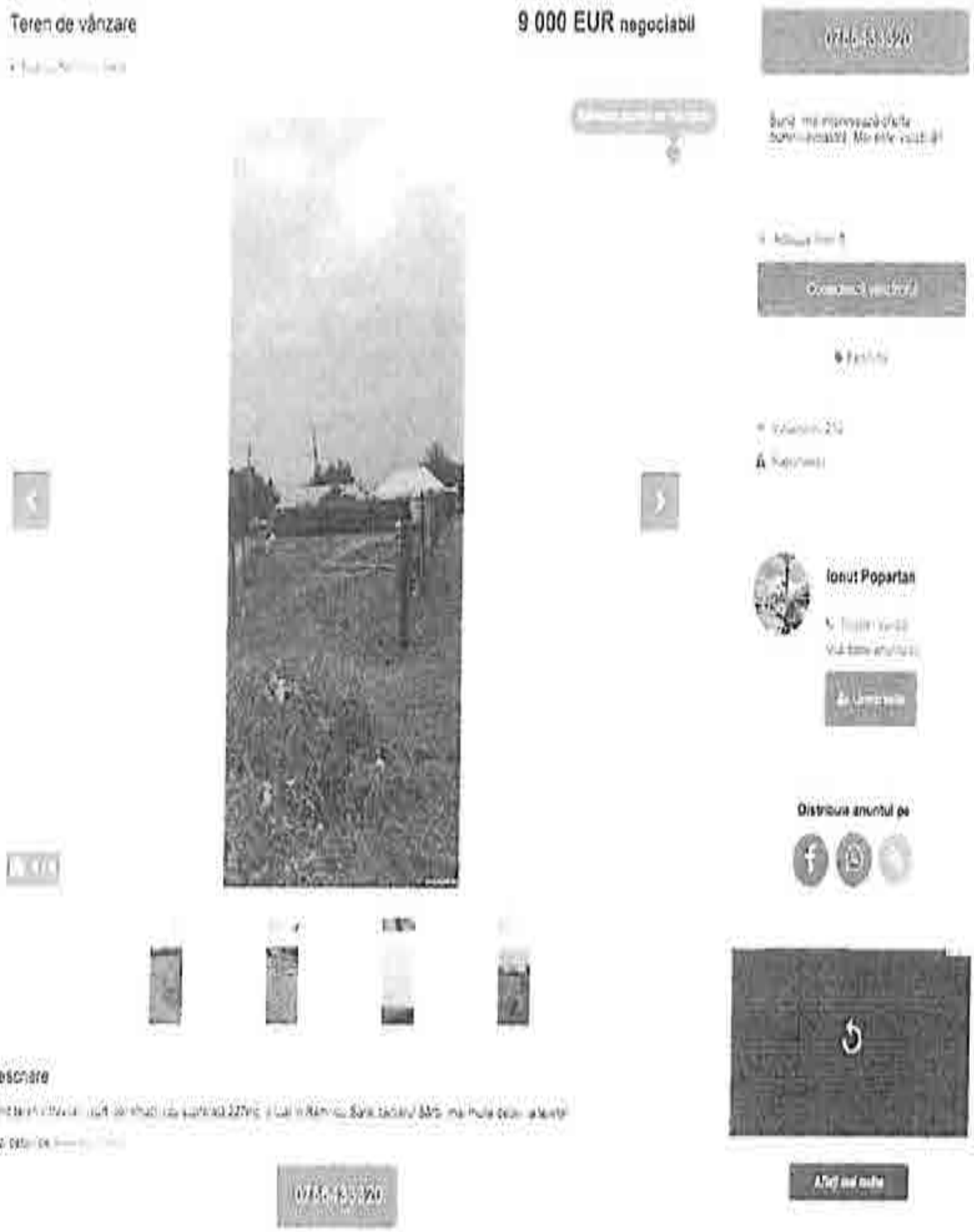
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgv4by.html

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155




Strada Bistriţei
Strada Tinăşului
Strada Cristului
Strada Tinăşului
Strada Cristului
Google

Comparabila teren C



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai putin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita proprietatii, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

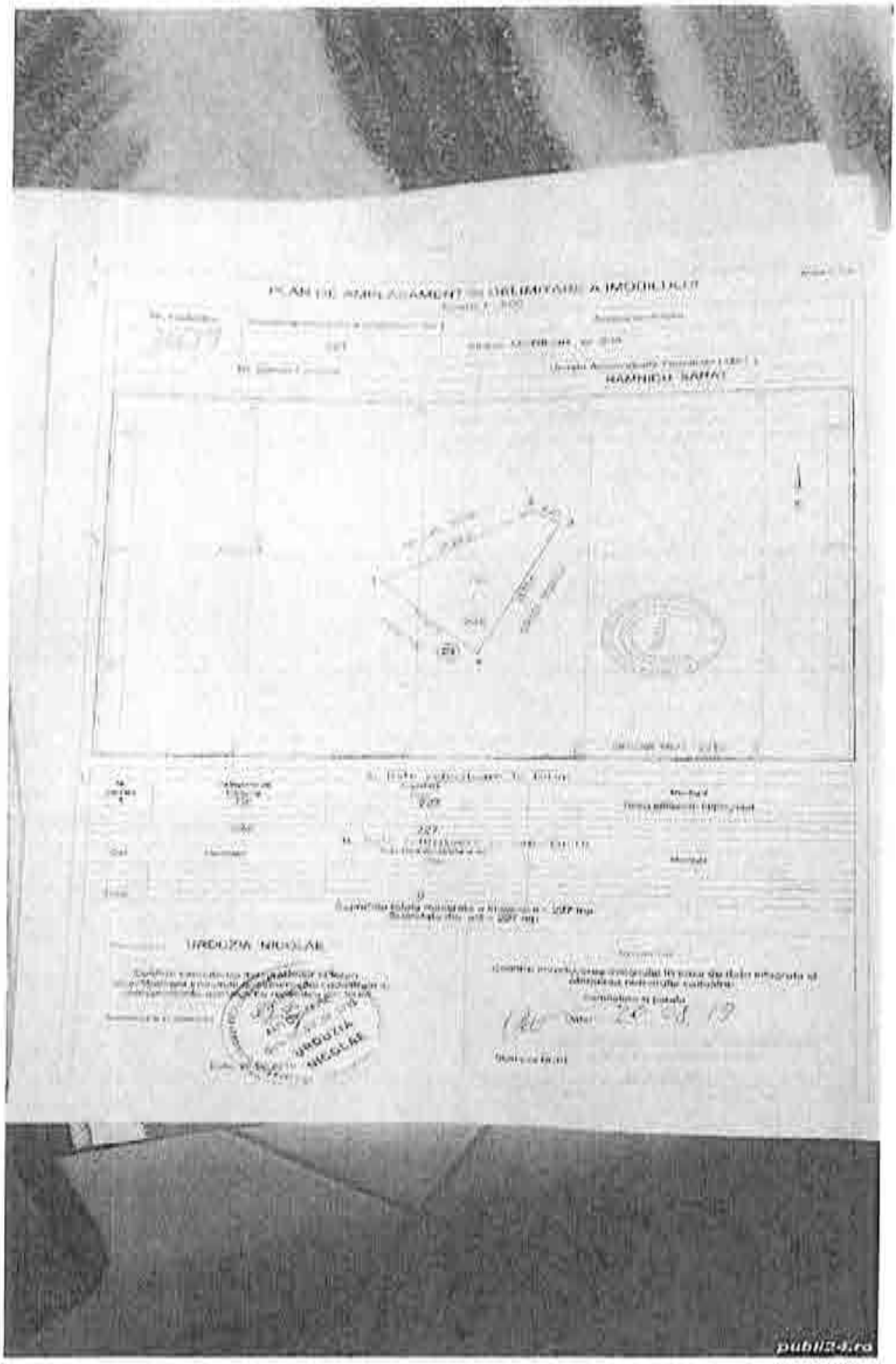
Foto din anunt










URDUZIA NICOLAE
publi24.ro

Comparabila teren D

ID #5678662 Râmnicu Sărat (BZ)	Contacte (1) Proprietar +40 766 690 829
15.000 € Preț negociabil Descriere **teren de vanzare** vand teren in cartier anghel saligny, 300m patrati. detin proiect de constructie casa dar trebuie actualizat. sunt deja construite: fundatia si o camera cu beci. apa trasa in curte, electricitate si gaze sunt la poarta. Localizare **Râmnicu Sărat (BZ)**  Date proprietate Tranzactie: **Vanzare** Tip proprietate: **Teren intravilan** S.teren: **300 m²** Sursa https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDe...	

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDeacmr.html

50 E/mp, cart. Anghel Saligny, str. N. Titulescu, penultimul de langa casa cu troiata, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766690829 de la d-na proprietar

Anexa nr. 5 – Documente

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Rm.Sărat

ANCPI

Nr. cerere 20400
Ziua 20
Luna 03
Anul 2024
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35957 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: , oc. Râmnicu Sarat, Str. General Magheru, Nr. n, jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35957	300	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
41369 / 16/05/2018		
Act Administrativ nr. 101, din 29/03/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Ramnicu Sarat;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEPRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, CIF: 2406871	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 35957 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu S...

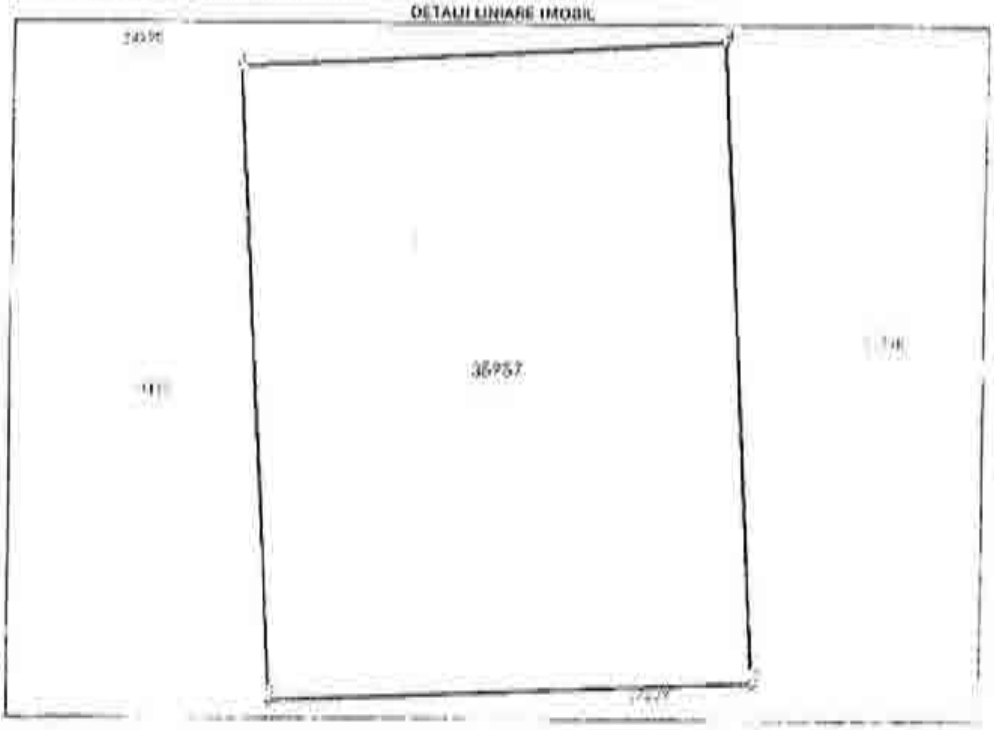
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35957	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU UNIAR IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Curți construcții	DA	300	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.868
2	3	15.011
3	4	20.118
4	1	15.002

**** 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.**

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

Pagina 2 din 3

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 procedurii al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute ale 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.
20/02/2024, 10:29

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

ANCPI

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

Cod verificare

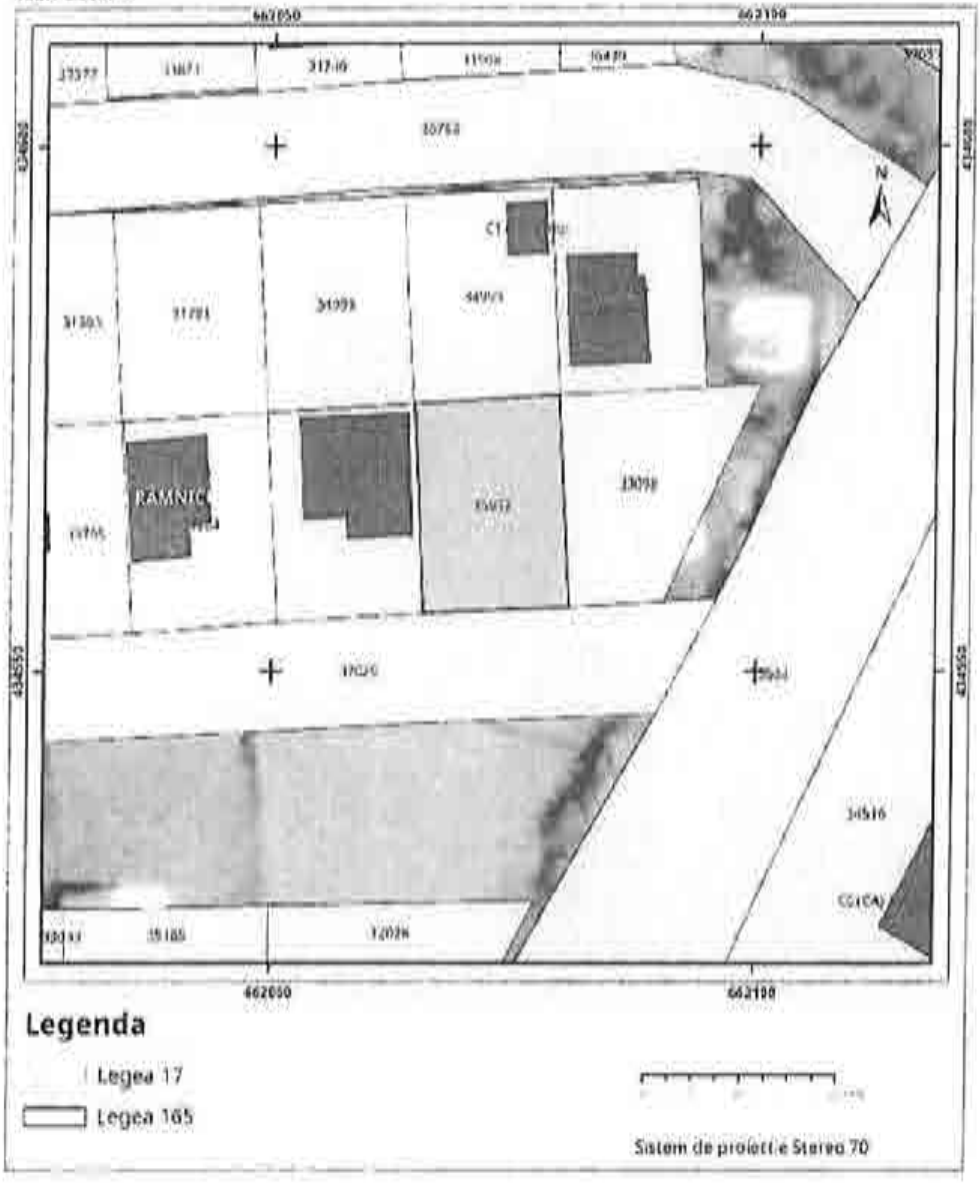
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 35957, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,
Loc. Râmnicu Sarat, Str. General Magheru, Nr. 4

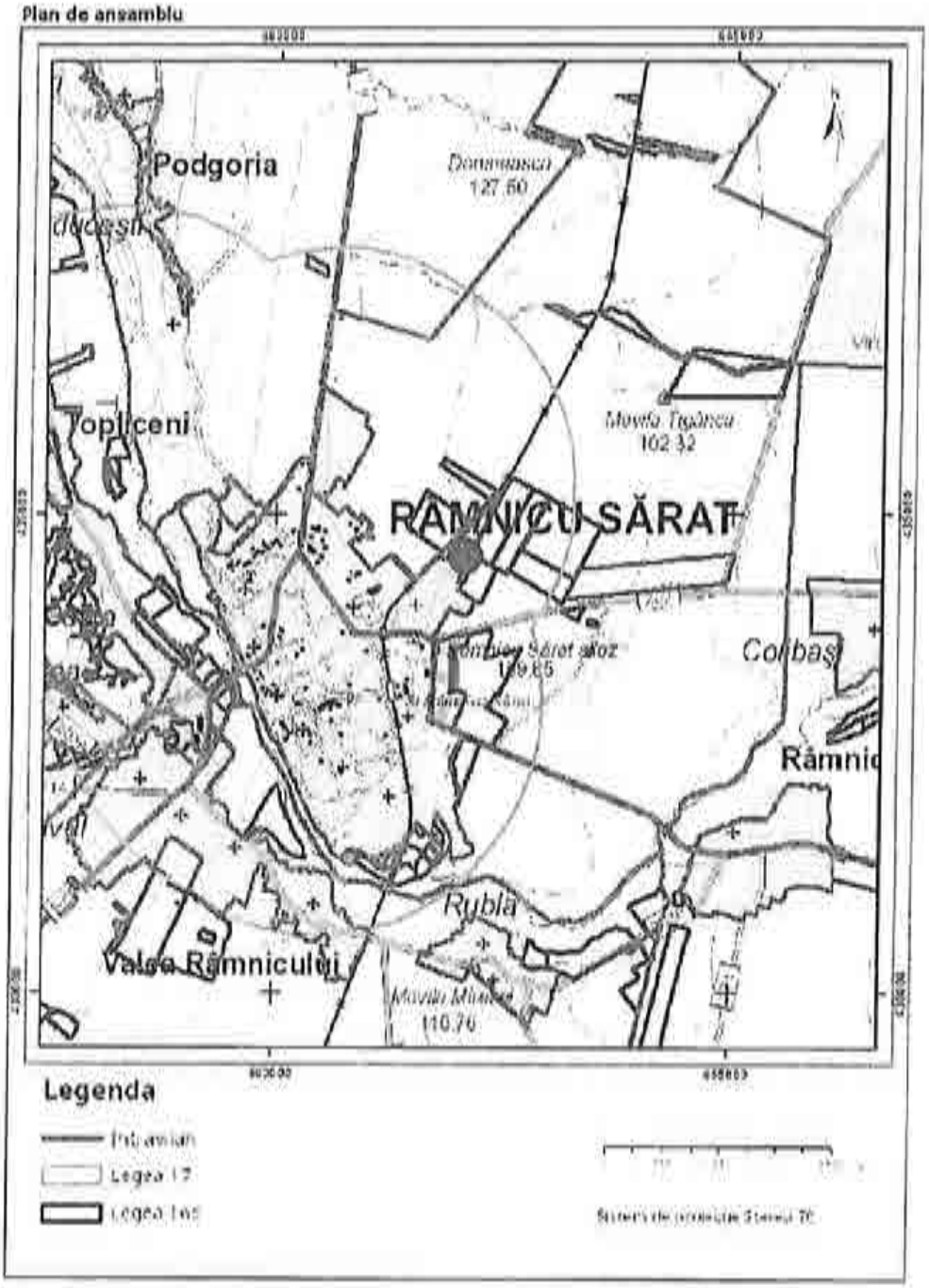
Nr.cerere	42065
Ziua	23
Luna	04
Anul	2024

Teren: 300 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Construcții 300mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 22-05-2018
Data și ora generării: 21-04-2024 10:36

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

ANCPI

Nr. cerere 84701
Ziua 06
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare
100169104344

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32814 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7438
Nr. cadastral vechi:6232

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Jud. Buzau, Str. Dambovitei, nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32814	300	Teren imprejmuit; Imprejmuit cu gard metalic si de lemn

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
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. 7438 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	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	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	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
100981 / 26/07/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 37, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B6	se noteaza actualizarea adresei imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

epay.ancpi.ro

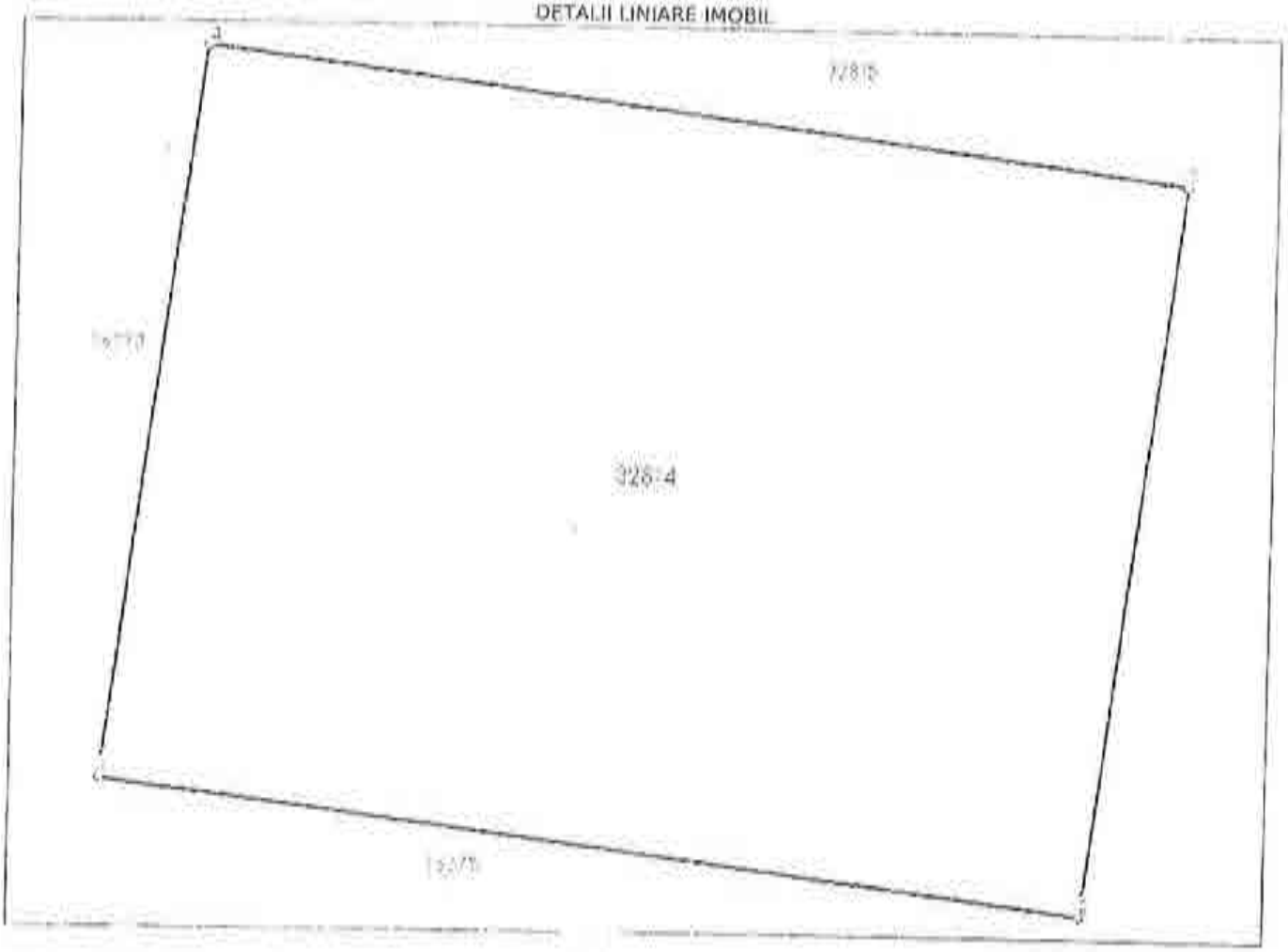
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32814	300	Imprejmuit cu gard metalic si de lemn

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

anev.ancpi.ro

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,
06/06/2024, 11:24

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. 30817/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi 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 preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, strada Dambovitei, nr. 2, jud. Buzău, nu a făcut şi 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).

Preşedinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Preşedinte 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

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. 29072/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Cîrjan 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 24.05.2024, ora 11[30]

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din 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. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 100, strada Dimbovitei, nr. 2, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

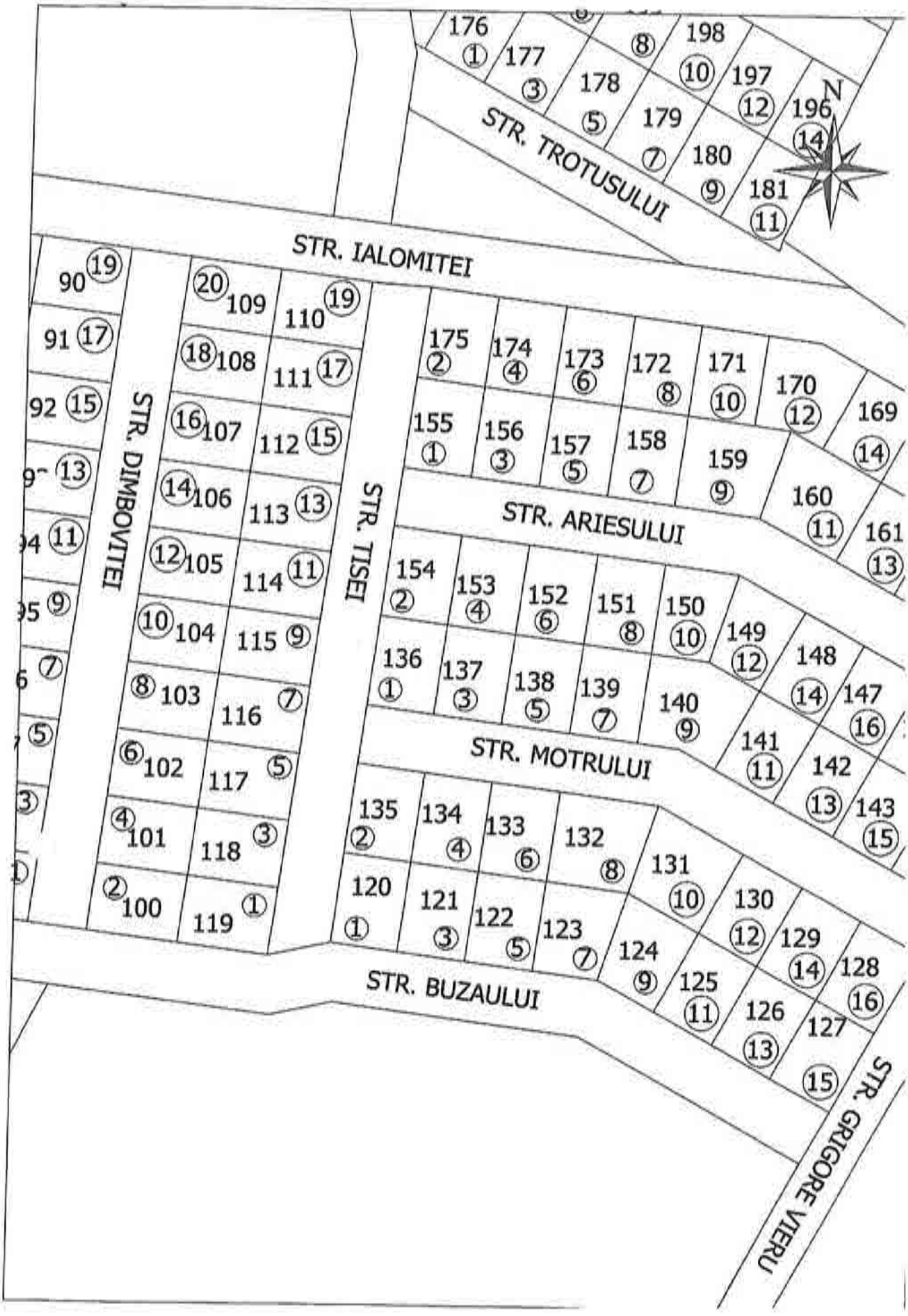
- terenul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 100, strada Dimbovitei, nr. 2, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 100, strada Dimbovitei, nr. 2, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 1 plansa fotografica, anexata.

Anexam alaturat:

- 1 plansa fotografica executata la data de 24.05.2024;
- 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 / Comp. Urbanism
T.D.D. / M.A.I.


STR. TROTUSULUI
STR. IALOMITEI
STR. DIMBOVITEI
STR. TISEI
STR. ARIESULUI
STR. MOTRULUI
STR. BUZAULUI
STR. GRIGORE VIERU
N


N



str. Dimbovitei, nr. 2

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 25888 din 17.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 82 din 17.05.2024.

In scopul: *PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32814* **

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. *25888* din *08.05.202*
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. 100 (strada Dimbovitei, nr. 2)* nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7438 /Nr. C.F. nou 32814/Nr. cadastral vechi 6232 /Nr. cadastral nou 32814*

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

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/4

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

Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat/ cladirea construita in regim insiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care isi vor orienta fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu arbori la fiecare 100 mp

Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se alineaza la strada noua 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 incadra in caracterul general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10m/ S_{ocup}=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1,2/ Echipare cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea bucatariilor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefon 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 dinr-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 Dimboviței /Mod de executie: in regie proprie sau o societate autorizata

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: documentatiile tehnice D.T. se vor intocmi in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa I a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata /referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada /asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si 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 /imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 m/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 933/2010 /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 32814

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Stirbul Sava de la Buzău, 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:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE 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 z 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 ce 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*
[] canalizare *SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale *Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare *Orange Communications*
[] salubritate *SC RER Ecologic Service SA*
[] 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 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 protecţia 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)
Vagvas-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 17.05.2024

3/

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor 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 obtin 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 şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : - preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.
****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi 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: 54.2 / 23.04.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RAMNICU SĂRAT
Intrare nr. 14979
ziua 29 luna 04 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Dambovitei, nr. 2, 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 si al utilizatorului desemnat

23.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 2, 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 informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 08.04.2024, este:

13.500 EUR, echivalent a 67.069 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 şi al concluziilor importante** 4
2. **Declaratia privind evaluarea** 5
3. **Termenii de referinţă ai evaluării** 6

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 7
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 8
Conformitatea evaluării cu SEV 9

4. **Prezentarea datelor** 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 11
Date privind impozitele şi taxele 11
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 11

5. **Analiza datelor** 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. **Evaluarea proprietatii** 19

Metode de evaluare 19
Metoda comparatiei directe 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 19

7. **Anexe** 21

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
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. 2, 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. Dambovitei, nr. cad. 36270 si str. Buzaului, nr. cad. 36275
Deschidere		15,00 ml la str. Dambovitei si 20,00 ml la str. Buzaului
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF si extras plan cadastral
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**13.500** EUR **67.069** LEI
		Valoarea nu este afectata de T.V.A.
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Scopul evaluarii / tip de valoare estimată		Estimarea valorii de piata in vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25700/28.02.2024, asupra terenului nu **sunt inscrise sarcini**. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E 85 – Drum asfaltat – public IAR APOI PRIN: Str. Dambovitei si Str. Buzaului – Drum pietruit – public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		***-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.*** ***-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.***
Mentiuni		***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)		-

2. Declaratia privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 2, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT in baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 32814 (nr vechi 7438), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32814 (nr vechi 6232). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25700/28.02.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022,** în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024.
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa clientului/destinatarului/proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de c.f. nr. cerere 25700/28.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63073/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 146/26.10.2023. Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricţii 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi 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 şi contextului

în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 25700/28.02.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 300 mp suprafata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la N-nr cad 32815; la E- nr cad neidentificat, la S- nr cad 36275 (str. Buzaului), La V- nr cad 36270 (str. Dambovitei); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 2, jud. Buzau, nr. cadastral 32814, inscris in CF 32814, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.* Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in 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	DA	DA	NU	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 300 mp suprafata
- Deschiderea la stradă: 15,00 ml la str. Dambovitei si 20,00 ml la str. Buzaului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Dambovitei si Str. Buzaului	Drum pietruit	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: existentă
- *Alte observaţii:* -

Conform Certificatului de urbanism nr. 146/26.10.2023 se certifica.

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat în intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului în listele monumentelor istorice, ritzuri ale naturii ori în 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. 1.1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Vacaresti»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 1.1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Vacaresti»:

Premisele se admite construirea de locuinte individuale cu regim P+1+M alcătuit în regim de construire izolata, cuplat sau izolat/ cladirea construita în regim izolat se va afla pe limitele laterale de parcelele învecinate, cu exceptia celor de colt care vor înscrie fronturile spre ambele aliniamente. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare ale parcelei vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp.
Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a cladirilor si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: cladirea se va situa la strada una retrasa fata de aliniament.
Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor în raport cu parcelele învecinate: cladirile se vor integra în caracterul general al zonei din punct de vedere volumetric, functional si al aspectului arhitectural, cladirilor si amenajarilor înconjurătoare. Înălțimea maxima admisa: regim de înălțime max. P+1+M (Hmax=10 m/S max=300 mp/TO max=35%/CUT max=1,05). Reclame si semne: în cladirile dispuse pe aliniament raportarea barbacilor la constructiile învecinate va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura în mod special evacuarea rapida si curgerea apelor meteorice în exterior de curtile/ branșamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcarile necesare în zona: pentru fiecare unitate se vor asigura cel puțin 2 locuri de parcare pentru autoturisme/ Staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei/ Împrejmuiri: se admit împrejmuiri opace la stradă, înălțimea maxima admisa 2,20 m, cu posibilitatea dublării acestora cu gard viu, spre interiorul parcelei/ Echipare edilitara: se va asigura racordarea la rețelele publice de apa, canalizare, gaze si energie electrica/ Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Dimbovicei/ Mod de ocupare: în regim izolat sau cuplat/ Procentul maxim de ocupare a terenului: 35%/ Coeficientul maxim de utilizare a terenului: 1,05/ Procentul minim de spatii verzi amenajate: 30%/ Parcaje: se vor asigura 2 locuri de parcare pentru autoturisme pentru fiecare unitate locativa.

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute în vedere în proiectare/ documentatiile tehnice D.T.A.C. ce vor fi întocmite în vederea obținerii autorizației de construire/desființare vor fi elaborate și prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată / referitoare la certificate ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi exh. 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 și execuției lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată/ asigurarea suprafețelor minimale 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 și art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta cerințele de însorire date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 /Împrejmuirea spre aliniamente va fi transparentă, iar cea spre limitele laterale și posterioare va fi opacă, înălțime maximă 2,0 m/ accesul autovehicul al vecinilor este obligatoriu pentru imobile date de art. 32 alin (1) din Ordinul nr. 119/2002 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și ale 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. 915/2010 /pentru situațiile care reprezintă derogări de la prevederile documentației de urbanism P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Vacaresti», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în vederea elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism tip PUZ sau PUD care va reglementa posibilitatea autorizării diferite a imobilelor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Date privind impozitele și taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

✓ .

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evalută 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 rezidentiala. În această zonă, pentru celelalte utilizari practic nu există o cerere alternativă permisă.

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

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

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

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: teren liber;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ***Utilitati disponibile***: energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ***Forma si deschidere*** : dreptunghiulara, D = bilaterala: 15,00 ml la str. Dambovitei si 20,00 ml la str. Buzaului (conform extras de plan cadastral)
- ***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 si 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 si dar si 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 reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile 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 altii 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 obtina profituri atractive, iar piața devine din ce în ce mai aglomerata. 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) si terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidential).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri în care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului 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-pandemica (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezghet. Dezvoltatorii activi încep să se gandeasca 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 aprobările necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din Bucuresti se va fi stabilizat si se poate confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

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

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile 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 cumparatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii***: amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta
Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (in 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 implicati 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 superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra 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 si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

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

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 34-50 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, 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 interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

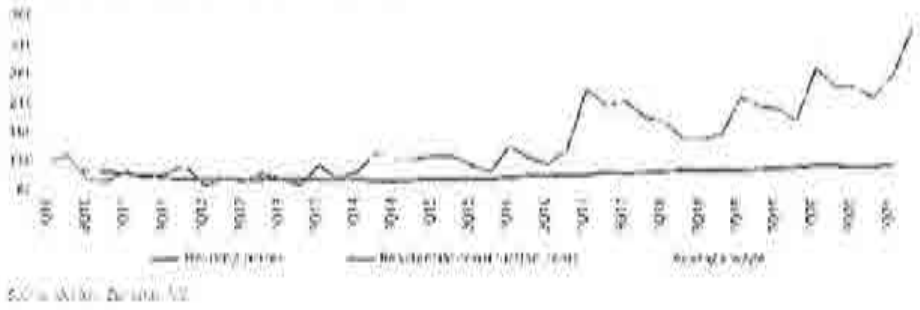
Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente in piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

PREVIZIUNI
Preţurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală şi-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piaţa terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greşit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna şi în timp ce alţii 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 câţiva ani - cu excepţia 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.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara 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. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările 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 afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata 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 nivelurile 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 proprietăţii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

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

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

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

Pe baza analizei de piaţă efectuate, am studiat utilizările considerate probabile şi rezonabile pe baza conformităţii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ţinând cont în acelaşi timp de specificul zonei şi caracteristicile terenului (formă şi dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăţii, după cum urmează:

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

Având în vedere cele prezentate mai sus şi concluziile rezultate din analiza pieţei specifice, cea mai bună utilizare a proprietăţii este cea rezidentiala.

Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de ***teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinatie*** rezidentiala. Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume:

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

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi 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 si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). 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 cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

13.500 EUR, echivalent 67.069 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

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

Metoda comparatiei directe = 13.500 EUR

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

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

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

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

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

13.500 EUR, echivalent 67.069 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9681 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 privelișteа.

Etapele sunt urmatoarele:

1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
2) Identificarea asemănările și diferențierile dintre aceste date;
3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
4) Ajustarea prețurile 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 proprietatii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:					
1. *Planificarea* – In aceasta etapa au fost evidentiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor scrise din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren.					
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, drepturi de proprietate transmise, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.					
2. *Colectarea* – Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificari incrucisate.					
3. *Analiza* – Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. *Determinarea* – Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.					
• In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fiselor de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare - oferite spre vanzare ,valabile la data evaluarii.					
• Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatii subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabila sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	34 €/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 urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovita, nr. 2, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18 locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Serbi, str. Morilor, nr 23A locatie inferioara	Mun. Ramnicu Sarat, str. Braduluı, nr. 2 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	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
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 obtinute preturilor reale. Printr-o persoana ce oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-6,0 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 2, 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. Mandor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Brazdului, nr. 3
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 2 deschideri	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		2,1 €/mp	1,4 €/mp	5,8 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	50%	15%	25%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		2,1 €/mp	14,3 €/mp	5,8 €/mp	8,5 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		44,6 €/mp	42,8 €/mp	44,6 €/mp	42,5 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**43 €/mp**	**43 €/mp**	**45 €/mp**	**43 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	2,1 €	14,3 €	10,9 €	11,9 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	50%	31%	35%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	2	2	2
VALOARE DE PIATA*:	**43 €/mp**	**13.500 €**	**echivalent a**	**67.069 lei**	

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea constructiei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A) care este cea mai apropiata

Curs valutar BNR
4,9681 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA/TRANZACTIE

Având în vedere faptul că toate comparabilele utilizate sunt oferte de vânzare sau tranzacții, și ținând cont de preț estimat de către evaluator (deoarece fiecare dintre aceștia are o experiență foarte bogată în domeniul proprietăților comparabile)

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru eventuale aspecte specifice tranzacționării, întrucât nici una dintre proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al caracteristicilor de amplasare (vecinătăți, specificul zonei etc.)

AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pot lua atenție, de regulă exprimate procentual, se aplică asupra unor caracteristici de poziționare în zonă a modelor comparabile față de cele ale proprietății evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea valorii a proprietății datorită locației în zonă, atât față de cele ale unei poziții recunoscute ca fiind o locație centrală bună (de ex. din diferite motive:

Co_A: Imob. Ramnicu Sarat, cartier Balanca Forsani, str. Olteț, nr. 18 - locație similară

Co_B: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Forsani, str. Ramnicu Sarat, nr. 2 - locație similară

Co_C: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Stefi, str. Morilor, nr. 21A - locație inferioară (15 %)

Co_D: Mun. Ramnicu Sarat, str. Brazilor, nr. 2 - locație similară

Ajustarea aplicată reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, interesat să mai puțin, pentru proprietatea analizată în raport, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma cercetării pieței, concluzionăm că există diferențe între suprafața proprietății subiect și cea a proprietăților comparabile. Aceste ajustări sunt aplicate procentual și reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, interesat să mai puțin, pentru o suprafață mai mare sau mai mică decât suprafața proprietății subiect. În cazul nostru avem următoarele situații:

Co_A - nu necesită ajustări

Co_B, cu suprafață mai mare, prezintă o ajustare de 15%

Co_C - nu necesită ajustări

Co_D, cu suprafață mai mare, prezintă o ajustare de 30%

Astfel, pentru cuprafața nu s-au aplicat ajustări la Co_A, întrucât din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferențele de suprafață dintre acestea nu sunt considerabile și prop. subiect astfel încât să influențeze preț/unitate de comparație.

AJUSTARI PENTRU DISTRIBUIREA/UTILIZAREA TERENULUI

Comparabilele utilizate au CUM (Coeficient de Utilizare a Terenului) cu care proprietatea subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXISTENTE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului de acces se aplică în funcție de caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile față de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorată tipului de drum de acces de care aceasta

Co_A: pietruit - similar

Co_B: pietruit - similar

Co_C: pietruit - similar

Co_D: asfaltat - superior (-5 %)

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIA/RELIEFUL

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită aspectelor practice fizice. Pantele și suprafețele accidentate sau inundabile sunt mai puțin valoroase decât terenurile plane, ușor de construit. De asemenea, sistemul rutier de drumuri poate favoriza sau descreșterea valorii unui amplasament dacă un amplasament este ușor accesibil față de altele proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorată tipului de drum de acces de care aceasta

Co_A: drept - similar

Co_B: drept - similar

Co_C: drept - similar

Co_D: drept - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor obținute din piața specifică, referențialul fiind cel care corespunde terenului din zona respectivă, ținând cont de caracteristicile fizice ale proprietăților vizate și a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU INFRASTRUCTURA DISPONIBILA

Prezența/lipsa utilităților și/sau cu costuri de amplasament la fel, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general, cu cât sunt mai multe utilități și cu cât acestea sunt mai aproape, cu atât valoarea terenului este mai mare. Dacă utilitățile sunt prezente pe amplasament, dar nu sunt conectate, costurile de conectare la rețea pot afecta valoarea terenului. Unele utilități, cum ar fi gazele naturale, pot fi mai scumpe de instalat decât altele, cum ar fi electricitatea. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la locul terenului, este posibil ca costurile de conectare să fie mai mari. Unele terenuri pot necesita, de asemenea, îmbunătățiri suplimentare, cum ar fi drumuri de acces sau sisteme de drenaj, care pot crește costurile de dezvoltare. Toate aceste aspecte trebuie luate în considerare atunci când se evaluează un teren, pentru a se asigura că valoarea estimată reflectă cu exactitate costurile și beneficiile asociate cu dezvoltarea acestuia.

Co_A: lățime - similar

Co_B: lățime - similar

Co_C: lățime - similar

Co_D: lățime - similar

Nivelul ajustărilor este cel de care recunoaște un cumpărător tipic, referitor la prețul plătit fișa de un teren redus pe de o parte și altfel oferta fiscală a unei case declarată după proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferențele între conturile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Diferențele în conturi sunt pliante pentru a ajusta valoarea proprietăților imobiliare vândute datorită contribuției la profitabilitate. Deoarece utilizarea funcțională a unui teren rezultă adesea din raportul dintre lățime și adâncime, acestea sunt două caracteristici importante ale formei. Un teren cu un raport lungime/lățime, au fost analizate tendințele valorii pentru terenuri având aceste caracteristici. Terenurile comparabile (formă/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin modul valorii lor de cumpărare cu diferențe de preț, după cum urmează:

A: regulat, 1 deschidere - inferior (5 %)

B: regulat, 1 deschidere - inferior (5 %)

C: neregulat, 1 deschidere - inferior (15 %)

D: regulat, 2 deschideri

Nivelul ajustărilor aferent stabilit pe baza informațiilor obținute și prezentate în tabelul anterior de către evaluator.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELILE DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea terenului (în proprietăți, de exemplu, terenuri de mănăstire), costul de demolare și curățare a terenului trebuie luat în considerare în valoarea amplasamentului.

Astfel, nivelul ajustărilor trebuie să reflecte costurile necesare pentru demolarea și curățarea construcțiilor existente.

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 45 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

V = 13.500 EUR, echivalent a 67.069 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: https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html





Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/vTTBwY6XzJXc1DAu6

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

Foto din anunt











Comparabila teren B

ID #6490125

Contacte (1)

Râmnicu Sărat (BZ)

Proprietar

+40 737 967 155

Adaugă la contacte

100 000 €

Catalin

Descriere

Teren intravilan 600mp

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

Localizare

Râmnicu Sărat (BZ)



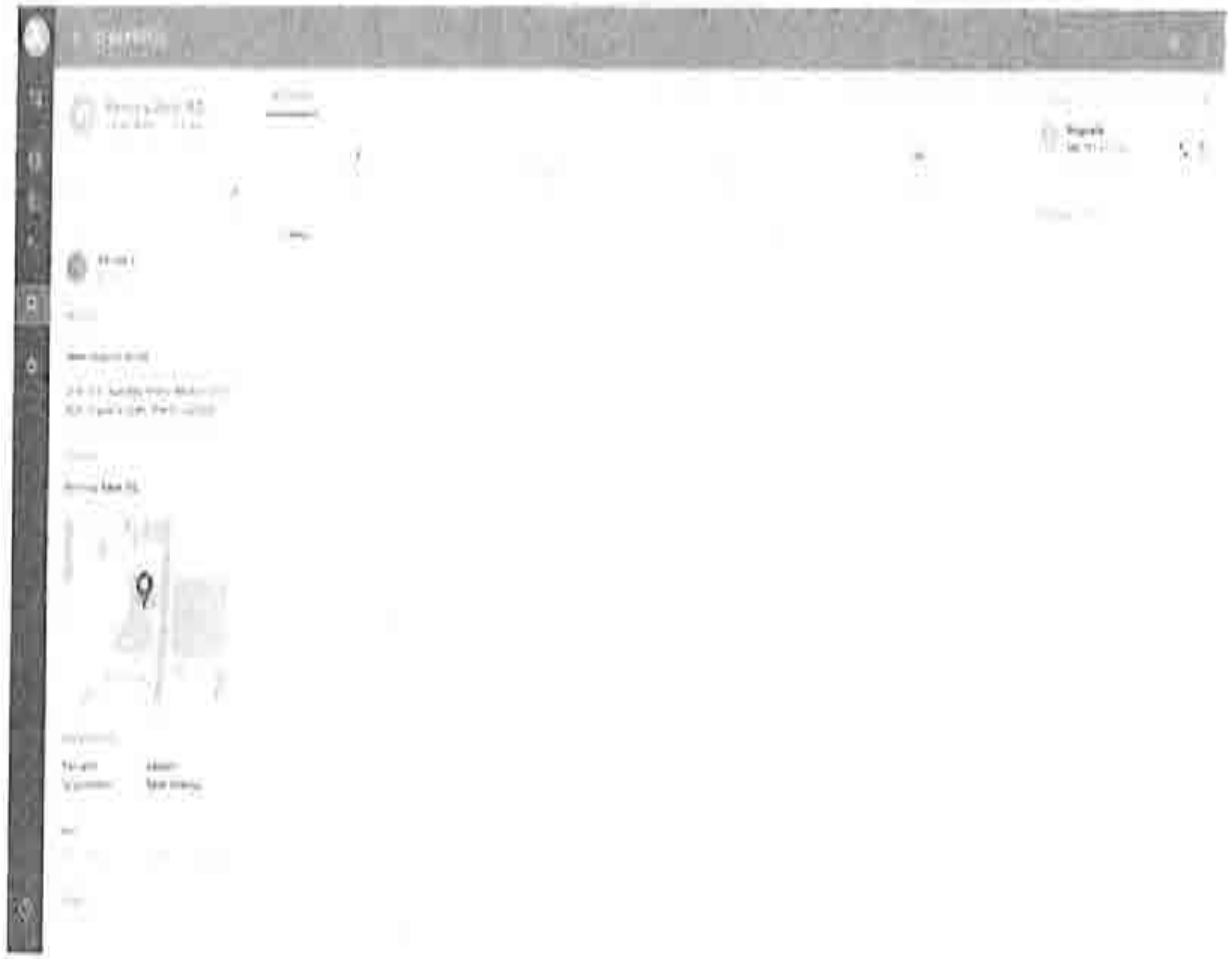
Date proprietate

Tranzactie	Vânzare
Tip proprietate	Teren intravilan

Sursa

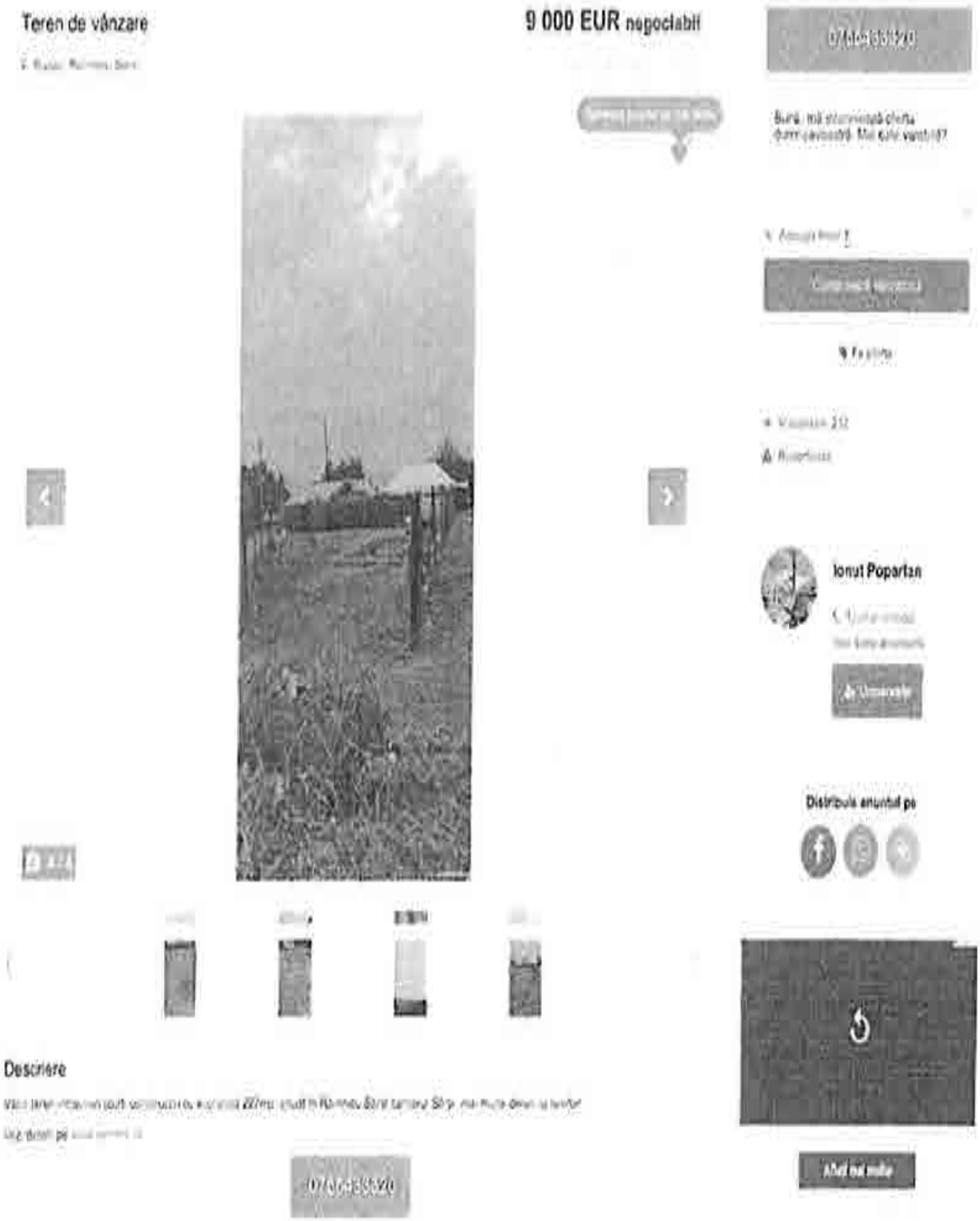
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgv4bv.html

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155




Strada Bistriţei
Strada Timişului
Strada Crişului
Google

Comparabila teren C



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html

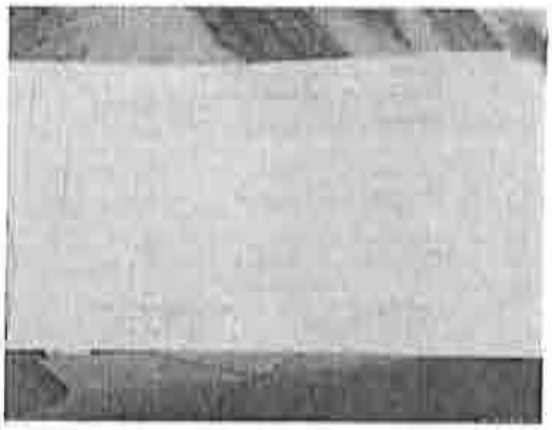
40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai putin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

Foto din anunt











Comparabila teren D



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile la limita, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948

Foto din anunt









Anexa nr. 5 – Documente

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

ANCPI

Nr. cerere 25700
Ziua 20
Luna 02
Anul 2024
Cod verificare 100164912763

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32814 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi:7438
Nr. cadastral vechi:6232

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Jud. Buzau, Str. Dambovitei, nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32814	300	Teren imprejmuit; Imprejmuit cu gard metalic si de lemn

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 înființează cartea funciară nr. 7438 a unității administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PVA+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi 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
100981 / 26/07/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 37, 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	

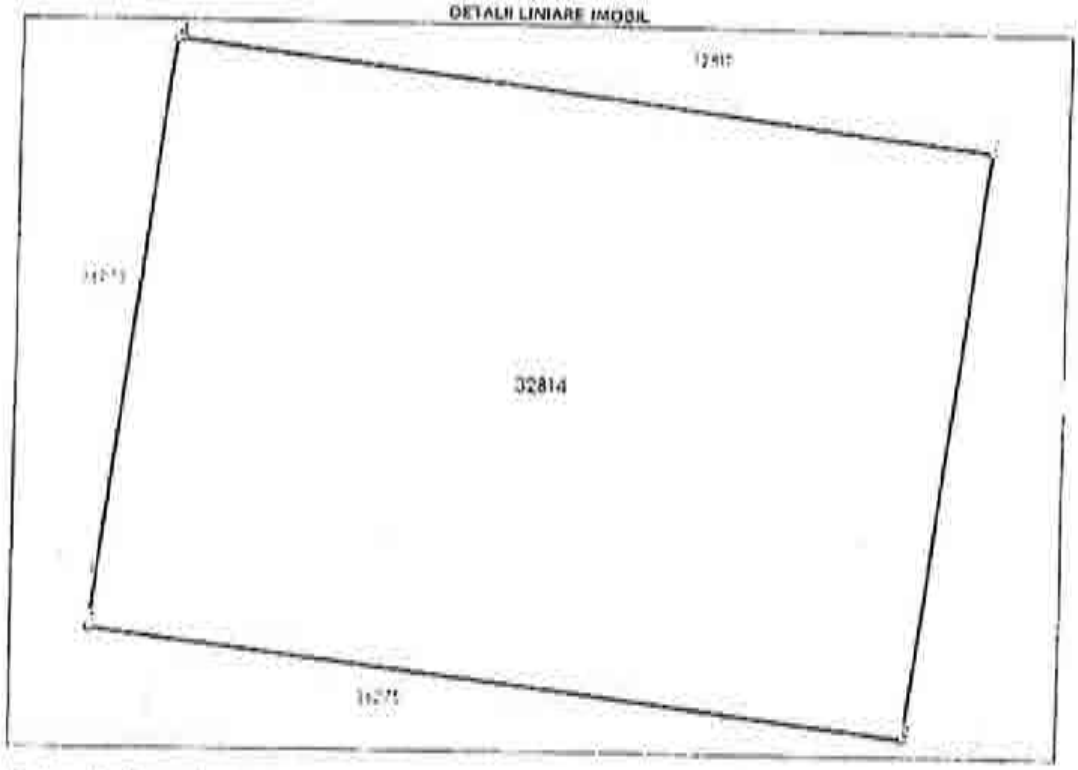
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32814	300	împrejmuit cu gard metalic si de lemn

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment** (m)
1	2	20.0
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.

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

Extrasul de carte funciară general prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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.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:
28/02/2024, 13:44

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

ANCPI

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

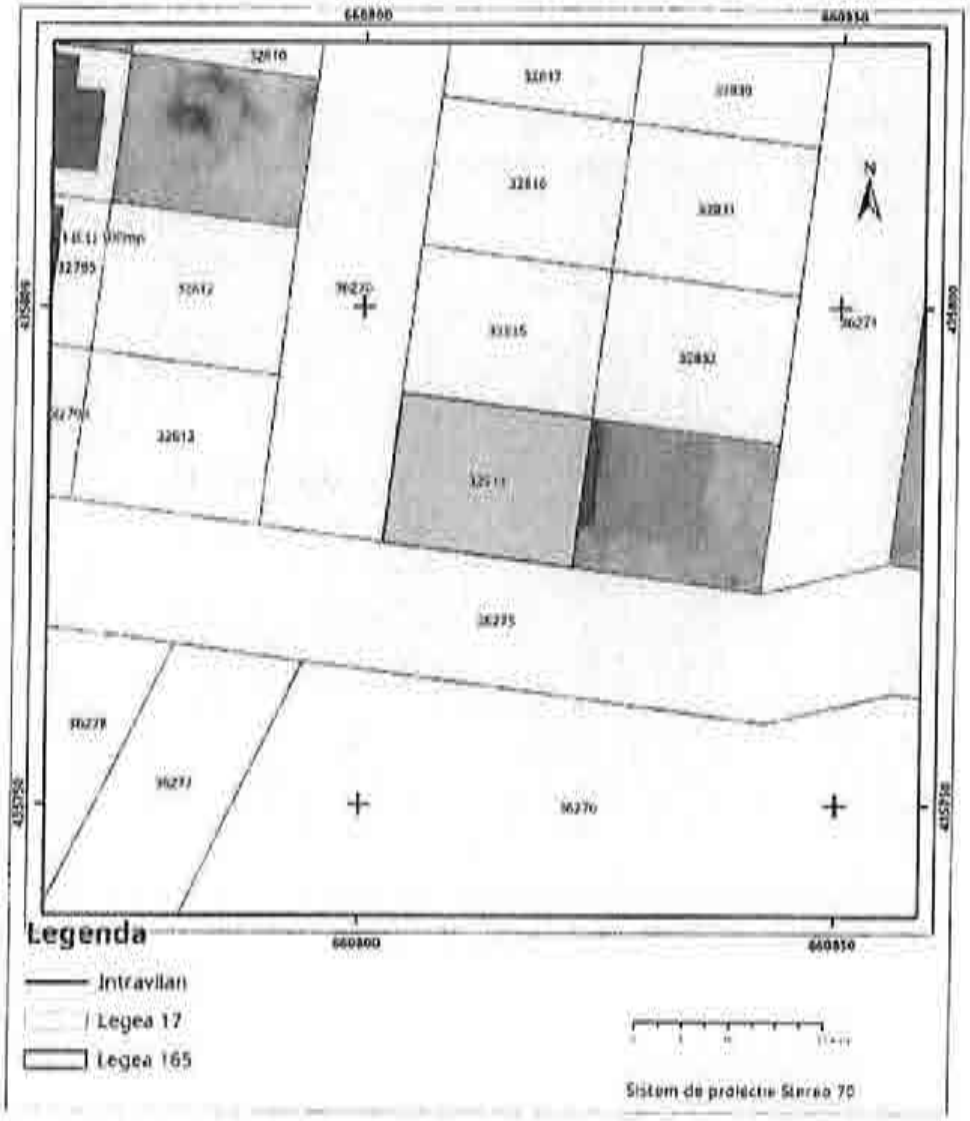
Cod verificare

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 32814, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani

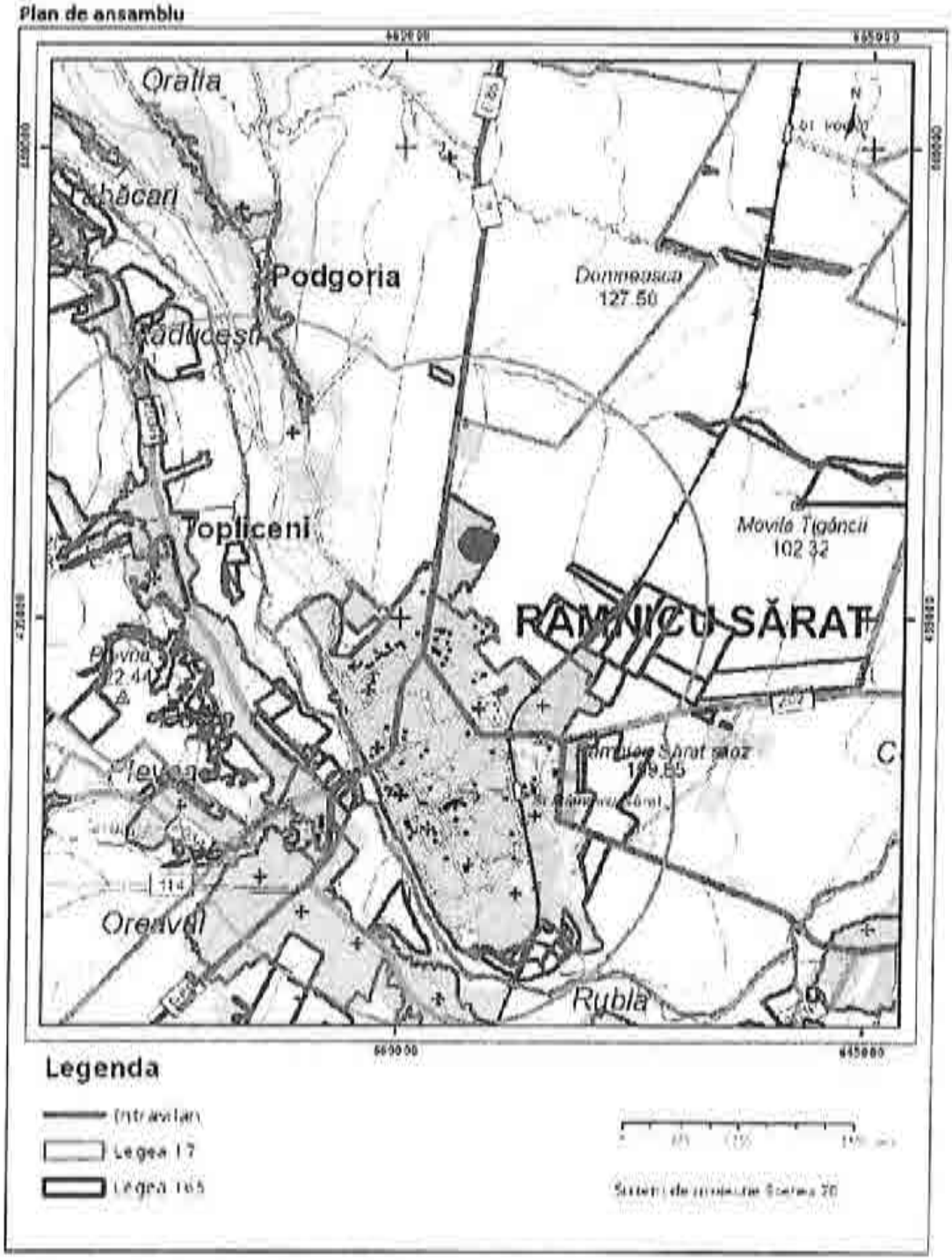
Nr.cerere	61073
Ziua	21
Luna	04
Anul	2024

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



Codul de verificare din anexa poate fi folosit pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare Pag. 1 din 2

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 04-10-2021
Data și ora generării: 21-04-2024 10:36

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

ANCPI

Nr. cerere 84699
Ziua 06
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare
100169105187

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32815 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7439
Nr. cadastral vechi:6233

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Jud. Buzau, str. Dambovitei, nr. 4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32815	300	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
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. 7439 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	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
134047 / 26/10/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 38, 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 Dimbovitei, nr.4	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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

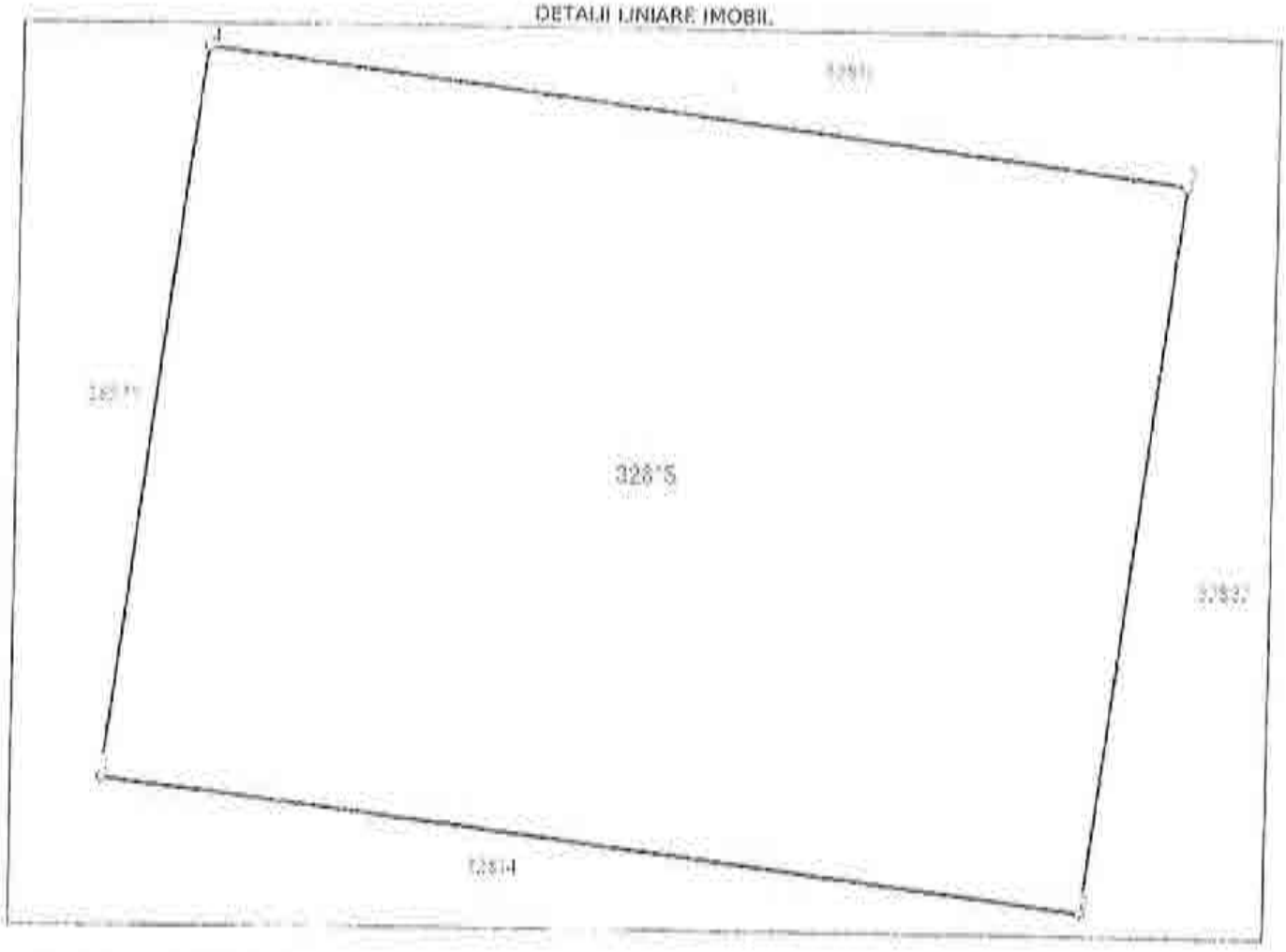
epay.ancpi.ro

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32815	300	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. Lopo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

epay.ancpi.ro

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,
06/06/2024, 11:23

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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. 30818/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi 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 preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil- teren, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, strada Dambovitei, nr. 4, jud. Buzău, nu a făcut şi 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).

Preşedinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Preşedinte 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

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. 29073/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Cîrjan 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 24.05.2024, ora 11[45]

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din 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. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 101, strada Dimbovitei, nr. 4, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

- terenul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 101, strada Dimbovitei, nr. 4, 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 Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 101, strada Dimbovitei, nr. 4, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 1 plansa fotografica, anexata.

Anexam alaturat:

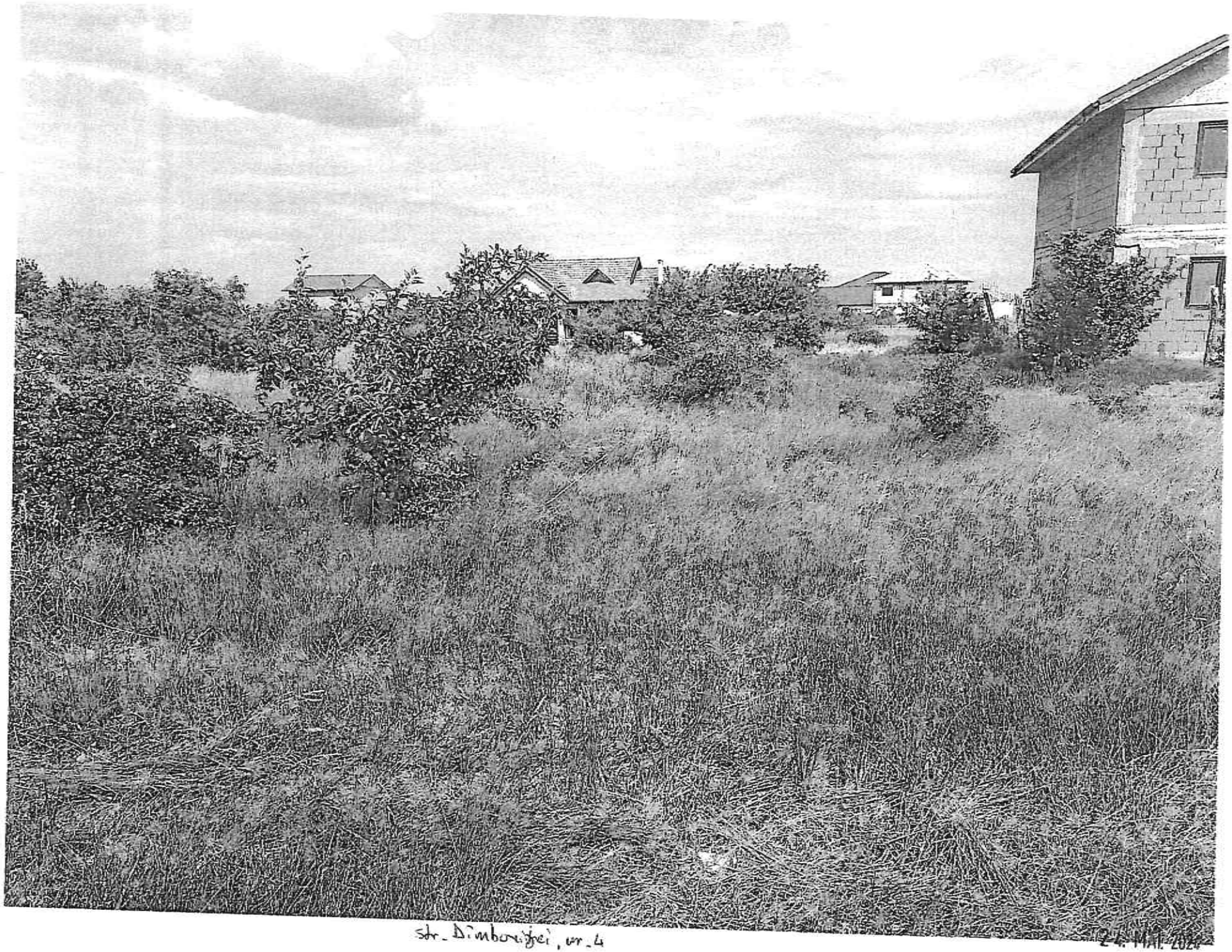
- 1 plansa fotografica executata la data de 24.05.2024;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

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


STR. IALOMITEI
STR. TROTUSULUI
STR. ARIESULUI
STR. MOTRULUI
STR. BUZAULUI
STR. GRIGORE VIERU
STR. DIMBOVITEI
STR. TISEI
N


N



str. Dimboviței, nr. 4

24. Mai 2024

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 26893 din 17.05.2024.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 83 din 17.05.2024.

In scopul: *PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32815* **

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. *25893* din *08.05.2024*
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. 101 (strada Dîmbovitei, nr. 4)* nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona/ Nr. C.F. vechi 7439 /Nr. C.F. nou 32815/Nr. cadastral vechi 6233 /Nr. cadastral nou 32815*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74/19.04.2005* si a Documentatiei de urbanism faza PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. *257/18.12.2009*
in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani

Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insirata, cuplat sau izolat/ cladirea construita in regim insirat se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care isi vor avea fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu 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 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, garsoniere anexelor/ inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ H_{max} = 10 m/$S_{c.o.max}$ = 300 mp/ POTmax = 40%/ CUTmax = 1,2/ Echipare cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefon 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 Dimbovitei/ Mod de executie: in regie proprie sau o societate autorizata

***Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare:** documentatiile tehnice D.T. ce vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa I a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata /referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada /asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ vor respecta regulile de inscriere date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 m/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii 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 32815

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfantul Sava de la 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 investitie 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:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoarel 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 s extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentati tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de catr 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*
[] canalizare *SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale *Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare *Orange Communications*
[] salubritate *SC RER Ecologic Service SA*
[] 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-Dan Ioiu 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 17.05.2024

3/

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor 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 obtin 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 şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : - preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.
****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.

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

Nr. raport: 54.3 / 23.04.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT
Intrare nr. 24981
ziua 29 luna 04 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Dambovitei, nr. 4, 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

23.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 4, 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 informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 08.04.2024, este:

12.900 EUR, echivalent a 64.088 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 şi al concluziilor importante** 4
2. **Declaratia privind evaluarea** 5
3. **Termenii de referinţă ai evaluării** 6

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 7
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 8
Conformitatea evaluării cu SEV 9

4. **Prezentarea datelor** 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 11
Date privind impozitele şi taxele 11
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 11

5. **Analiza datelor** 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. **Evaluarea proprietatii** 19

Metode de evaluare 19
Metoda comparatiei directe 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 19

7. **Anexe** 21

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
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. 4, 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. Dambovitei, nr. cad. 36270
Deschidere		15,00 ml la str. Dambovitei
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF si extras plan cadastral
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**12.900** EUR **64.088** 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 proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25698/28.02.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E 85 — Drum asfaltat — public IAR APOI PRIN: Str. Dambovitei — Drum pietruit — public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		***-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.*** ***-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.***
Mentiuni		***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)		-

2. Declaratia privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren intravilan
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 4, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 32815 (nr vechi 7439), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32815 (nr vechi 6233). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25698/28.02.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024.
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, în lipsa clientului/destinatarului/proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de c.f. nr. cerere 25698/28.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63077/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 146/26.10.2023. Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente în zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat în ipoteza în care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricţii 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi 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 şi contextului

în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 25698/28.02.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 300 mp suprafata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la N-nr cad 32816; la E- nr cad 32832, la S- nr cad 32814, La V- nr cad 36270 (str. Dambovitei); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 4, jud. Buzau, nr. cadastral 32815, inscris in CF 32815, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.* Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in 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	DA	DA	NU	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 300 mp suprafata
- Deschiderea la stradă: 15,00 ml la str. Dambovitei
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Dambovitei	Drum pietruit	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: existentă
- *Alte observaţii:* -

Conform Certificatului de urbanism nr. 146/26.10.2023 se certifica:

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice sitzau ale naturii sau 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. 1.1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»

Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 1.1a 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 izolata, cuplata sau grupata/ cladirea construita in regim izolat se va afla pe limitele laterale de calcanele ale parcelei invecinate, cu exceptia celor cu goluri (ferestre, usi etc.) spre ambele vecinatati; spatiile necesare de acces si manevra ale parcelei vor fi plantate cu gazon si cu min arbori la fiecare 100 mp

Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: trecerea se stabileste in zona unei locuinte se va dispune la minimum 2 m fata de aliniament.

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in ansamblul general al zonei cu interzicerea folosirii nemetalului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperisul cladirilor, garajelor si anexelor/ inaltimea maxima admisa: cornisa de inaltime max. P+1+M (Hmax=10 m/S = 300 mp/POTmax=35%/CUTmax=1,05/ Echiparea cu utilitati: la cladirile aflate pe alimentarea cu energia la bransarea la consumatori se va asigura in mod special evacuarea rapida si cu pierderi optime meteorice in retelele de canalizare/ branamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto: accesele auto si parcarile necesare in zona: accesul nu se asigura un acces carosabil de minimum 3,0 m latime direct circulatiei publice/ mentinerea 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 /Stad de executie: in trepte proiecte sunt cu o esalonare autorizata

Obligatii/recomandari de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: documentatiile tehnice D.T. ce se vor intocmi in vederea obtinerii autorizatiei de construire/dezafectare vor fi elaborate si avizate 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 proiectant si prevazute in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata/ asigurarea accesului apte si pietonal la strada/ asigurarea racordarilor provizorii de apa/ apa vesti si pluviale 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 asigura rezolvarile de inaltime date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /asigurarea unor alinieri cu fi transparente, 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. 3 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (2) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi (astfel de dovada incheierea/ protocolul la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 907/2010 /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 aviz certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care va reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiei conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul actualizata

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

-

Date privind impozitele și taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

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

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evalută 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 rezidentiala. În această zonă, pentru celelalte utilizari practic nu există o cerere alternativă permisă.

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

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

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

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati 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: 15,00 ml la str. Dambovitei (conform extras CF).
- ***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 si 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 si dar si 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 reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile 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 altii 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 obtina profituri atractive, iar piața devine din ce în ce mai aglomerata. 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) si terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidential).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri in care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului unii cautand asocieri in participatiune pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou in acord cu noua realitate post-pandemica (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezghet. Dezvoltatorii activi încep să se gandeasca 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 aprobările necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din Bucuresti se va fi stabilizat si se poate confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

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

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile 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 cumparatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii***: amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta
Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati 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 superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot înregistra o crestere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% fata de ultimul an.
Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

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

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – între 34-50 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): între 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, 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 interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente in piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

PREVIZIUNI
Preţurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală şi-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piaţa terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greşit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna şi în timp ce alţii 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 câţiva ani - cu excepţia oricăror evenimente externe negative, desigur.



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.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara 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. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza 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 afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razbolului/potentialei crize economice asupra valorii de piata 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 isi revin repede, nu ar trebui sa 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 înișcăre 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 ca piața nu este în criză de lichiditate. În general, acest lucru oferă un motiv suplimentar pentru un optimism ușor și speranță 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 proprietăţii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

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

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

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

Pe baza analizei de piaţă efectuate, am studiat utilizările considerate probabile şi rezonabile pe baza conformităţii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ţinând cont în acelaşi timp de specificul zonei şi caracteristicile terenului (formă şi dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăţii, după cum urmează:

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

Având în vedere cele prezentate mai sus şi concluziile rezultate din analiza pieţei specifice, cea mai bună utilizare a proprietăţii este cea rezidentiala.

Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de ***teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinatie*** rezidentiala. Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume:

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

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi 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 si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). 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 cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi 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 şi semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii**.

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării* am constat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacţionează în detrimentul închirierii, fiind achiziţionat 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* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul contităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9681 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

Etapele sunt urmatoarele:

1) Sunt colectate date despre vânzările şi închirierile finalizate şi ofertele active;
2) Identificarea asemănările şi diferenţierile dintre aceste date;
3) Sortarea informaţiilor în funcţie de relevanţa lor;
4) Ajustarea preţurile comparabilelor pentru a justifica diferenţele faţă de caracteristicile terenului subiect;

Formarea concluziei asupra valorii de piaţă a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale: 1. *Planificarea* – In aceasta etapa au fost evidentiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. *Colectarea* – Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora on de cate ori este posibil prin verificari incrucisate. 3. *Analiza* – Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat. 4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate. • In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "Fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare - oferite spre vanzare, valabile la data evaluarii. • Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatii subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabila sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	54 €/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 urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 4, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18 locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A locatie interioara	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 3 locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (straji, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, printscreen-uri cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon)					

EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani str. Dambovitei, nr. 4, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani str. Olteului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, carter Bariera Focsani str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarin str. Mordiri, nr 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	20%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (sirazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum 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
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	8,5 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**43 €/mp**	**41 €/mp**	**43 €/mp**	**41 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,8 €	8,9 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	40%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	3	3
VALOARE DE PIATA*		**43 €/mp**	**12.900 €**	echivalent a	**64.088 lei**
*Conform OEV 630/art. 5.5, selectarea corecta in acest caz este cea denumita de proprietate imobiliara (Ca_A), care este cea mai apropiata de drept, pentru ca economic (de proprietatea subiect a suferit cele mai mici ajustari					Curs valutar BNR: 4,9683 lei/€





JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARAȚIEI DIRECTE

AJUSTARI PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Ajustările vizează faptul că preț comparabilelor reflectă doar ceea ce un vânzător este dispus să accepte și un cumpărător să plătească pentru o proprietate, în timp ce valoarea de piață reflectă prețul la care o tranzacție ar avea loc între părți bine informate, cu respectarea principiilor de evaluare.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONALE

Sunt necesare ajustări atunci când condițiile specifice ale tranzacției diferă de cele normale pe piață, cum ar fi situațiile în care cumpărătorul este forțat să cumpere sau vânzătorul este nevoit să vândă, deoarece aceste circumstanțe pot influența semnificativ prețul final, reflectând astfel o valoare care nu este reprezentativă pentru piața respectivă.

AJUSTARI PENTRU CONDITIILE DE PIATA

Ajustările pot fi diferite, în funcție de tipul de proprietate, de piață și de momentul în care are loc tranzacția. De exemplu, dacă piața imobiliară a înregistrat o creștere semnificativă a valorilor între momentul încheierii unei tranzacții comparabile și momentul evaluării, va fi necesară o ajustare pentru a reflecta această creștere. Invers, dacă piața a scăzut, ajustarea va fi în sens negativ. Scopul este de a aduce toate tranzacțiile comparabile la aceeași bază temporală, astfel încât să poată fi comparate în mod corect.

Co_A	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Ramnicu Sarat, str. Oltului, nr. 18 - locuinta individuala	Co_B	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Ramnicu Sarat, str. Oltului, nr. 18 - locuinta individuala
Co_C	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sud, str. Alexandru, nr. 234 - locuinta individuala (55 %)	Co_D	Mun. Ramnicu Sarat, str. Gradului, nr. 2 - locuinta individuala

Ajustările la nivelul comparabilelor s-au efectuat pe baza următoarelor elemente: Pentru fiecare comparabil în parte, au fost identificate diferențele față de proprietatea evaluată, iar ajustările au fost aplicate astfel încât să reflecte valoarea de piață a proprietății evaluate. Ajustările au fost efectuate în mod procentual, pentru fiecare element de comparație în parte, în funcție de specificul pieței locale.

AJUSTARI PENTRU CARACTERISTICILE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafață sunt esențiale în evaluare, întrucât valoarea unei proprietăți este influențată semnificativ de dimensiunea acesteia. Pentru a asigura o comparație corectă între proprietatea evaluată și comparabile, este necesară ajustarea valorilor acestora în funcție de diferențele de suprafață. Această ajustare ține cont de faptul că, în general, prețul pe unitate de suprafață (de exemplu, pe metru pătrat) scade pe măsură ce suprafața totală a proprietății crește, datorită economiilor de scară și a cererii mai mari pentru proprietăți de dimensiuni mai mici.

Co_A	Cu suprafata similara	Co_B	Cu suprafata mai mare, permitand parcelarea (-5%)
Co_C	Cu suprafata similara	Co_D	Cu suprafata mai mica, permitand parcelarea (+5%)

NOTA: pentru a raspunde cerintelor de mai sus, ajustarile pentru suprafata au fost efectuate pe baza urmatoarelor principii: Pentru fiecare diferență de suprafață identificată între proprietatea evaluată și comparabile, a fost aplicată o ajustare procentuală. Această ajustare a fost determinată pe baza analizei pieței locale, luând în considerare modul în care prețul pe unitate de suprafață variază în funcție de dimensiunea proprietății. De exemplu, dacă o proprietate comparabilă are o suprafață mai mare decât proprietatea evaluată, prețul pe unitate de suprafață al acesteia a fost ajustat în jos, deoarece, în general, proprietățile mai mari tind să aibă un preț pe unitate de suprafață mai mic.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA / UTILIZAREA TERITORIULUI

Comparabilele folosite au Co-PUZ aprobat pentru zona respectiva, astfel incat nu au fost aplicate ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru amenajările exterioare sunt esențiale în evaluare, deoarece acestea pot influența semnificativ valoarea unei proprietăți. Aceste ajustări sunt necesare pentru a compara în mod corect proprietatea evaluată cu alte proprietăți similare, care pot avea sau nu aceleași amenajări exterioare. Ajustările se aplică, de regulă, pentru diferențele în calitatea și cantitatea amenajărilor exterioare, cum ar fi: gard, pavaj, iluminat, sistem de irigații, piscină, grădină amenajată, etc. Scopul este de a ajusta valoarea comparabilelor astfel încât să reflecte doar diferențele în amenajările exterioare, eliminând influența altor factori care ar putea afecta prețul.

Co_A	pavaj - similar	Co_B	pavaj - similar
Co_C	pavaj - similar	Co_D	gard - lucrat (-5 %)

AJUSTARI PENTRU CONDITII FAVORABILE

Ajustările pentru condiții favorabile sunt esențiale în evaluare, deoarece acestea pot influența semnificativ valoarea unei proprietăți. Aceste ajustări sunt necesare pentru a compara în mod corect proprietatea evaluată cu alte proprietăți similare, care pot beneficia sau nu de condiții favorabile. De exemplu, dacă o proprietate comparabilă a fost vândută în condiții favorabile, cum ar fi o relație specială între vânzător și cumpărător, prețul acesteia poate fi mai mare decât ar fi în mod normal. Ajustările se aplică, de regulă, pentru diferențele în calitatea și cantitatea condițiilor favorabile, cum ar fi: relația dintre părți, motivația cumpărătorului, presiunea vânzătorului, etc. Scopul este de a ajusta valoarea comparabilelor astfel încât să reflecte doar diferențele în condițiile favorabile, eliminând influența altor factori care ar putea afecta prețul.

Co_A	drept - similar	Co_B	drept - similar
Co_C	drept - similar	Co_D	drept - similar

AJUSTARI PENTRU CONDITII DE PIATA

Ajustările pentru condițiile de piață sunt esențiale în evaluare, deoarece acestea pot influența semnificativ valoarea unei proprietăți. Aceste ajustări sunt necesare pentru a compara în mod corect proprietatea evaluată cu alte proprietăți similare, care pot fi vândute în condiții de piață diferite. De exemplu, dacă o proprietate comparabilă a fost vândută într-o perioadă de creștere rapidă a prețurilor, prețul acesteia poate fi mai mare decât ar fi în mod normal. Ajustările se aplică, de regulă, pentru diferențele în condițiile de piață, cum ar fi: cererea și oferta, tendințele pieței, sezonalitatea, etc. Scopul este de a ajusta valoarea comparabilelor astfel încât să reflecte doar diferențele în condițiile de piață, eliminând influența altor factori care ar putea afecta prețul.

Co_A	la vanzare - similar	Co_B	la vanzare - similar
Co_C	la vanzare - similar	Co_D	la vanzare - similar

AJUSTARI PENTRU FACTORII DE LOCALIZARE

Ajustările pentru factorii de localizare sunt esențiale în evaluare, deoarece acestea pot influența semnificativ valoarea unei proprietăți. Aceste ajustări sunt necesare pentru a compara în mod corect proprietatea evaluată cu alte proprietăți similare, care pot fi situate în locații diferite. De exemplu, dacă o proprietate comparabilă este situată într-o zonă mai bine deservită de transport public, prețul acesteia poate fi mai mare decât ar fi în mod normal. Ajustările se aplică, de regulă, pentru diferențele în factorii de localizare, cum ar fi: accesul la transport public, proximitatea față de centrele comerciale, calitatea școlilor din zonă, etc. Scopul este de a ajusta valoarea comparabilelor astfel încât să reflecte doar diferențele în factorii de localizare, eliminând influența altor factori care ar putea afecta prețul.

A	regula 1, cea mai buna	B	regula 2, doua buna	C	regula 3, a doua buna - mai mica (-10 %)
D	regula 4, a doua buna - mai mare (5 %)				

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE ADUCERI LA STADIUL DE TERENURI CONSTRUIBILE

Ajustările pentru diferențele aduceri la stadiul de terenuri construibile sunt esențiale în evaluare, deoarece acestea pot influența semnificativ valoarea unei proprietăți. Aceste ajustări sunt necesare pentru a compara în mod corect proprietatea evaluată cu alte proprietăți similare, care pot fi situate în locații diferite. De exemplu, dacă o proprietate comparabilă este situată într-o zonă mai bine deservită de transport public, prețul acesteia poate fi mai mare decât ar fi în mod normal. Ajustările se aplică, de regulă, pentru diferențele în factorii de localizare, cum ar fi: accesul la transport public, proximitatea față de centrele comerciale, calitatea școlilor din zonă, etc. Scopul este de a ajusta valoarea comparabilelor astfel încât să reflecte doar diferențele în factorii de localizare, eliminând influența altor factori care ar putea afecta prețul.

Co_A	cu asfalt - similar	Co_B	cu asfalt - similar
Co_C	cu asfalt - similar	Co_D	cu asfalt - similar

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

V = 12.900 EUR, echivalent a 64.088 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: https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html





Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/YMLGtyx9mdeetS8r5

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858p.html

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

Foto din anunt











Comparabila teren B

ID #6490125

Râmnicu Sărat (BZ)
124 ZILE PE PIATA | 17/10/2023

Portofoliu

100 000 €
Preț inițial

Descriere

Teren intravilan 600mp

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

Localizare

Râmnicu Sărat (BZ)



Date proprietate

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

Sursa

http://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-6...

Etichete

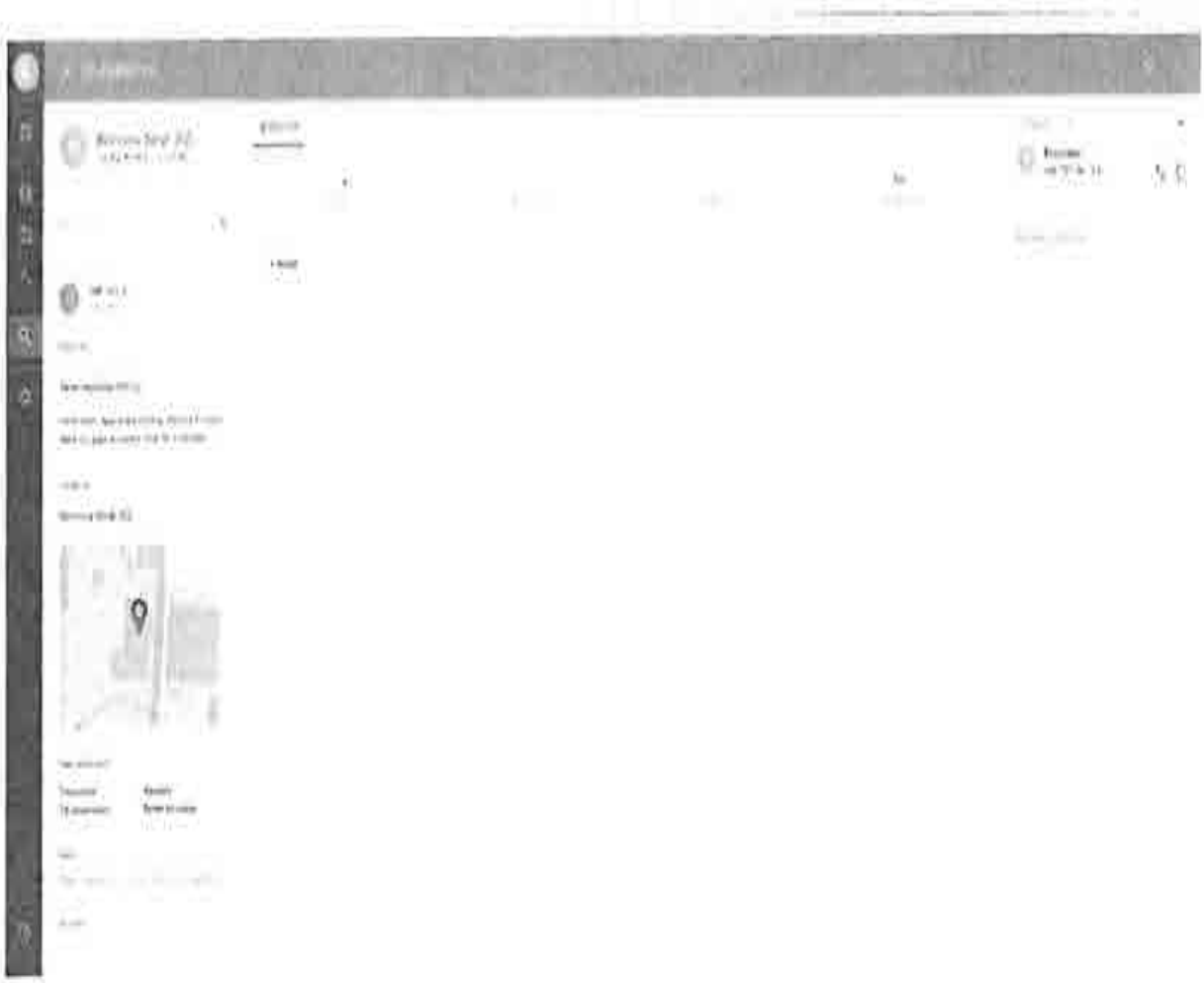
Contacte (1)

Proprietar
+40 737 967 155

Adaugă la contacte

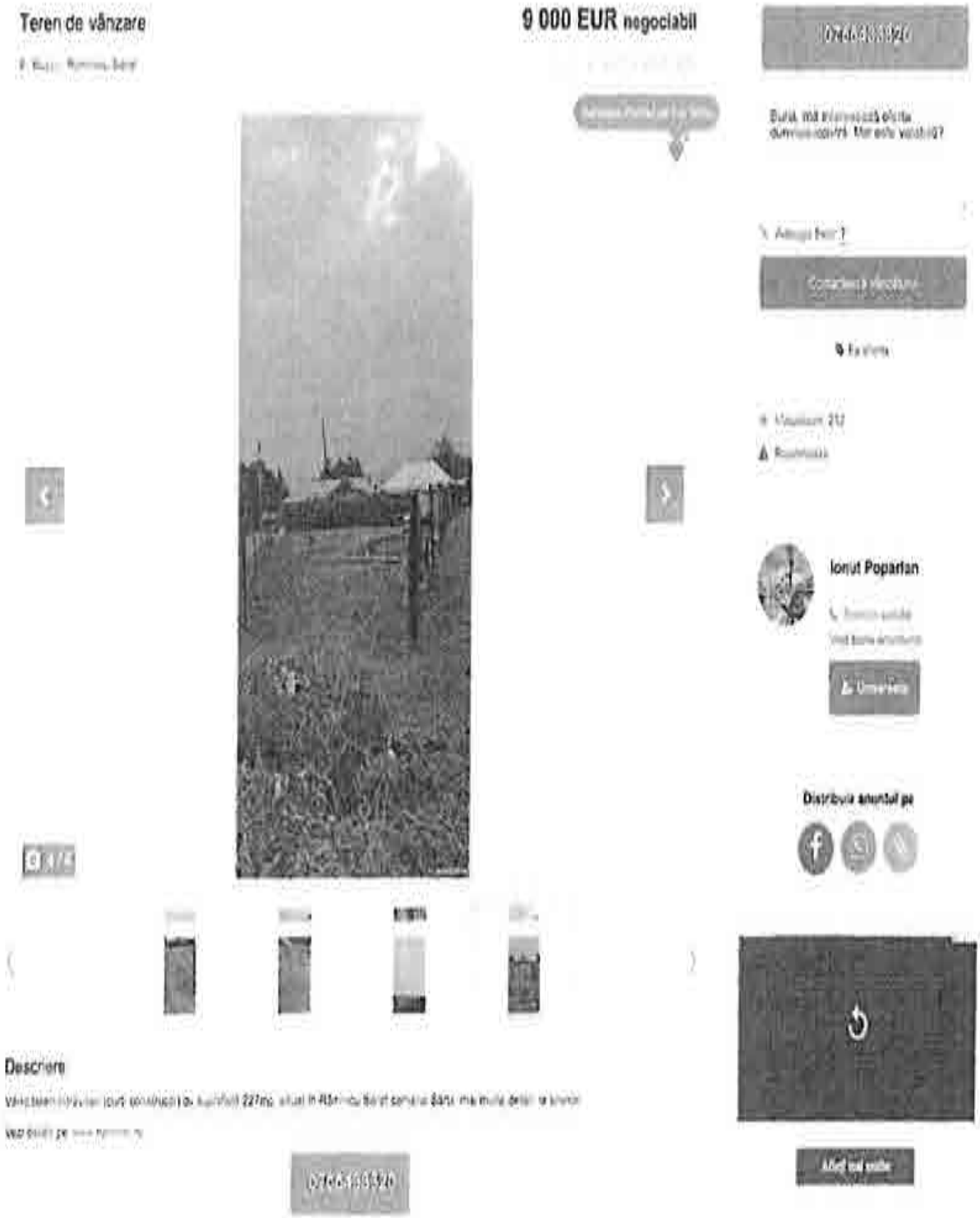
Catalin

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html
34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155




Strada Bistriţei
Strada Timişului
Strada Crişului
Google

Comparabila teren C



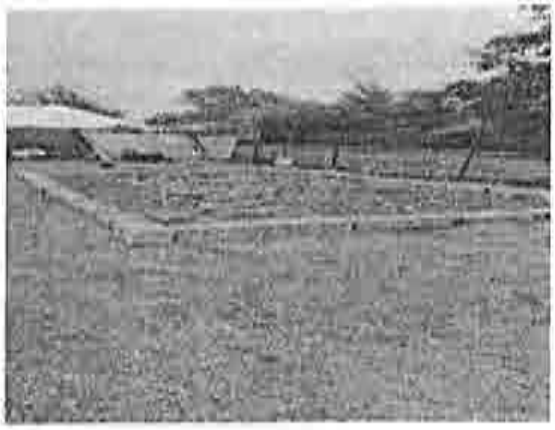
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7gele9fd2f316040375i.html

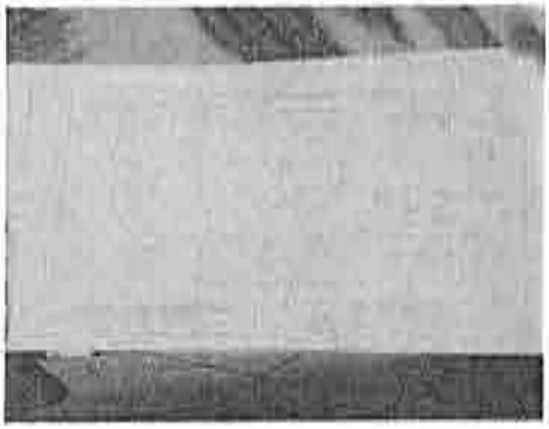
40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai putin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

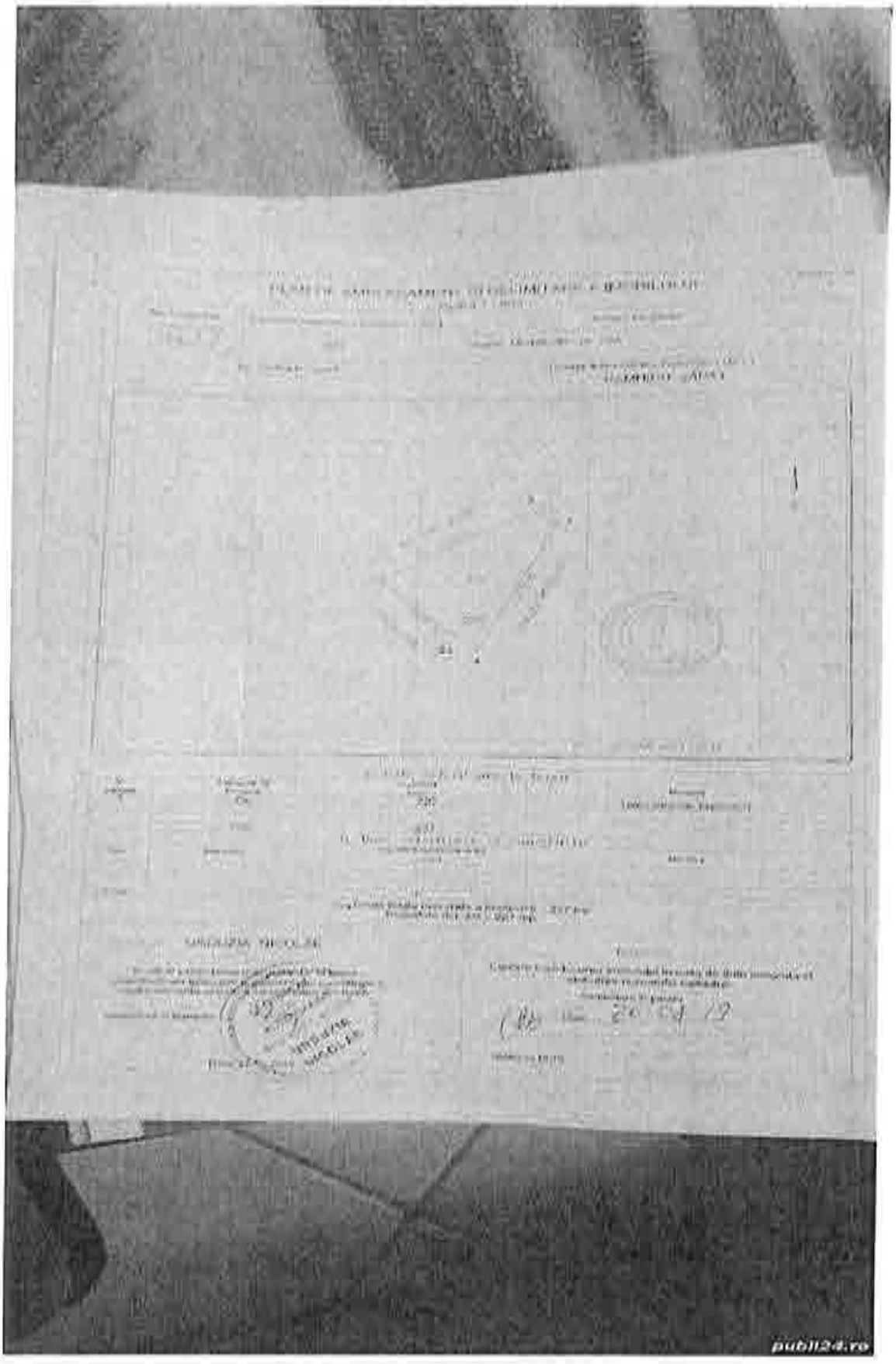
Foto din anunt










publi24.ro

Comparabila teren D



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile la limita, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948

Foto din anunt









Anexa nr. 5 – Documente

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

ANCPI

Nr. cerere 25698
Ziua 28
Luna 02
Anul 2024
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32815 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7439
Nr. cadastral vechi:6233

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, Jud. Buzau, Str. Dambovitei, Nr. 4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	32815	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 înființează cartea funciară nr. 7439 a unității 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 funciară nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale, dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B1	Intabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
134047 / 26/10/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 38, 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 Dimbovitei, nr.4	A1

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

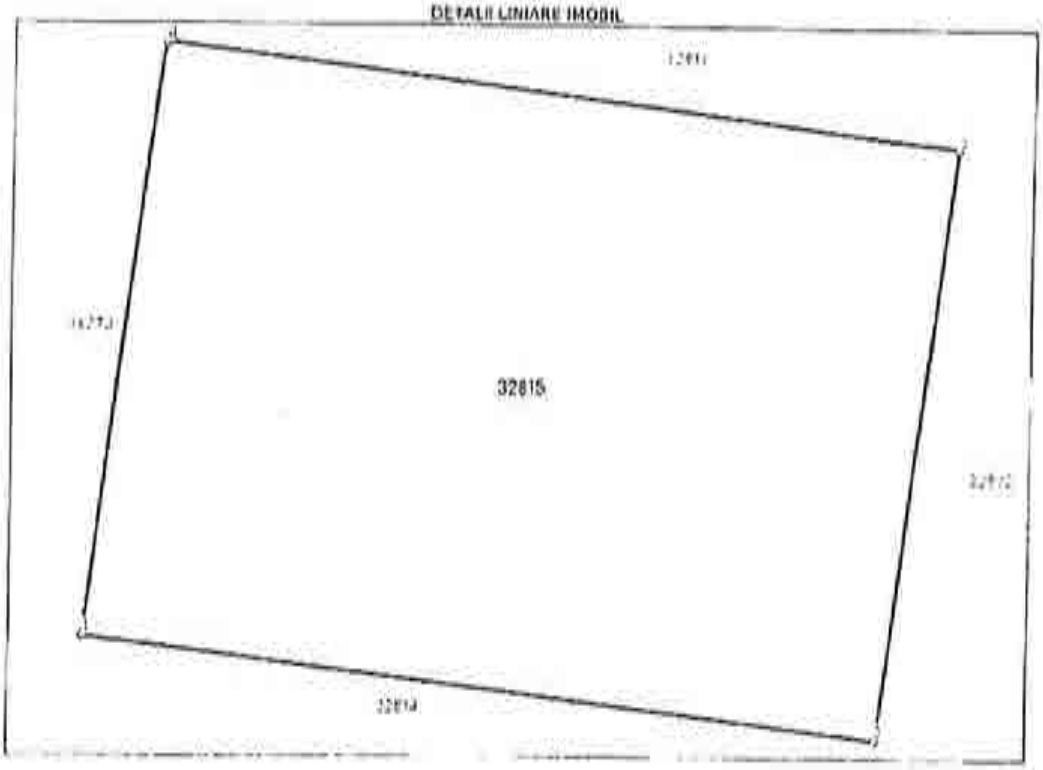
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32815	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.

Carte Funciară Nr. 32815 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 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,
28/02/2024, 13:42

ANCPI

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

Cod verificare

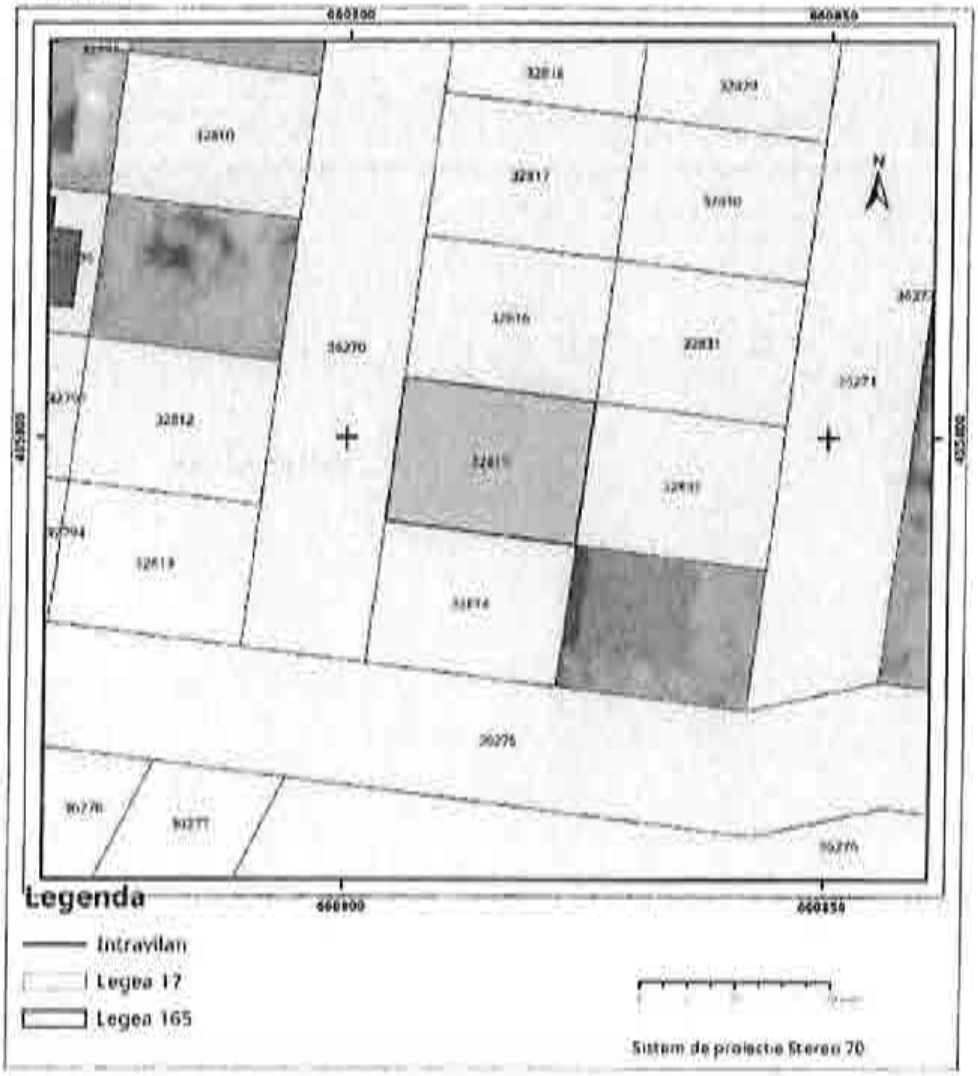
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 32815, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani

Nr.cerere	62077
Ziua	21
Luna	04
Anul	2024

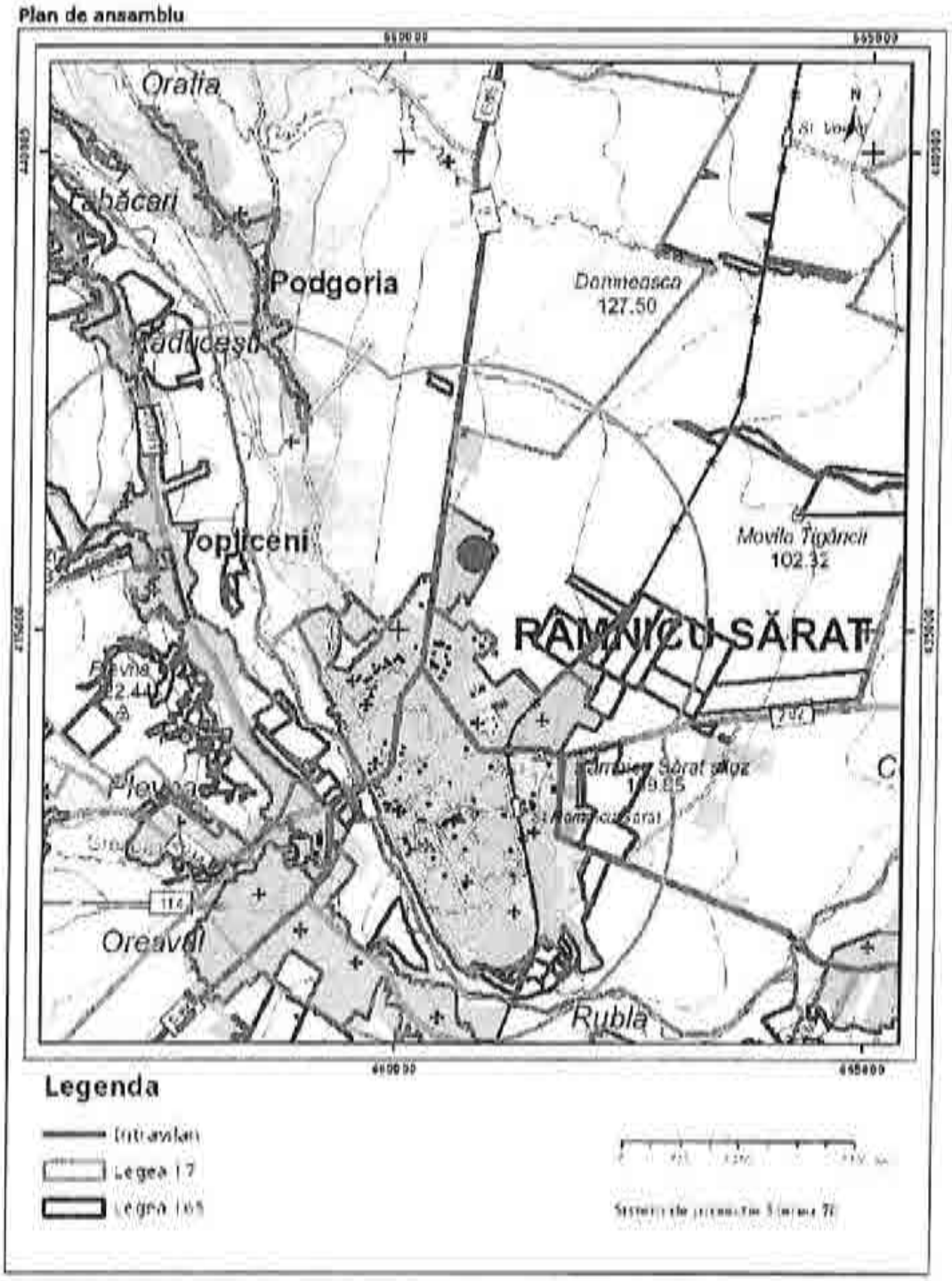
Teren: 300 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 300mp

Plan detaliu



Pag. 1 din 2

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 28-10-2021
Data și ora generării: 21-04-2024 10:36

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

ANCPI

Nr. cerere 84697
Ziua 06
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare
100169105116

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32816 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7440
Nr. cadastral vechi:6234

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 6, Jud. Buzau, Str. Dimbovitei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32816	300	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se înfiinteaza cartea funciara nr. 7440 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	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	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	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
101053 / 26/07/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 39, 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	A1
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B6	se noteaza actualizare date imobil,constand in trecerea din extravilan in intravilan	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

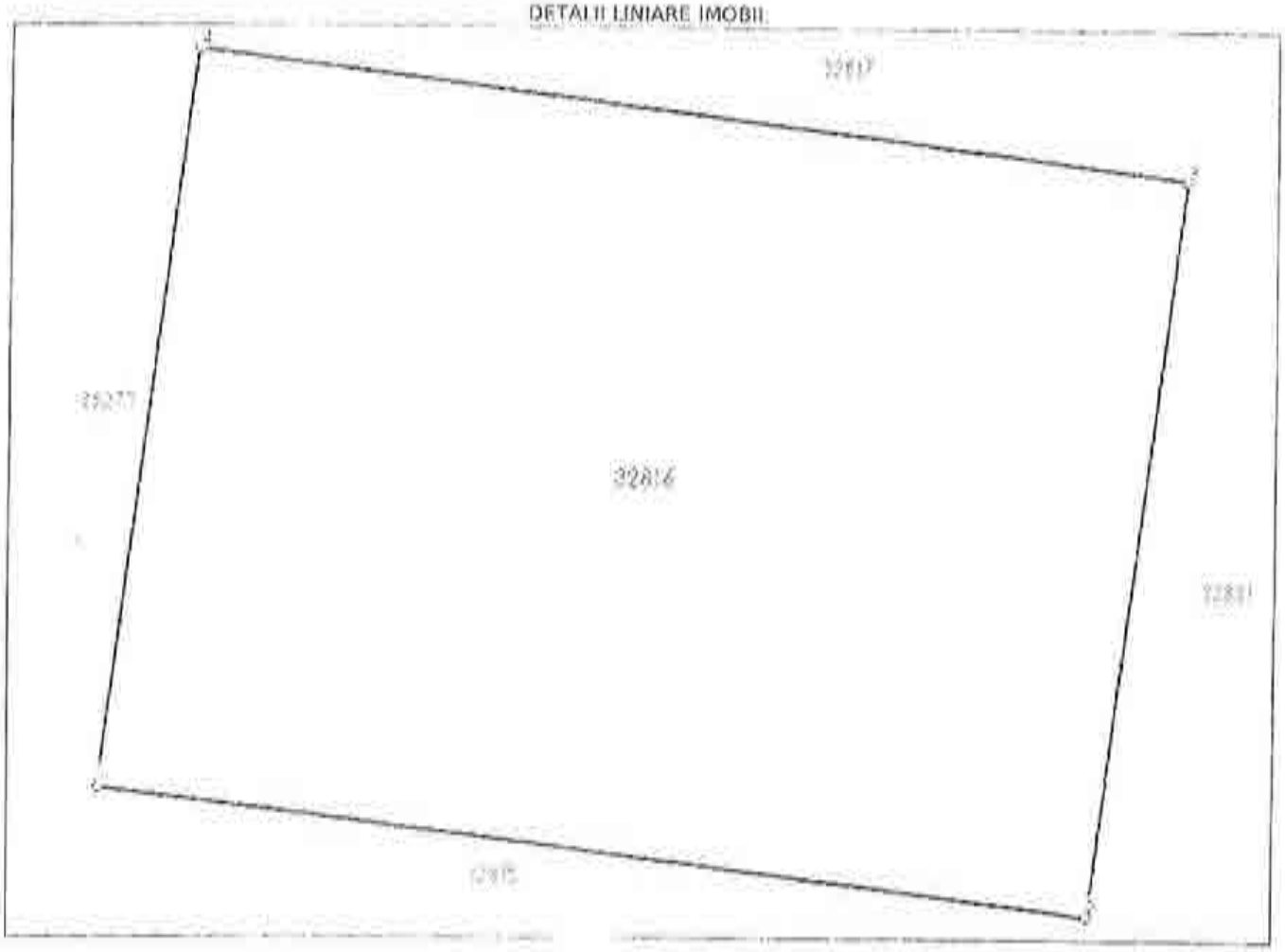
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32816	300	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

eterra.ancpi.ro

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 proceso 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,
06/06/2024, 11:21

ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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. 29076/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Cîrjan 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 24.05.2024, ora 12^{00}

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din 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. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 102, strada Dimbovitei, nr. 6, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

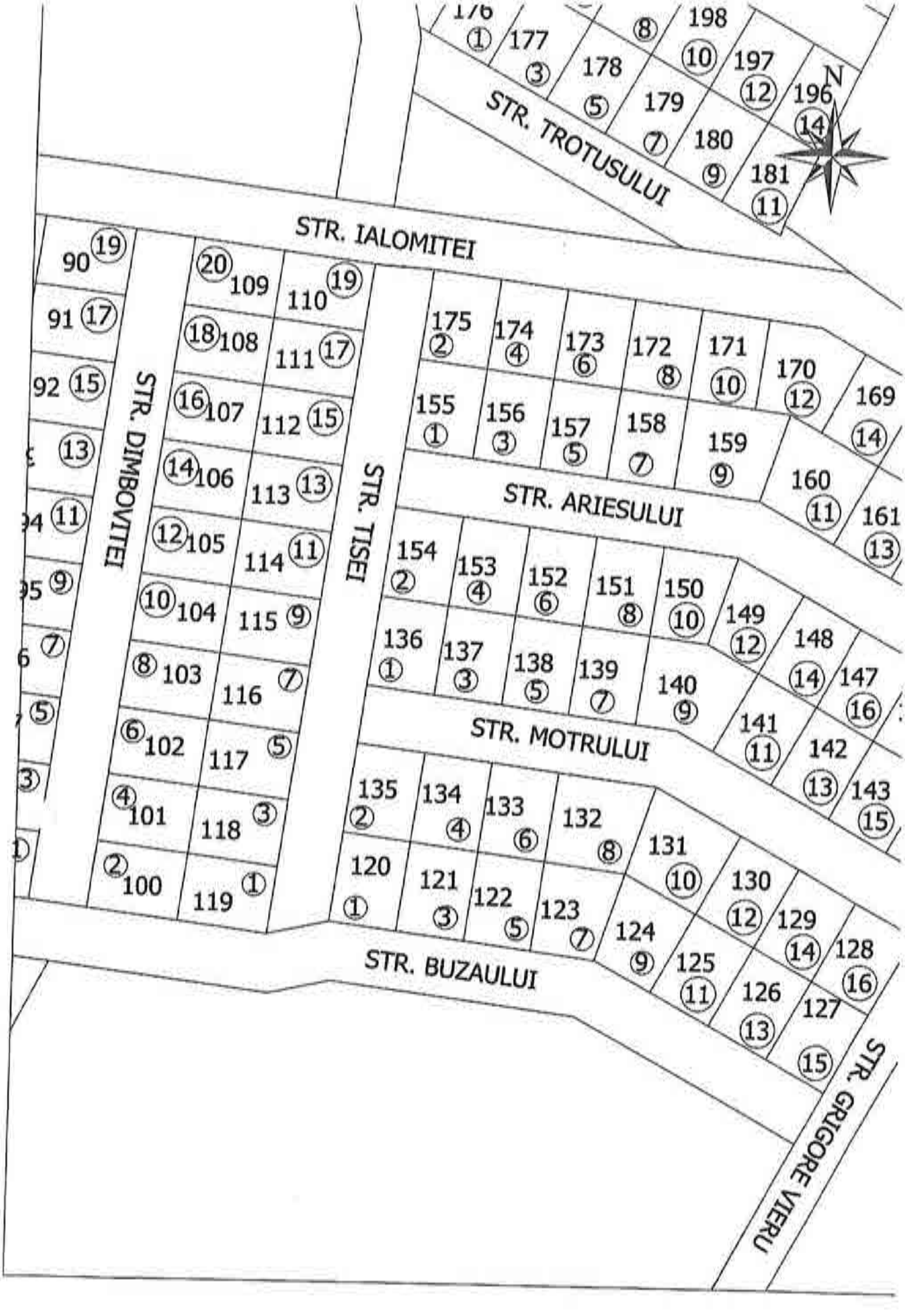
- terenul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 102, strada Dimbovitei, nr. 6, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 102, strada Dimbovitei, nr. 6, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 1 plansa fotografica, anexata.

Anexam alaturat:

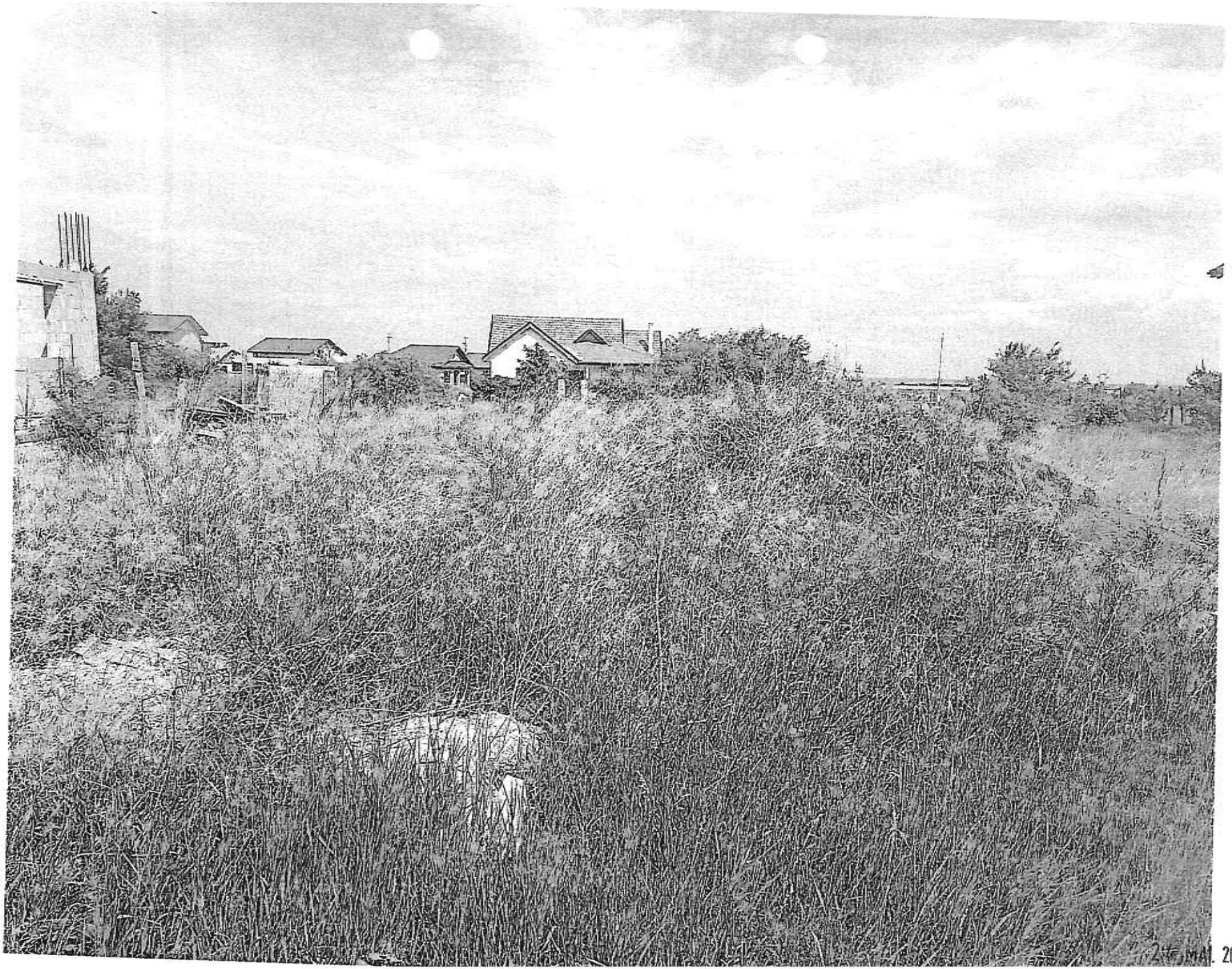
- 1 plansa fotografica executata la data de 24.05.2024;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

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


STR. IALOMITEI
STR. TROTUSULUI
STR. ARIESULUI
STR. MOTRULUI
STR. BUZAULUI
STR. GRIGORE VIERU
STR. DIMBOVITEI
STR. TISEI
N


N



2ème MAI. 2024

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. 30819/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi 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 preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil- teren, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, strada Dambovitei, nr. 6, jud. Buzău, nu a făcut şi 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).

Preşedinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Preşedinte 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

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 25898 din 17.05.2024.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 84 din 17.05.2024.

In scopul: *PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32816* **;

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. *25898* din *08.05.2024*
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. 102 (strada Dîmboviței, nr. 6)* nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7440 /Nr. C.F. nou 32816 /Nr. cadastral vechi 6234 /Nr. cadastral nou 32816*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74/19.04.2005* si a Documentatiei de urbanism faza PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. *257/18.12.2009*
in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani

Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insirat, cuplat sau izolat/ cladirea construita in regim insirat se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care isi vor forma fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si necirculate de acces si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu arbori la fiecare 100 mp

***Conditionari si restrictii:** Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se afiliaza la strada noua 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 anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/Hmax=10 m/ S_{ocup}=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1,2/ Echipare cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefon 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 Dimbovitei/ Mod de executie: in regie proprie sau o societate autorizata

***Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare:** documentatiile tehnice D.T. ce vor fundata in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa I a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata /referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata/ asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor minime obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, la 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. 12 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. 933/2010 /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 nu ati 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 32816

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Stanul 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:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE 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 z 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 c 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*
[] canalizare *SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale *Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare *Orange Communications*
[] salubritate *SC RER Ecologic Service SA*
[] 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 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. 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 Daniela-Ioniu 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 17.05.2024

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor 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 obtin 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 şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : - preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.
****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.

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

Nr. raport: 54.4 / 23.04.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT
Intrare nr. 24982
ziua 29 luna 04 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Dambovitei, nr. 6, 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, ci nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului decompar

23.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 6, jud. Buzau

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietăţii indicate mai sus. Am efectuat inspecţia proprietăţii, am analizat piaţa imobiliară specifică şi am estimat valoarea de piaţă a proprietăţii în cauză în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.

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

În baza informaţiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor şi raţionamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piaţă a dreptului deplin de proprietate asupra proprietăţii descrise în acest raport, la 08.04.2024, este:

12.900 EUR, echivalent a 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Cu deosebită consideraţie,

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



Cuprins

1. **Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante** 4
2. **Declaratia privind evaluarea** 5
3. **Termenii de referinţă ai evaluării** 6

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 7
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 8
Conformitatea evaluării cu SEV 9

4. **Prezentarea datelor** 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 11
Date privind impozitele şi taxele 11
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 11

5. **Analiza datelor** 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. **Evaluarea proprietatii** 19

Metode de evaluare 19
Metoda comparatiei directe 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 19

7. **Anexe** 21

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
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. 6, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Dambovitei, nr. cad. 36270
Deschidere		15,00 ml la str. Dambovitei
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF si extras plan cadastral
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**12.900** EUR **64.088** 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 proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 20405/20.02.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E 85 – Drum asfaltat – public IAR APOI PRIN: Str. Dambovitei – Drum pietruit – public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		*-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.* *-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.*
Mentiuni		*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)		-



2. Declaratia privind evaluarea

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

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

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

3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren intravilan
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 6, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT in baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 32816 (nr vechi 7440), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32816 (nr vechi 6234). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 20405/20.02.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024.
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa clientului/destinatarului/proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de c.f. nr. cerere 20405/20.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63078/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 146/26.10.2023 Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricţii 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi 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 şi contextului

în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 20405/20.02.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 300 mp suprafata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la N-nr cad 32817; la E- nr cad 32831, la S- nr cad 32815, La V- nr cad 36270 (str. Dambovitei); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 6, jud. Buzau, nr. cadastral 32816, inscris in CF 32816, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani*. Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in 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	DA	DA	NU	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 300 mp suprafata
- Deschiderea la stradă: 15,00 ml la str. Dambovitei
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Dambovitei	Drum pietruit	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: existentă
- *Alte observaţii:* -

Conform Certificatului de urbanism nr. 146/26.10.2023 se certifica:

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat în intravilanul municipiului Roșiorii Sacru
Imobilul-teren este deținut cu drept de proprietate de către Municipiul Roșiorii Sacru
Înscrierea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zonele de protecție ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren arabil
Destinația stabilită prin documentația de urbanism: zona de locuințe individuale, conform prevederi U.T.R. 1 în din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Barieră Focșanu»
Nu sunt reglementări fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 1 1a din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Barieră Focșanu»:

Permisiuni: se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1+M nivelul în regim de construire izolată, cuplat sau înșirat, clădirea construită în regim izolat se va afla pe limitele laterale de vecinătate ale parcelelor învecinate, cu excepția celor de colț care vor întotdeauna înșirate spre ambele străzi, spațiile necesarunite și necesarate de acces și parcare vor fi plantate cu minim o arbore la fiecare 100 mp.
Condiționări și restricții: Regimul de aliniere a rezervelor și construcțiilor față de domeniile publice adiacente, trotuarul se va alinia la aceeași cota ca locuința se va dispune la minimum 3 m față de aliniament.
Elemente privind volumetria vizând aspectul general al clădirilor în raport cu învățăți înscrimate: clădirile se vor integra în caracterul general al zonei. De asemenea folosirea materialelor și a culorii, amplasarea de elemente pentru acoperirea clădirilor, garniturile și amenajări înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P+1+M Hmax=10 m/S... =100 mp/POTmax=35%/CUTmax=1,05/ Echiparea cu utilități, la clădirile diverse pe alimentarea racordarea branșelor la canalizarea pluvială vor fi făcute pe sub trotuare, se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare/ branșamentele pentru electricitate, gaze și telefonie vor fi realizate subteran/ Circulația pietonilor și auto, accesele auto și pietonale necesare în unele parcele are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime către o circulație publică/ staționarea autovehiculelor se face în incintă pe parcela/ Echiparea cu utilități: apa, canalizare, gaze și energie electrică /Circulația pietonilor și auto: se va face din strada Dimbovița/ Mod de ocupare: în regie proprie sau cu o societate autorizată
Obligații/cerințe privind de spații urbanistice și legislații conexe ce vor fi avute în vedere la realizarea documentelor tehnice D.T. ce se vor întocmi în vederea obținerii autorizației de construire/desființare vor fi elaborate și prezentate conform cadrului din anexa nr. 4 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată / referatele de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 cor. și cele corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanți și prezentate în proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și supervizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată/ înlocuirea sacra auto și pietonal în stradă/ asigurarea cumulărilor minimale de spații verzi și plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind diverse minime 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 restricțiile de înălțime date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 /materialelor care alcătuiesc se fi transparente, în cea ce privește limitele laterale și posterioare vor fi opace, înălțime maximă 2,0 mt /acestui autentificat al vecinilor este obligatorie pentru învățăți/ date și art. 23 alin (1) din Ordinul nr. 538/2008 de aprobare a normelor de aplicare a procedurilor Legii nr. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil /se vor respecta prevederile art. 2 alin. (1), art. 10, alin. (1) și art. 12 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor /documentațiile tehnice vor fi întocmite de către inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecților din România conform, H.G. nr. 912/2010 /pentru clasările care reprezintă derogări de la prevederile documentației de urbanism P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Barieră Focșanu», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării, avizării și aprobării unui documentații de urbanism tip PUZ sau PUD care să reglementeze posibilitățile autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată

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 şi construcţiilor -

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile 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 pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evalută 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 rezidentiala. În această zonă, pentru celelalte utilizari practic nu există o cerere alternativă permisă.

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

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

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

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati 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: 15,00 ml la str. Dambovitei (conform extras CF si extras plan cadastral).
- ***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 si 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 si dar si 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 reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile 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 altii 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 obtina profituri atractive, iar piața devine din ce în ce mai aglomerata. 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) si terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidential).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri în care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului 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-pandemica (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gandeasca 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 aprobările necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din Bucuresti se va fi stabilizat si se poate confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

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

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile 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 cumparatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii***: amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta
Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati 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 superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra 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;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 34-50 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, acces, amenajari exterioare, împrejmuire, etc;*

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

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente in piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

PREVIZIUNI
Preţurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală şi-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piaţa terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greşit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna şi în timp ce alţii 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 câţiva ani - cu excepţia oricăror evenimente externe negative, desigur.



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.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara 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. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările 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 afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi 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 si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). 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 cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi 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 şi semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii**.

Adecvarea:
Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

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

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9681 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 privelișteа

Etapele sunt urmatoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obținerii de informații relevante din piața specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale: 1. *Planificarea* – In aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații si informațiilor culese in timpul inspecției in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare a vânzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. *Colectarea* – Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații si validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, in vederea restrângerii intervalului si identificare de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obtinere a informațiilor relevante si are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informațiilor relevante identificate. • In cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date si informații verificate si documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare ,valabile la data evaluării • Proprietățile imobiliare prezentate in fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 6, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18 locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Serbi, str. Morilor, nr. 334 locatie interioara	Mun. Ramnicu Sarat, str. Rezidului, nr. 2 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	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
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 anexate prezentului raport: Fisa de oferta si datele de contact (link-uri, nr. de telefon).					

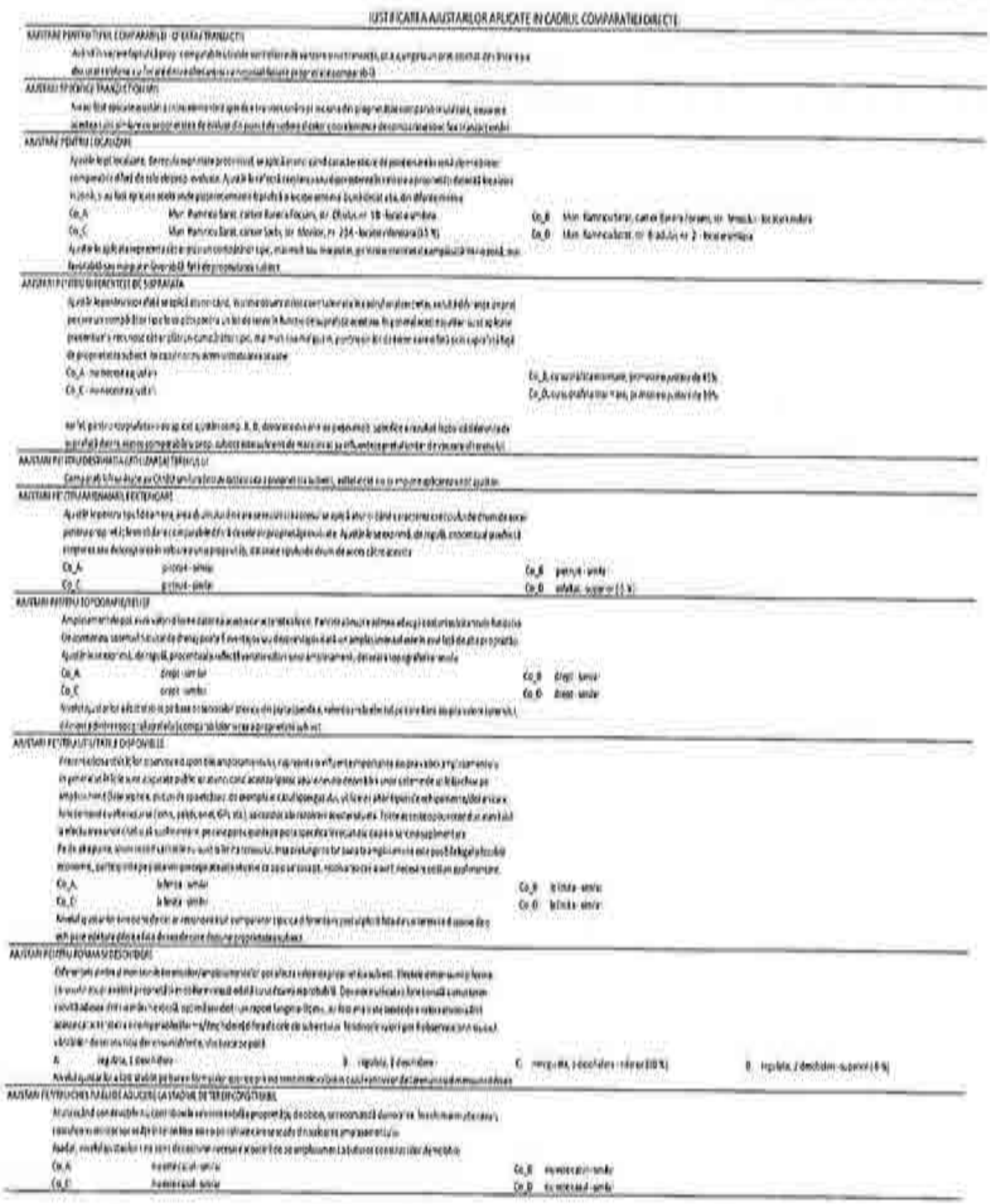
EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	15%	-15%	-15%	-15%	15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str Dambovitei, nr. 6, jud. Buzau	Mun Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str Olteului, nr 18	Mun Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str Timisului	Mun Ramnicu Sarat, cartier Serbs str Muntor, nr 23A	Mun Ramnicu Sarat, str Bradului, nr 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfalt
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum 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
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	6,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construit	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**43 €/mp**	**41 €/mp**	**43 €/mp**	**41 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,8 €	8,9 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	40%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	2	3
VALOARE DE PIATA* :		**43 €/mp**	**12.900 €**	**echivalent:**	**64.000 lei**

*Conform OEV 630/24, S3, ajustarea cumulativă totală a unei date determinate de proprietatea imobiliară (Co_A), care este cea mai apropiată

Cota valutar BNR:

4,9841 lei/€



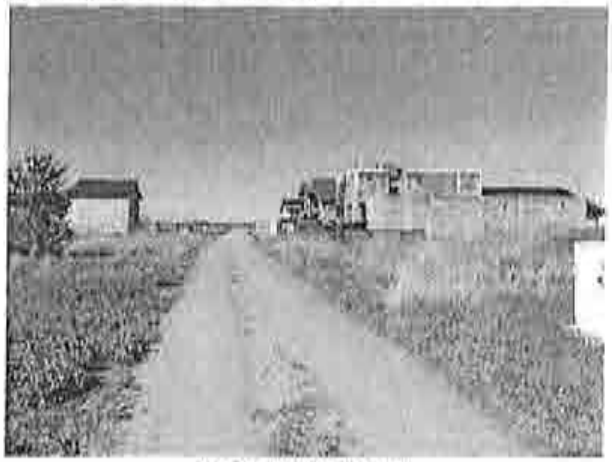

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIILOR DIRECTE

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 64.088 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: https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html





Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/NbniRTmn5CQ1Y25d9

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html

50 €/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

Foto din anunt











Comparabila teren B

ID #64900125

Râmnicu Sărat (BZ)

12+ ZILE PE PIATA | 17/10/2022

100.000 €

Descriere

Teren intravilan 600mp

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

Localizare

Râmnicu Sărat (BZ)



Date proprietate

Tranzactie	Vânzare
Tip proprietate	Teren intravilan

Sursa

Factura

Contacte (1)

Proprietar

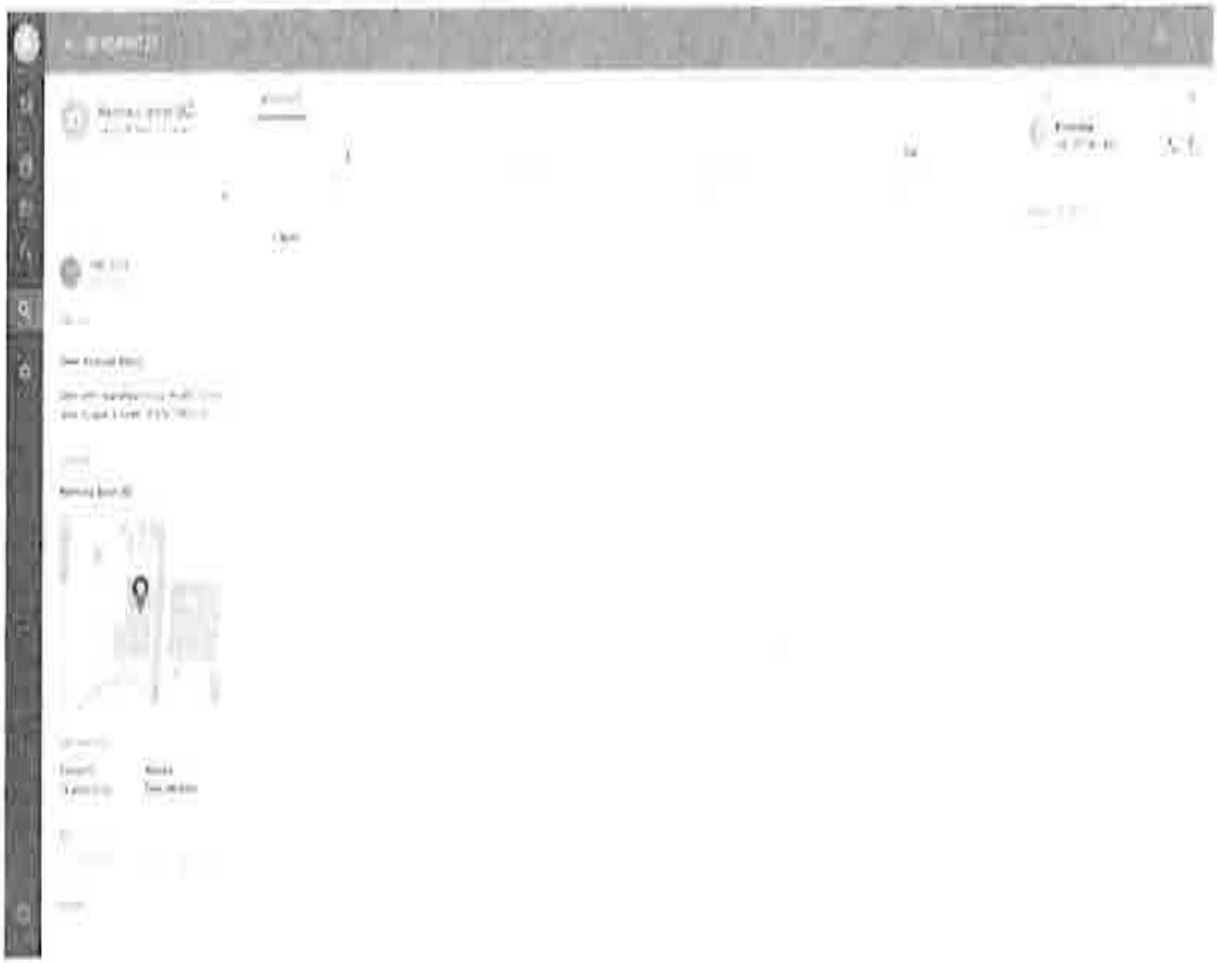
+40 737 967 155

Adaugă la contacte

Catalin

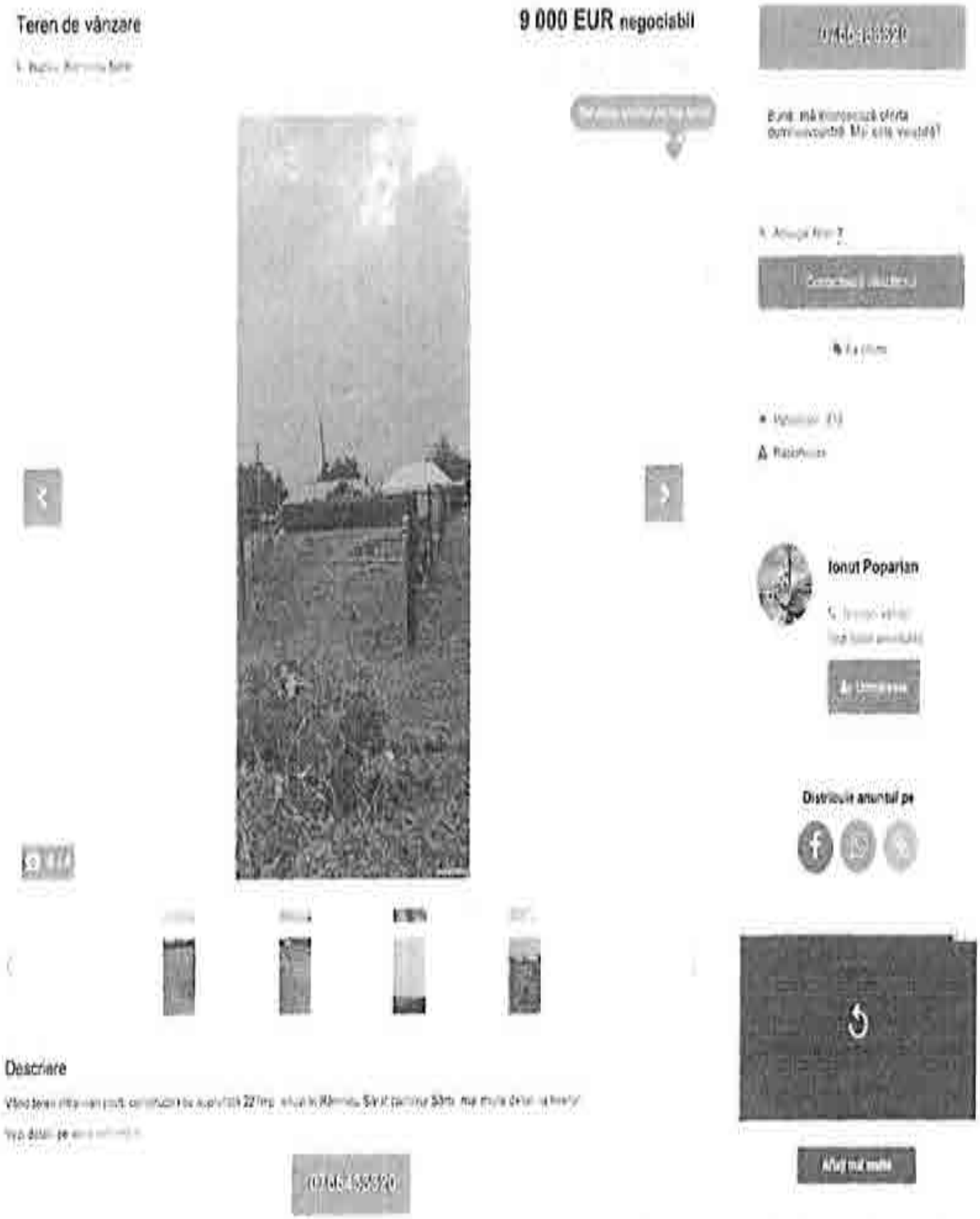
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155




Strada Bistriţei
Strada Timişului
Strada Crişului
Google

Comparabila teren C



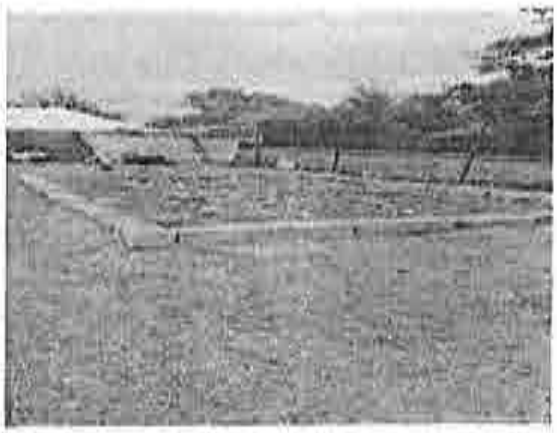
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html

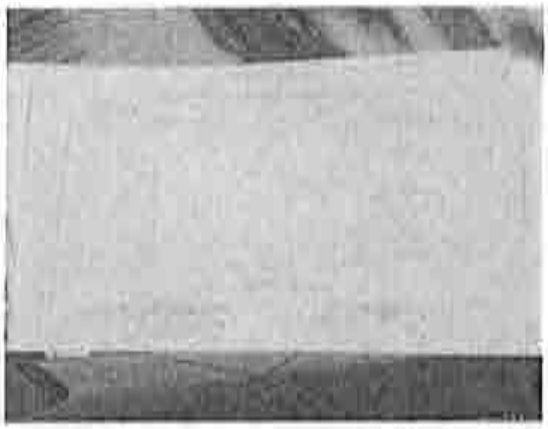
40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai putin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

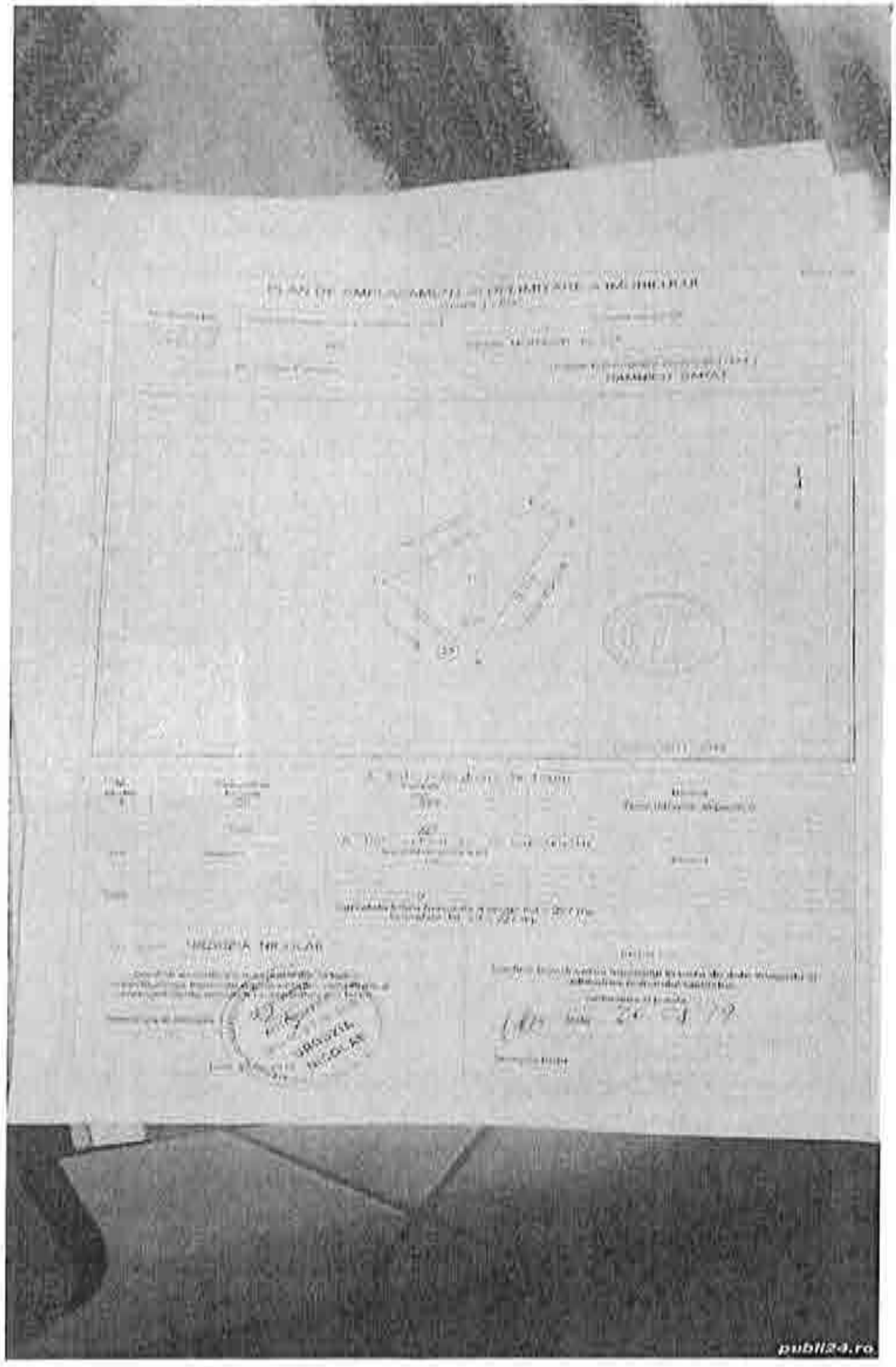
Foto din anunt










publi24.ro

Comparabila teren D



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile la limita, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948

Foto din anunt









Anexa nr. 5 – Documente

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

ANCPI

Nr. cerere 20405
Ziua 20
Luna 02
Anul 2024
Cod verificare 00164446108

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32816 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi:7440
Nr. cadastral vechi:6234

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 6, Jud. Buzau, Str. Dimbovitei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32816	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 înființează cartea funciară nr. 7440 a unității administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5008 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
101053 / 26/07/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 39, 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 notează actualizare adresa	A1
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B6	se notează actualizare date imobil,constand in trecerea din extravilan in intravilan	A1

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 1

Apay ancpi

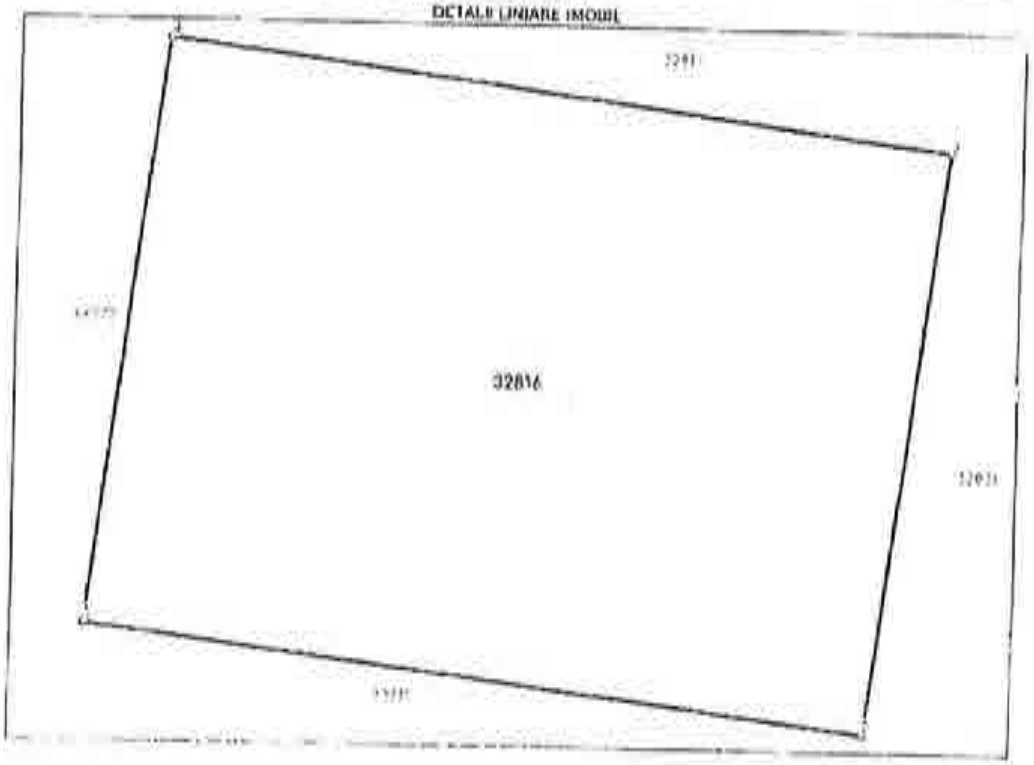
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32816	300	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 32816 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

xtrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea unciară 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 forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice sau 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,
20/02/2024, 10:31

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

Pagina 1 din 1

ANCPI

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

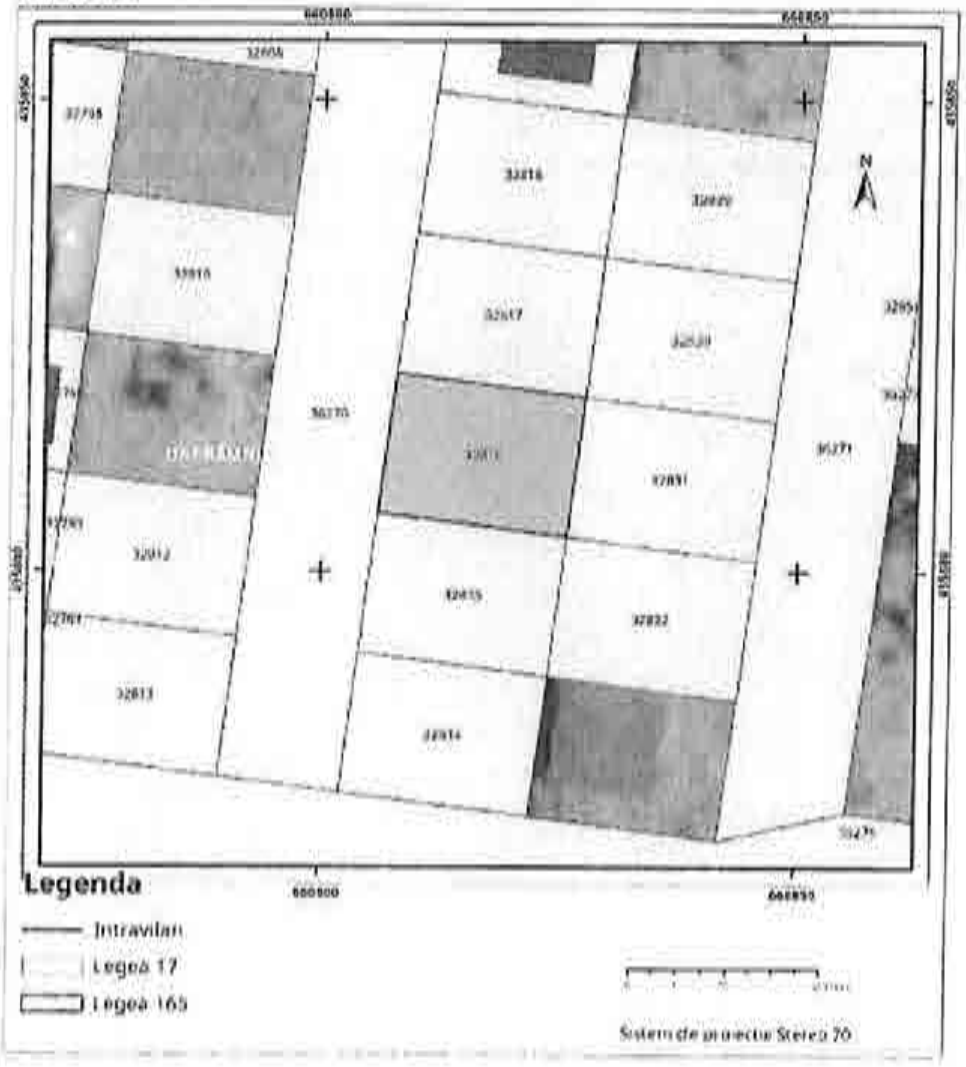
Cod verificare

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

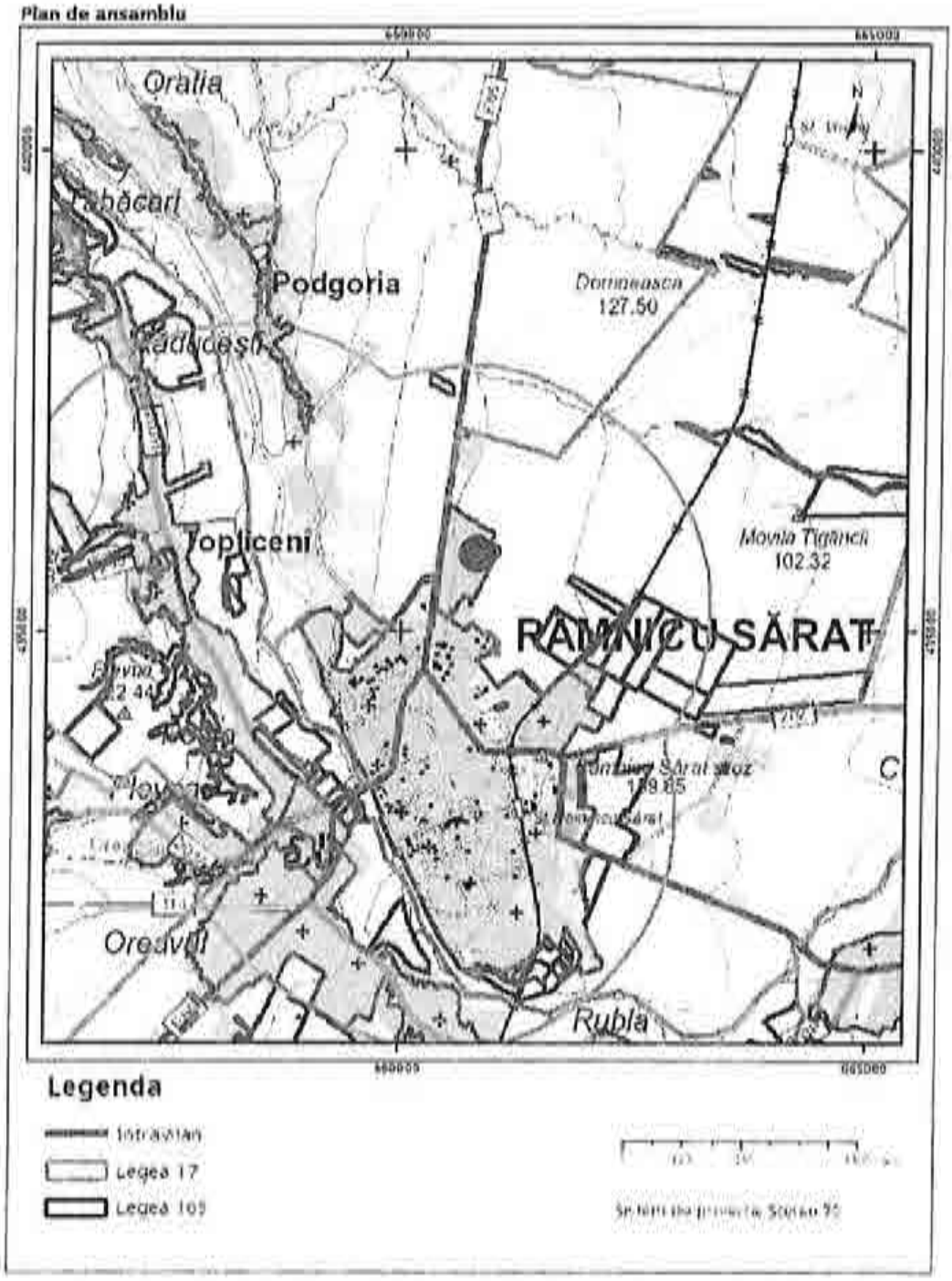
pentru imobilul cu IE 32816, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,
Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 6

Nr.cerere	83078
Ziua	11
Luna	04
Anul	2024

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



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 06-10-2021
Data și ora generării: 21-04-2024 10:36

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

ANCPI

Nr. cerere 84694
Ziua 06
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare
100169104961

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32832 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:74
Nr. cadastral vechi:62

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 3, Jud. Buzau, Str. Tisei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32832	300	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTIN ELEONORA;		
B0	Se înfiinţează cartea funciara nr. 7456 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 d MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
134225 / 27/10/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 42, din 09/07/2021 emis de Primari Ramnicu Sarat;		
B3	Se noteaza actualizarea adresei imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

epay.ancpi.ro

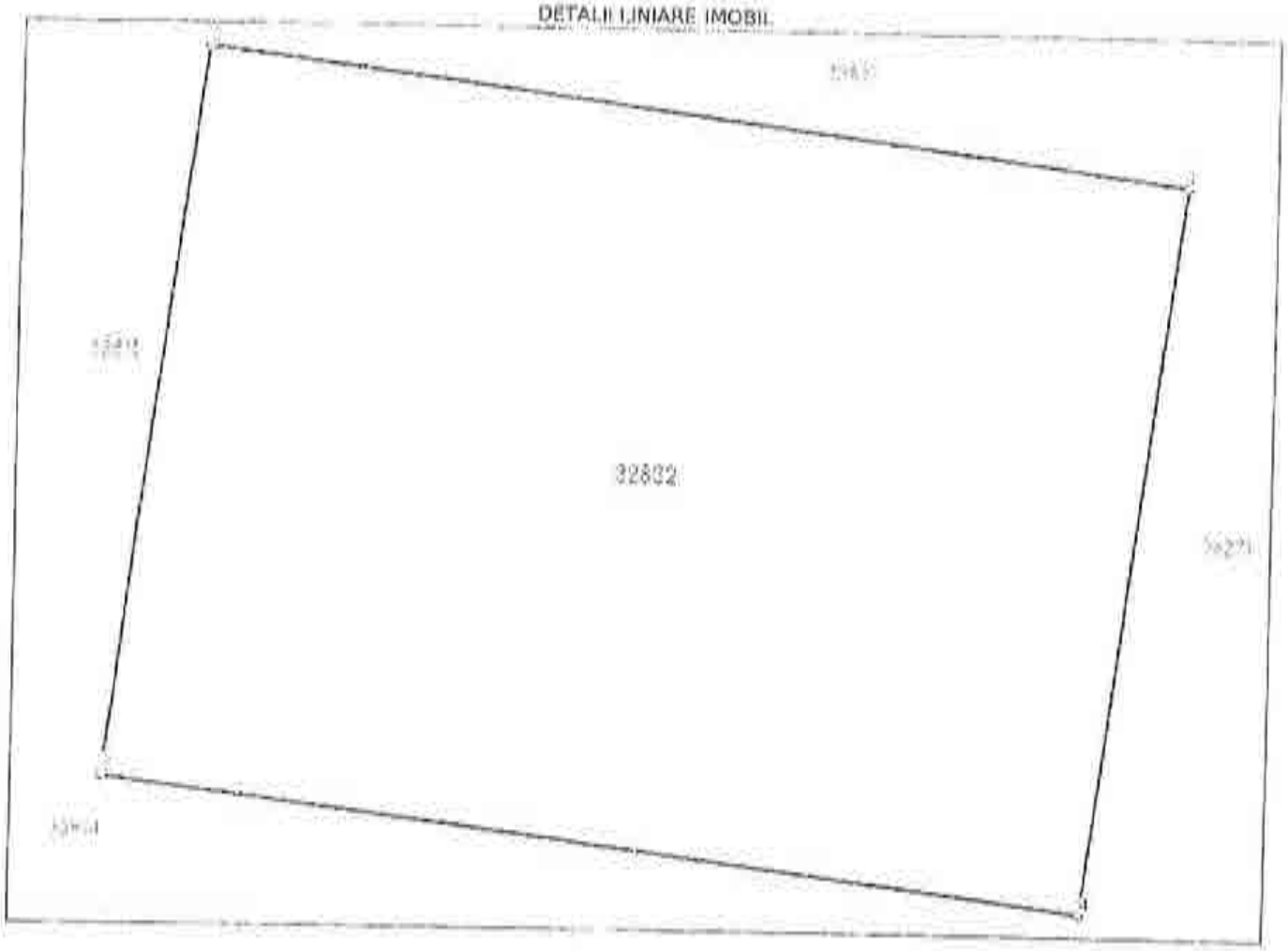
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32832	300	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

eoay.anpi.ro

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,
06/06/2024, 11:19

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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. 29077/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Ciriac 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 24.05.2024, ora 12[13]

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din 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. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 118, strada Tisei, nr. 3, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

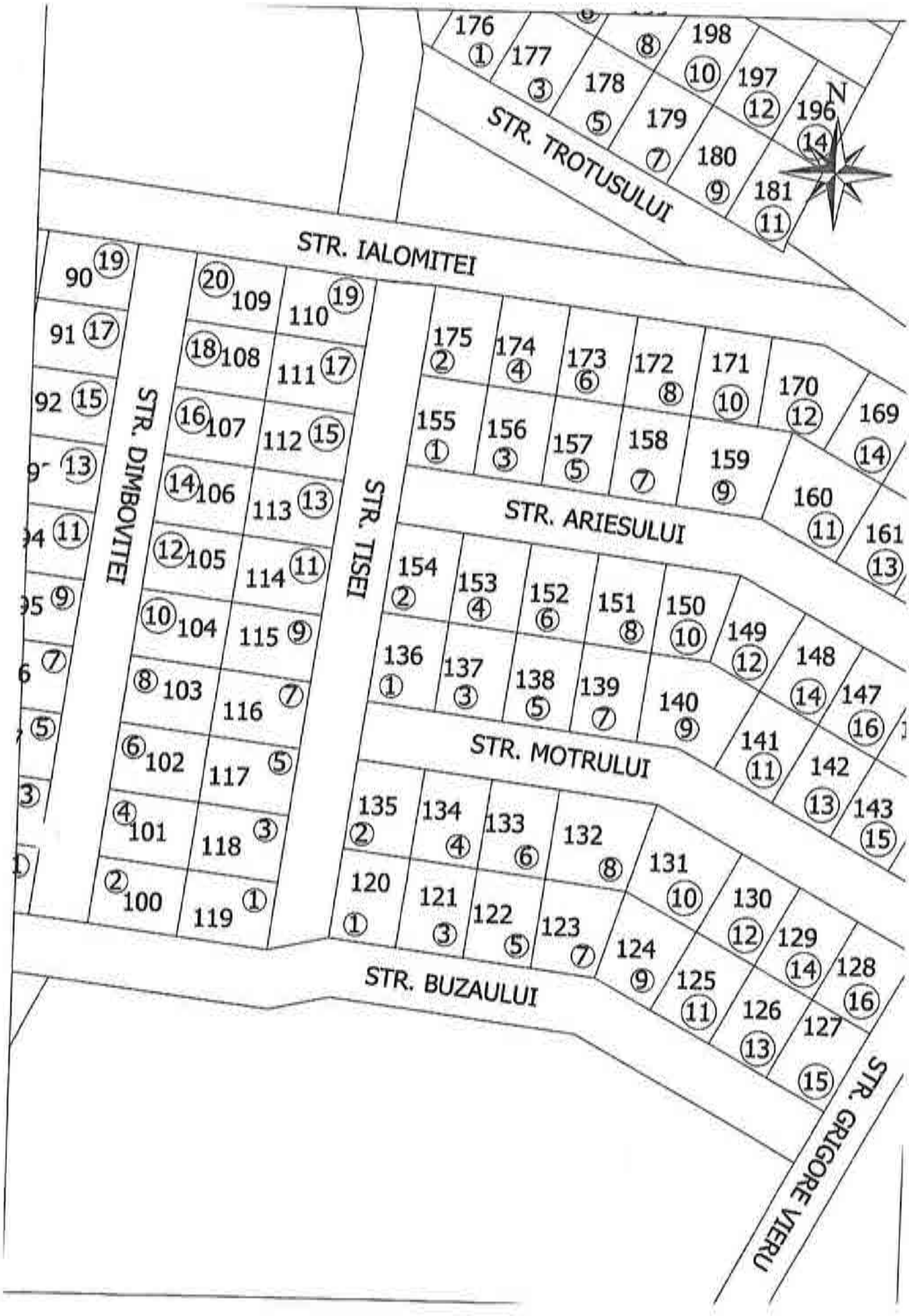
- terenul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 118, strada Tisei, nr. 3, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 118, strada Tisei, nr. 3, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 1 plansa fotografica, anexata.

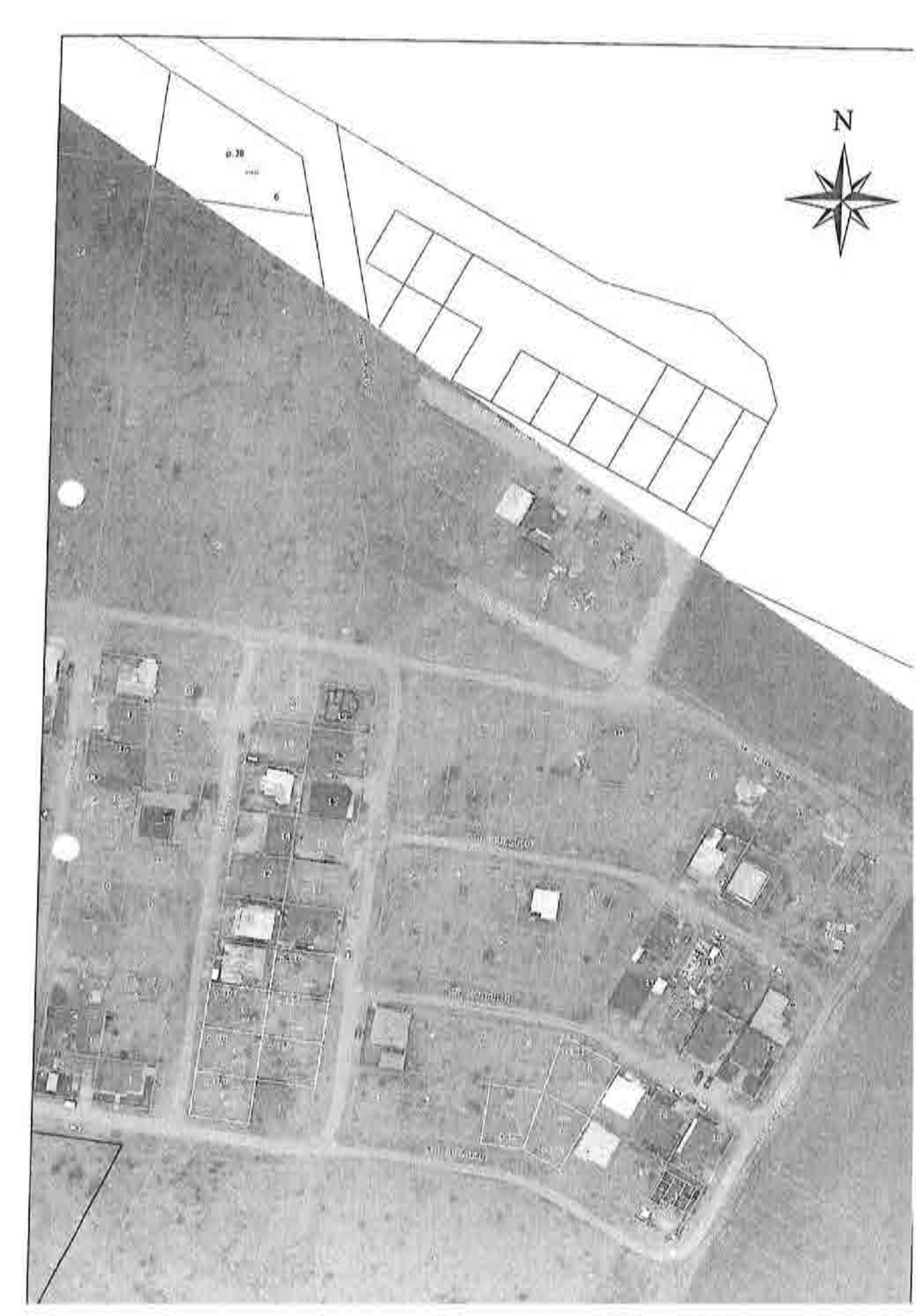
Anexam alaturat:

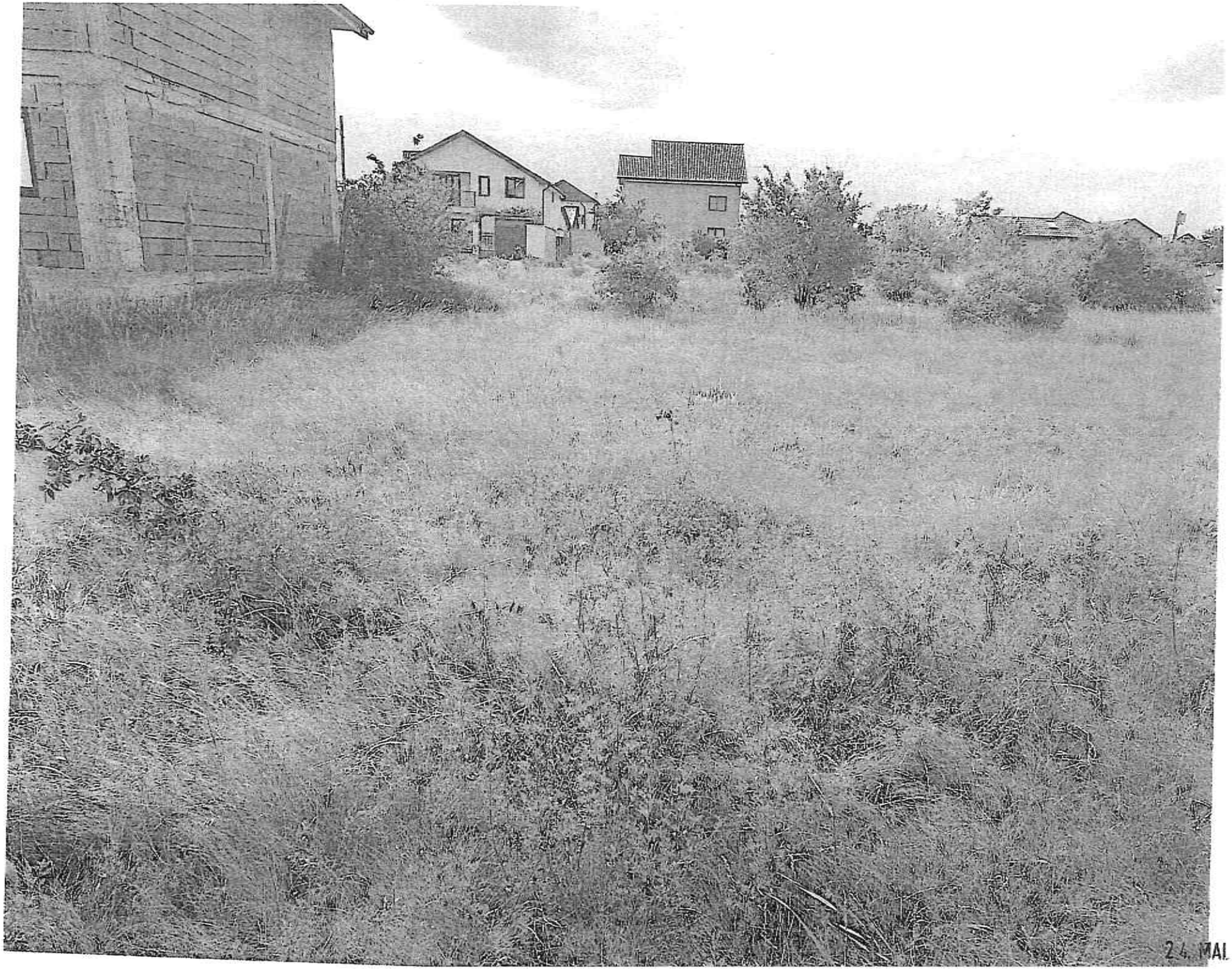
- 1 plansa fotografica executata la data de 24.05.2024;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

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


STR. IALOMITEI
STR. TROTUSULUI
STR. DIMBOVITEI
STR. TISEI
STR. ARIESULUI
STR. MOTRULUI
STR. BUZAULUI
STR. GRIGORE VIERU
N
176 1
177 3
178 5
179 7
180 9
181 11
198 10
197 12
196 14
90 19
91 17
92 15
13
11
9
7
5
3
1
20 109
18 108
16 107
14 106
12 105
10 104
8 103
6 102
4 101
2 100
110 19
111 17
112 15
113 13
114 11
115 9
116 7
117 5
118 3
119 1
175 2
174 4
173 6
172 8
171 10
170 12
169 14
155 1
156 3
157 5
158 7
159 9
160 11
161 13
154 2
153 4
152 6
151 8
150 10
149 12
148 14
147 16
136 1
137 3
138 5
139 7
140 9
141 11
142 13
143 15
135 2
134 4
133 6
132 8
131 10
130 12
129 14
128 16
120 1
121 3
122 5
123 7
124 9
125 11
126 13
127 15


N



24. MAI 2024

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. 30820/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi 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 preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, strada Tisei, nr. 3, jud. Buzău, nu a făcut şi 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).

Preşedinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Preşedinte 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

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 25913 din 17.05.2024.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 86 din 17.05.2024.

In scopul: *PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32832* **

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. *25913* din *08.05.202*
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. 118 (strada Tisei, nr. 3)* nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identific prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7456 /Nr. C.F. nou 32832 /Nr. cadastral vecl 6250 /Nr. cadastral nou 32832*

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 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.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. L1b 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 insirat, cuplat sau izolat cladirea construita in regim insirat se va alipi 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 1 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 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, anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10 m/S_{min}=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1,2/ 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 reteaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefon 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 Tisei/ Mod de executie: in regie proprie sau cu 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 minimale 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/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor/ documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip 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 32832

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfantul Sava de la Buzău, nr. 3, 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:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE 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 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*
[] canalizare *SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale *Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare *Orange Communications*
[] salubritate *SC RER Ecologie Service SA*
[] 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 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 autorităţii competente pentru protecţia 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)
Vagvar-Dandoiu Manuela

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

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 17.05.2024

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor c 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 şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : - preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.
****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.

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

Nr. raport: 54.5 / 23.04.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT
Intrare nr. 24924
ziua 29 luna 04 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 3, 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

23.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, 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 informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 08.04.2024, este:

12.900 EUR, echivalent a 64.088 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 şi al concluziilor importante** 4
2. **Declaratia privind evaluarea** 5
3. **Termenii de referinţă ai evaluării** 6

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 7
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 8
Conformitatea evaluării cu SEV 9

4. **Prezentarea datelor** 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 11
Date privind impozitele şi taxele 11
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 11

5. **Analiza datelor** 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. **Evaluarea proprietatii** 19

Metode de evaluare 19
Metoda comparatiei directe 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 19

7. **Anexe** 21

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, 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		str. Tisei, nr. cad. 36271
Deschidere		15,00 ml la str. Tisei
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF si extras plan cadastral
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**12.900** EUR **64.088** 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 proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25687/28.02.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului 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. Tisei – Drum pietruit – public
Observații/ipoteze semnificative speciale		***-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.*** ***-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.***
Mentiuni		***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)		-

2. Declaratia privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren intravilan
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 3, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT in baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 32832 (nr vechi 7456), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32832 (nr vechi 6250). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25687/28.02.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024.
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa clientului/destinatarului/proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de c.f. nr. cerere 25687/28.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63080/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 146/26.10.2023. Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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

-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice și dezvoltărilor deja existente în zona așa cum reiese și din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat în ipoteza în care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele 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, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 25687/28.02.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 300 mp suprafata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la N-nr cad 32831; la V- nr cad 32815, la S- nr cad neidentificat, La E- nr cad 36271 (str. Tisei); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 3, jud. Buzau, nr. cadastral 32832, inscris in CF 32832, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani*. Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in 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	DA	DA	NU	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 300 mp suprafata
- Deschiderea la stradă: 15,00 ml la str. Tisei
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Tisei	Drum pietruit	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: existentă
- *Alte observaţii:* -

Conform Certificatului de urbanism nr. 146/26.10.2023 se certifica:

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat
Imobilul-teren este deținut cu drept de proprietate de către Municipiul Râmnicu Sărat
Includerea imobilului în listele monumentelor istorice, sit-uri arheologice sau situării urbane sau în zonele de protecție ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren arabil
Destinația stabilită prin documentația de urbanism: zona de locuințe individuale, conform prevederi U.T.R. 1 în din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșanilor
Nu sunt reglementări fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 1 în din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșanilor»

Permisiuni: se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1+Al nivelul în regim de construire înșirată, cuplat sau izolat. Clădirea construită în regim înșirat se va alipi pe limitele laterale de calculele ale pe parcelele învecinate, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațadele spre spațiile urbane/spațiile necesare și accesele de acces și trotuar ale străzii vor fi plantate cu arbori și cu un arbore la fiecare 100 mp.
Condiționări și restricții: Accesul de alimentare a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente, în rând se admite în strada unui acces la locuință se va dispune la minimum 4 m față de alineament.
Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate: clădirile se vor încadra în caracterul general al zonei (se interzice folosirea nebeneficiată și a celei strălucitoare de aluminiu pentru acoperișuri, glafurilor și streșinilor înălțimea maximă admisă pentru de înălțime max. P+1+Al (Hmax=10 m/S... =30% mp/POTmax=35%/CUTmax=1,05/Echiparea cu utilități: la clădirile dotate cu alimentare centralizată instalațiile la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare/ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și capacă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare/ branșamentele pentru electricitate, gaze și telefonie vor fi realizate subteran/ Circulații pietonale și auto: accesele auto și pietonale necesare în zonă, parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m, având direct 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 Dimitrie Ghica-Comănești, în regie proprie sau cu o societate autorizată
Obligații/constrângeri de natură urbanistică și legislație conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare: documentațiile tehnice D.T. ce se vor întocmi 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 prevăzute/anexate: cerințele fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanți și preluate în proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor și execuției lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată/ lucrările ocupă spațiu și prezintă pericol la stabilul vecinătății/ protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor conform H.G. nr. 525/1996 vor fi respectate prevederile privind distanța minimă între construcții, a terasamentelor și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ce se vor face conform art. 612 ; art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta cerințele de bunăstare date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 Amplasarea spre alineament va fi transparentă, iar cota zero limitele laterale și posterioare va fi opacă, înălțime maximă 2,0 m /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date de art. 22 alin.(1) din Ordonul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și ale 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 în Ordinul Arhitecților din România conform H.G. nr. 932/2010 pentru aprobării cazi reprezintă derogări de la prevederile documentației de urbanism P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșanii», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în vederea elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism tip PUZ sau PUD care va reglementa posibilitatea autorizării dorite și inscrierea cadrului prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Date privind impozitele și taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

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

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN SASE PAȘI:	
[illegible]	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
[illegible]	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
[illegible]	Analiza cererii
[illegible]	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
[illegible]	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
[illegible]	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.
Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evalută este de tip teren liber.
Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati 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: 15,00 ml la str. Tisei (conform extras CF si extras plan cadastral)
- ***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 si 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 si dar si

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 reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile 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 altii 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 obtina profituri atractive, iar piața devine din ce în ce mai aglomerata. 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) si terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidential).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri în care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului 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-pandemica (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gandeasca 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 aprobările necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din Bucuresti se va fi stabilizat si se poate confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

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

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile 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 cumparatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii:*** amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta
Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati 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 superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra 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 si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

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

analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 34-50 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, 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 interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente în piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

PREVIZIUNI
Preţurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală şi-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piaţa terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greşit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna şi în timp ce alţii 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 câţiva ani - cu excepţia oricăror evenimente externe negative, desigur.



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.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara 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. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările 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 afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata 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 international.

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 implini 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 ca piața nu este în criză de lichiditate. In general, acest lucru oferă un motiv suplimentar pentru un optimism ușor și speranța unei reveniri mai facile la niveluri similare peste ani.

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi 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 şi sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). 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 cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi 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 şi semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.**

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

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

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9681 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 privelișteа.

Etapele sunt urmatoarele:

1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
2) Identificarea asemănările și diferențierile dintre aceste date;
3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
4) Ajustarea prețurile 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 proprietatii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale: 1. *Planificarea* – In aceasta etapa au fost evidentiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. *Colectarea* – Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora on-de-site or/si ulterior prin verificari incrucisate. 3. *Analiza* – Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarea de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat. 4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate. • In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fiselor de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare - oferte spre vanzare ,valabile la data evaluarii. • Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatii subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabila sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/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 urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 3, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18 locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Moldovei, nr. 23A locatie inferioara	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strat, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-uri cu oferta si datele de contact (link-uri nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tiso, nr. 3, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olitelor, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timoului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarin, str. Interior, nr. 234	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum 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
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustari caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	8,5 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,0 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**43 €/mp**	**41 €/mp**	**43 €/mp**	**41 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,8 €	8,9 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	40%
Numarul de ajustari	(nr.)	0	1	2	3
VALOARE DE PIATA*		**43 €/mp**	**12.900 €**	**echivalent a**	**64.088 lei**

*Conform OCV 630/2019, S3, valoarea concluzionata asupra valorii unui drept real imobiliar de proprietate este valoarea cea mai probabila

Bazata (cel, pentru o economie de proprietate subiect in cadrul articolului cerut si nu efectuat cele mai exacte ajustari.

Curs valutar BNR: 4,9683 lei/€





JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE

AJUSTARI PENTRU DIFERENTE LEGATE DE DREPTUL DE PROPRIETATE

AJUSTARI PENTRU CONDITII DE FINANTARE

AJUSTARI PENTRU CONDITII DE PIATA

AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE

Co_A	Mun. Ramnicu Sarat, zona Bariera Focsani, str. Calului, nr. 19 - locatie similara	Co_B	Mun. Ramnicu Sarat, zona Bariera Focsani, str. Timpului - locatie similara
Co_C	Mun. Ramnicu Sarat, zona Sutchi, str. Atelelor, nr. 21A - locatie similara (0,5 %)	Co_D	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 - locatie similara

AJUSTARI PENTRU CARACTERISTICI FIZICE ALE TERENULUI

Co_A		Co_B	
Co_C		Co_D	

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA/INCADRAREA TERITORIALA

AJUSTARI PENTRU CARACTERISTICI ECONOMICE

Co_A		Co_B	
Co_C		Co_D	

AJUSTARI PENTRU ORGANIZARE

Co_A		Co_B	
Co_C		Co_D	

AJUSTARI PENTRU ECHIPARE EDILITARA

Co_A		Co_B	
Co_C		Co_D	

AJUSTARI PENTRU ALTE CARACTERISTICI DIFERENTIATOARE

A. negativa, 1 caracteristica B. negativa, 2 caracteristici C. negativa, 3 caracteristici si mai mare (10%) D. negativa, 2 caracteristici superioare (5%)

AJUSTARI PENTRU CONDITII DE PIATA ALE TERENULUI LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Co_A		Co_B	
Co_C		Co_D	

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 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

MĂNDRICEL MIHAI ENIGEL Legitimație Nr. 10113 Valabil 2024

Anexa nr. 2 - Fotografii:



Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare în zona



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





Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/gEMCVAXa399FXtof7

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

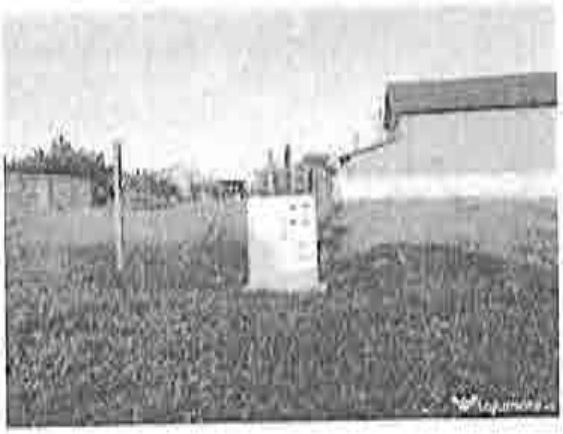
Foto din anunt











Comparabila teren B

ID #6490125

Rămnicu Sărat (BZ)

Proprietar
+40 737 967 155

Adaugă la contacte

100 000 €

Catalin

Teren intravilan 600mp

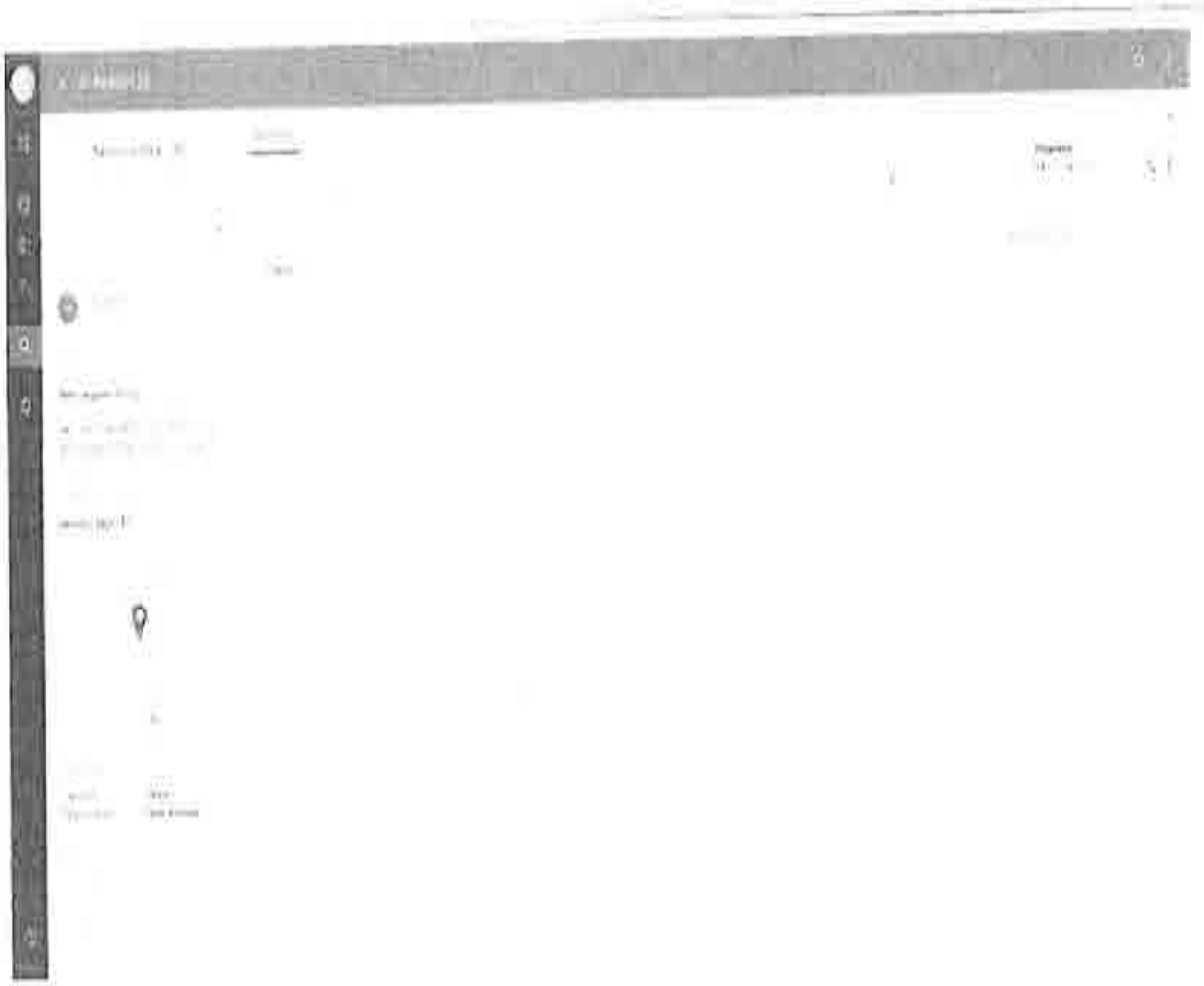
Vand teren suprafata 600mp, Banera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei

Rămnicu Sărat (BZ)



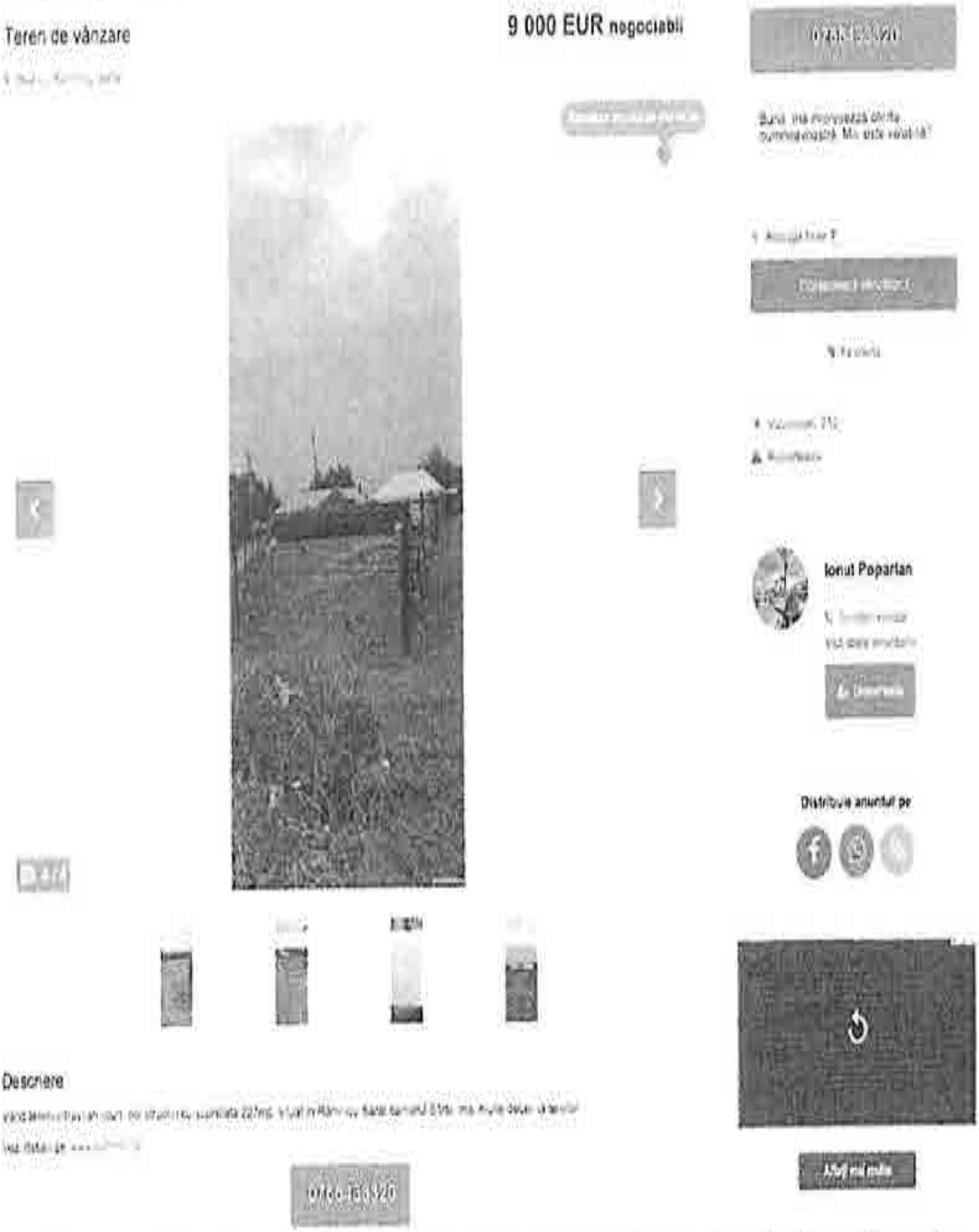
Tranzactie: **Vânzare**
Tip proprietate: **Teren intravilan**

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgv4by.html
34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155




Strada Bistriţei
Strada Timişului
Strada Crişului
Google

Comparabila teren C



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html

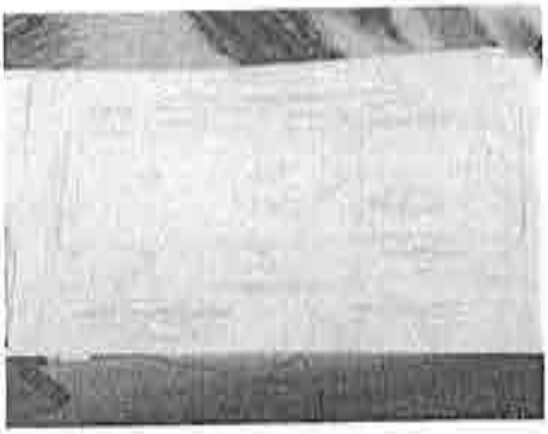
40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai putin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

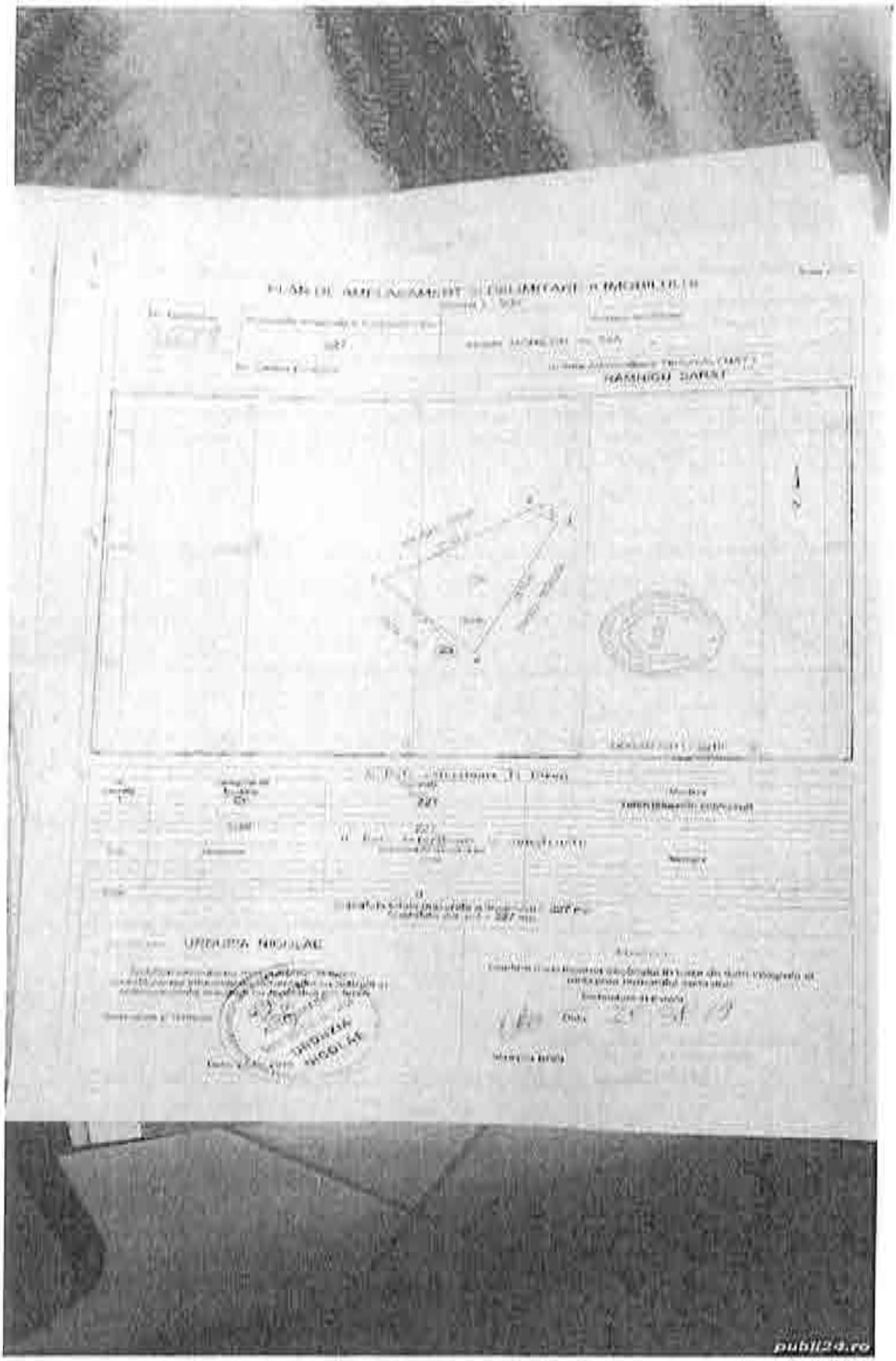
Foto din anunt










HAMBOU DARST
publi24.ro

Comparabila teren D



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile la limita, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948

Foto din anunt









Anexa nr. 5 – Documente

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32832 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 25687
Ziua 28
Luna 02
Anul 2024

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7456
Nr. cadastral vechi:6250

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, Nr. 3, Jud. Buzău, Str. Tisei

Nr. C/f	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	32832	300	Teren amenajat;

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 înființează cartea funciară nr. 7456 a unității administrativ teritoriale Rîmnicu Sărat , care cuprinde imobilul cu numărul cadastral descris la PIA+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 5908 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 Romaniei (protocol nr.1311/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, în administrare Consiliului Local Rîmnicu Sărat	
134225 / 27/10/2021	
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 42, din 09/07/2021 emis de Primaria Rimnicu Sarat;	
B3 Se notează actualizarea adresei imobilului	A1

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

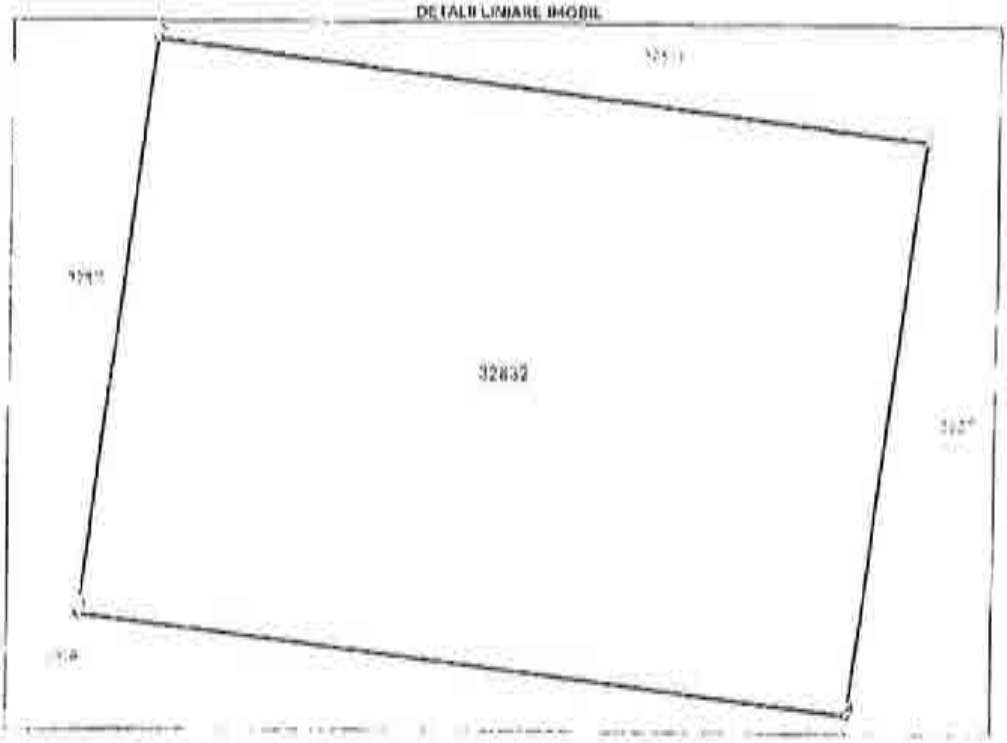
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32832	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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

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

Carte Funciară Nr. 32832 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,
28/02/2024, 13:37

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

ANCPI

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

Cod verificare

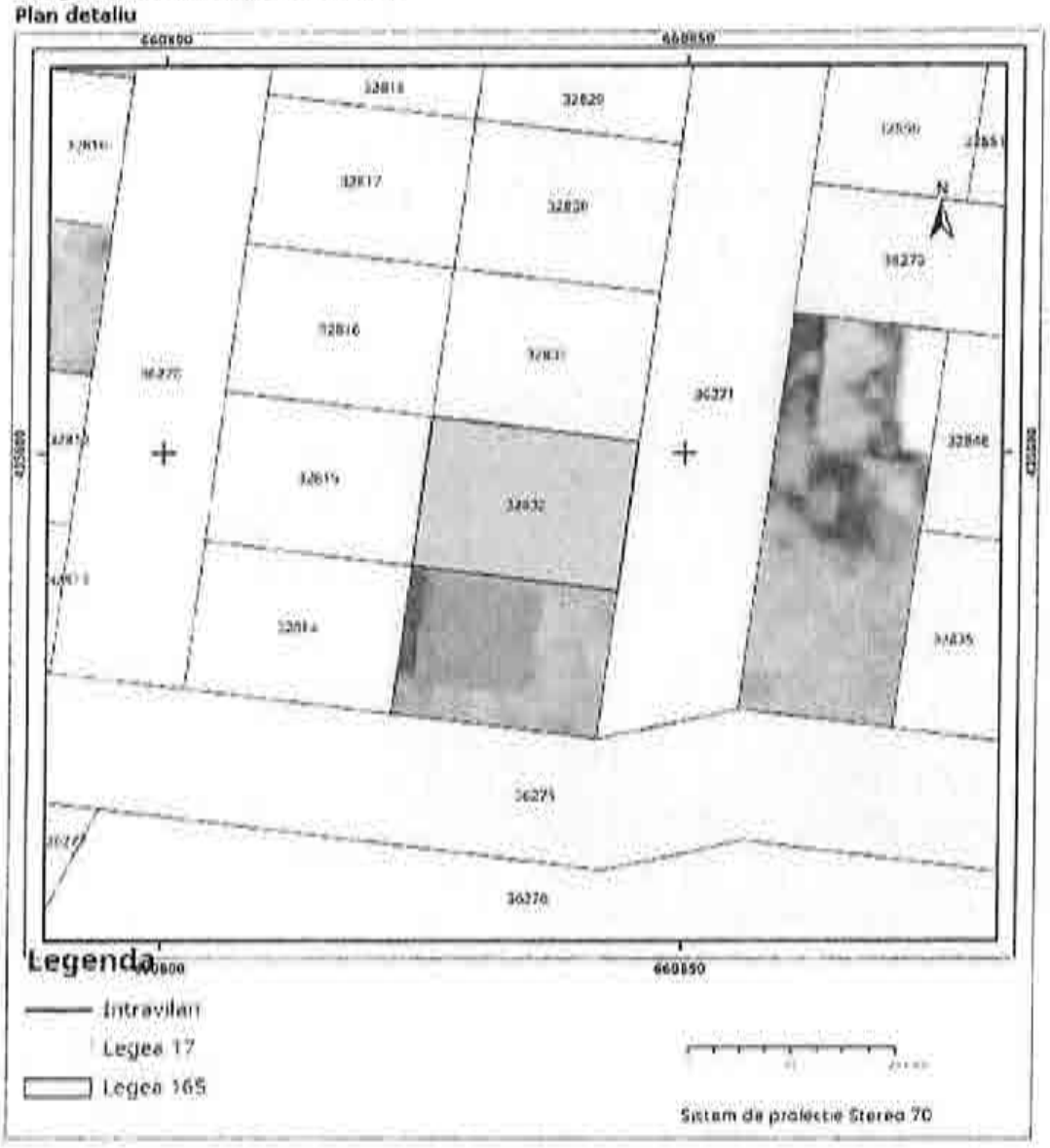
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 32832, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 3

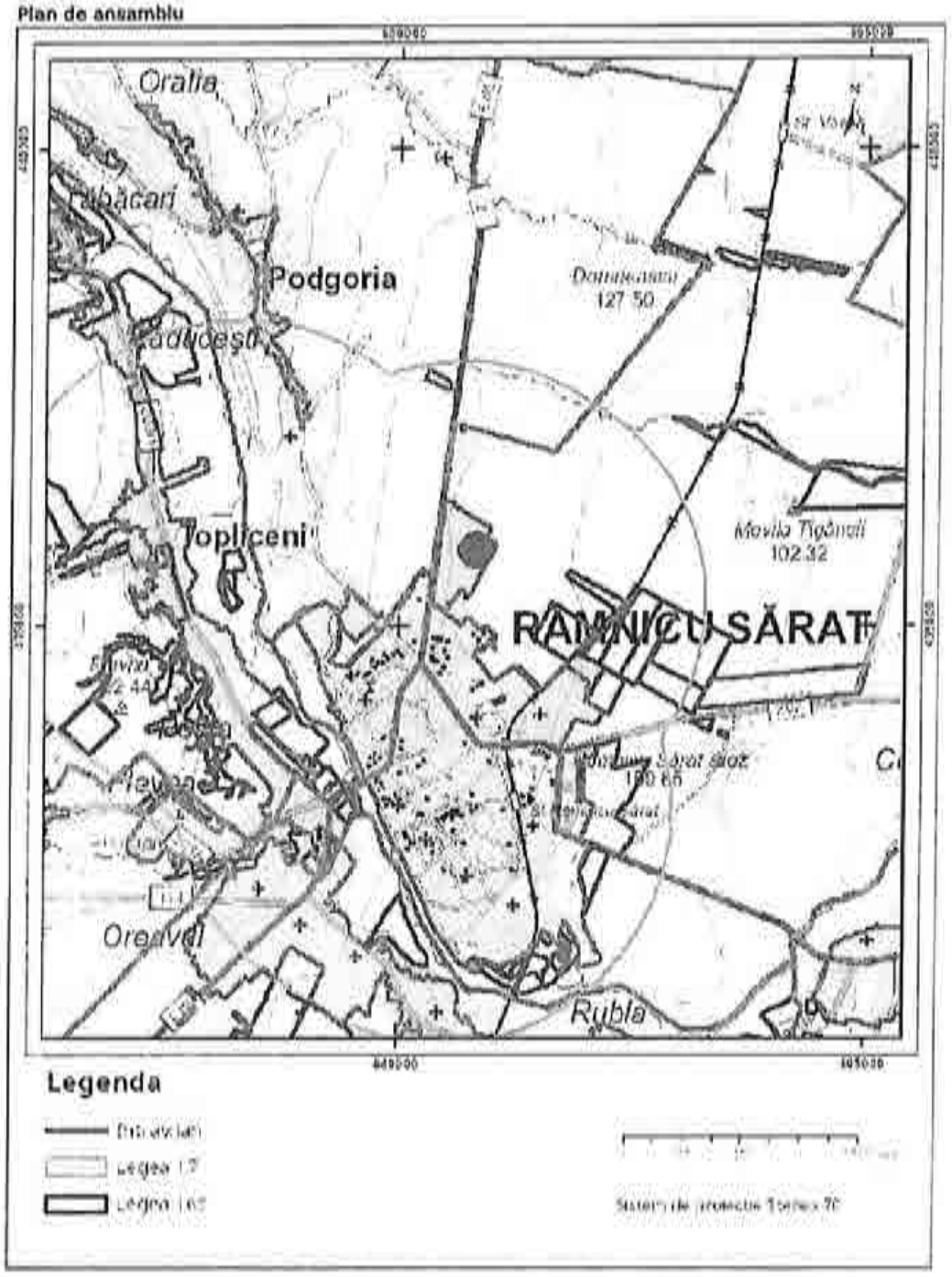
Nr.cerere	63090
Ziua	21
Luna	04
Anul	2024

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

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 29-10-2021
Data și ora generării: 21-04-2024 10:36

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

ANCPI

Nr. cerere 84647
Ziua 06
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare
100169102150

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32831 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7455
Nr. cadastral vechi:6249

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 5, Jud. Buzau, Str. Tisei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32831	300	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
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. 7455 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	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
101344 / 27/07/2021		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 41, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Referat nr. 101344, din 27/07/2021 emis de OCPI Buzau;		
B2	Se actualizeaza date tehnice in CF in sensul trecerii imobilului din extravilan in intravilan si actualizare adresa imobil situat in str. Tisei, nr. 5.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

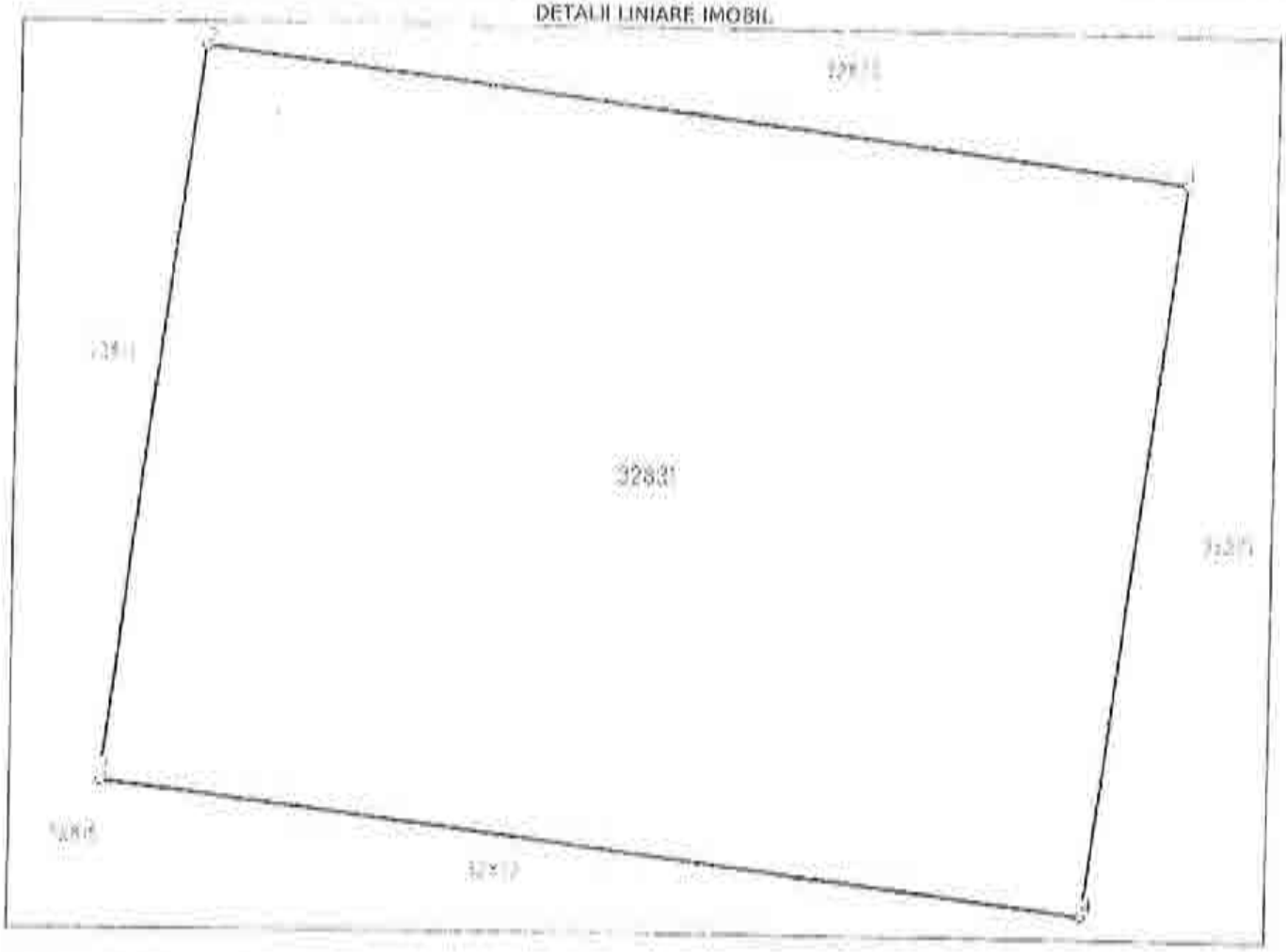
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32831	300	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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,
06/06/2024, 10:55

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. 30821/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi 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 preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, strada Tisei, nr. 5, jud. Buzău, nu a făcut şi 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).

Preşedinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Preşedinte 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

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. 29078/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Cîrjan 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 24.05.2024, ora 12[30]

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din 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. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 117, strada Tisei, nr. 5, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

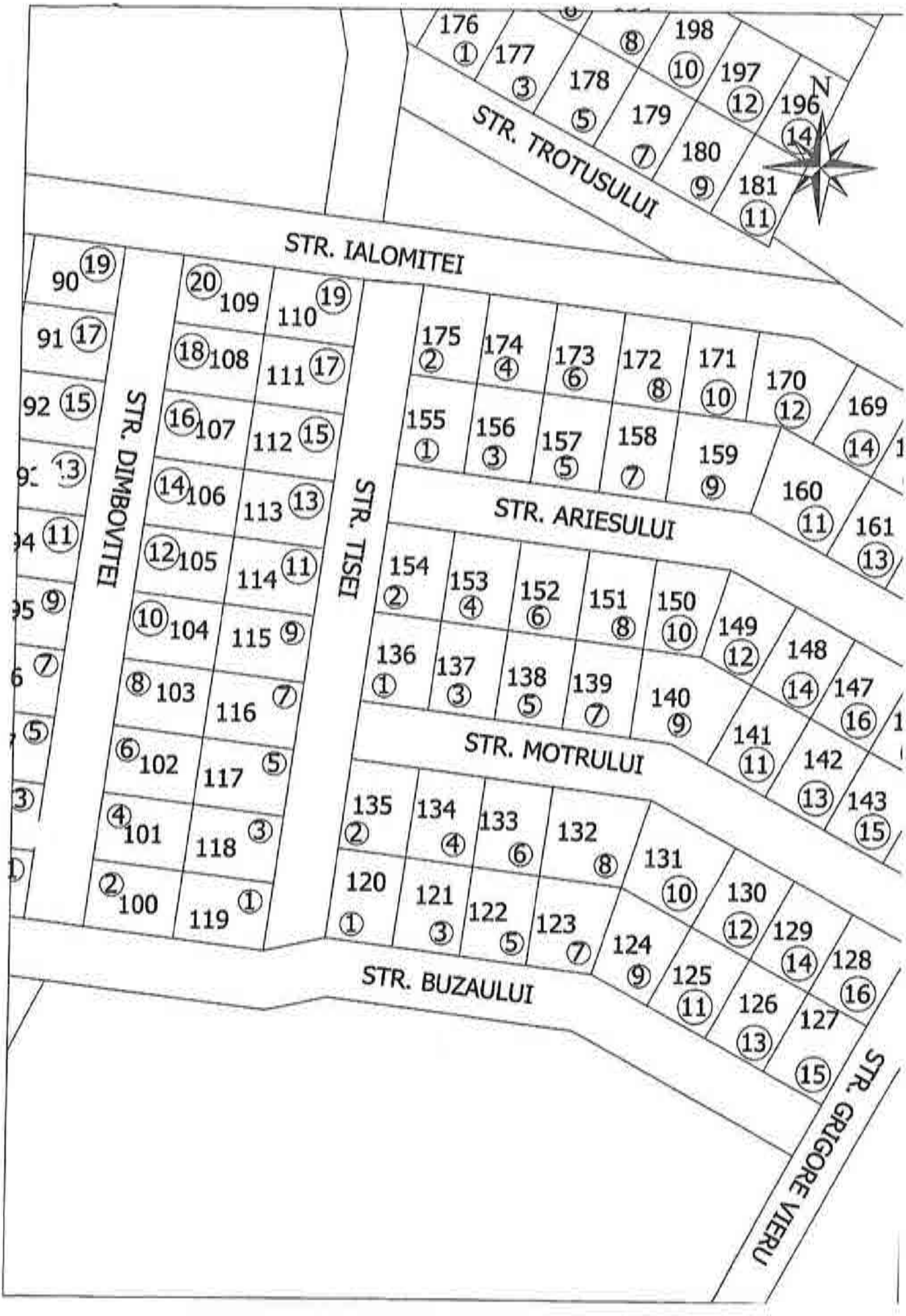
- terenul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 117, strada Tisei, nr. 5, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 117, strada Tisei, nr. 5, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 1 plansa fotografica, anexata.

Anexam alaturat:

- 1 plansa fotografica executata la data de 24.05.2024;
- 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 / Comp. Urbanism
T.D.D. / M.A.I.


STR. IALOMITEI
STR. TROTUSULUI
STR. DIMBOVITEI
STR. TISEI
STR. ARIESULUI
STR. MOTRULUI
STR. BUZAULUI
STR. GRIGORE VIERU
N
176 ① 177 ③ 178 ⑤ 179 ⑦ 180 ⑨ 181 ⑪
198 ⑧ 197 ⑩ 196 ⑫ ⑭
90 ⑲ 91 ⑰ 92 ⑮ 93 ⑬ 94 ⑪ 95 ⑨ 96 ⑦ ⑤ ③ ①
⑳ 109 110 ⑲
⑱ 108 111 ⑰
⑯ 107 112 ⑮
⑭ 106 113 ⑬
⑫ 105 114 ⑪
⑩ 104 115 ⑨
⑧ 103 116 ⑦
⑥ 102 117 ⑤
④ 101 118 ③
② 100 119 ①
175 ② 174 ④ 173 ⑥ 172 ⑧ 171 ⑩ 170 ⑫ 169 ⑭
155 ① 156 ③ 157 ⑤ 158 ⑦ 159 ⑨ 160 ⑪ 161 ⑬
154 ② 153 ④ 152 ⑥ 151 ⑧ 150 ⑩ 149 ⑫ 148 ⑭ 147 ⑯
136 ① 137 ③ 138 ⑤ 139 ⑦ 140 ⑨ 141 ⑪ 142 ⑬ 143 ⑮
135 ② 134 ④ 133 ⑥ 132 ⑧ 131 ⑩ 130 ⑫ 129 ⑭ 128 ⑯
120 ① 121 ③ 122 ⑤ 123 ⑦ 124 ⑨ 125 ⑪ 126 ⑬ 127 ⑮


N



I. 2024

str. Tisei. nr. 5

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 25916 din 17.05.2024.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 87 din 17.05.2024.

In scopul: *PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32831* **

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. *25916* din *08.05.2024*

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. 117 (strada Tisei, nr. 5)* nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona/ Nr. C.F. vechi 7455 /Nr. C.F. nou 32831 /Nr. cadastral vechi 6249 /Nr. cadastral nou 32831*

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. 1.1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/

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»

Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat. Cladirea construita in regim insiruit se va alipi pe limitele laterale de vecinele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu arbore la fiecare 100 mp.

***Conditionari si restrictii:** Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se afiliaza la strada existenta 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 sraductuoase de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor, anexelor/ Inaltimea maxima admisa, regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10 m/ S_{ocup}=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1

Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea bariantelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retelaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze, 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 dinte-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei/ echiparea utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica/ circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Tisei /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 vor sustine in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa I 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 proiectant si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata /asigurarea acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor, distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine cu se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ vor respecta regulile de inscrire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 m/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10 alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii 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, Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un ab 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 32831

*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 v 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 investitie 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 administratie 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:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei 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*
[] canalizare *SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale *Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare *Orange Communications*
[] salubritate *SC RER Ecologic Service SA*
[] 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 Buza*

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

[] _____;
[] _____;

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

[] _____;
[] _____;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia 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 Valeri

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 17.09.2024

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor 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 obtin 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 şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : - preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.
****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.

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

Nr. raport: 54.6 / 23.04.2024

PRIMARIA MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT
Intrare nr. 24986
ziua 29 luna 04 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 5, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parţial, şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul prealabil în scris al evaluatorului, al clientului şi al utilizatorului desemnat

23.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 5, 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 informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 08.04.2024, este:

12.900 EUR, echivalent a 64.088 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 şi al concluziilor importante** 4
2. **Declaratia privind evaluarea** 5
3. **Termenii de referinţă ai evaluării** 6

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 7
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 8
Conformitatea evaluării cu SEV 9

4. **Prezentarea datelor** 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea terenului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 11
Date privind impozitele şi taxele 11
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 11

5. **Analiza datelor** 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. **Evaluarea proprietatii** 19

Metode de evaluare 19
Metoda comparatiei directe 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 19

7. **Anexe** 21

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 5, 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. Tisei, nr. cad. 36271
Deschidere		15,00 ml la str. Tisei
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF si extras plan cadastral
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**12.900** EUR **64.088** 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 proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25682/28.02.2024, asupra terenului **nu sunt inscrise sarcini**. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului 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: DJ 25 — Drum asfaltat — public IAR APOI PRIN: Str. Tisei — Drum pietruit — public
Observații/ipoteze semnificative speciale		***-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum relese si din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.*** ***-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.***
Mentiuni		***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)		-

2. Declaratia privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren intravilan
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 5, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 32831 (nr vechi 7455), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32831 (nr vechi 6249). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25682/28.02.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenului este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa clientului/destinatarului/proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de c.f. nr. cerere 25682/28.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63074/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 146/26.10.2023 Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricţii 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi 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 şi contextului

în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 25682/28.02.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 300 mp suprafata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la N-nr cad 32830; la V- nr cad 32816, la S- nr cad 32832, La E- nr cad 36271 (str. Tisei); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 5, jud. Buzau, nr. cadastral 32831, inscris in CF 32831, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, Iesireo spre Focsani, cartier Bariera Focsani.* Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in 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	DA	DA	NU	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament. Descrierea terenului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 300 mp suprafata
- Deschiderea la stradă: 15,00 ml la str. Tisei
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
[illegible]	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Tisei	Drum pietruit	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: -
- *Alte observaţii:* -

Conform Certificatului de urbanism nr. 146/26.10.2023 se certifica:

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat în intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Imobilul-teren este deținut cu drept de proprietate de către Municipiul Ramnicu Sarat

Includerea imobilului în listele monumentelor istorice sitului ale naturii ori în zonele de protecție ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren arabil

Destinația stabilită prin documentația de urbanism: zona de locuințe individuale, conform prevederi U.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Barieră Focșani»

Nu sunt reglementări fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

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

Permisiuni: se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1+M situată la regim de înălțime înălțimea maximă admisă a clădirilor construite în rețele izolate se va afla pe limitele laterale de separație de pe parcelele învecinate, cu excepția celor de colț care vor dispune fațade spre ambele străzi pentru asigurarea și asigurarea de acces și intrare de garaj vor fi plasate cu acces de la stradă la front: 100 mp

Condiționări și restricții: Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de domeniile publice adiacente: terenul se alătură la străzi construcția pe hotărâre se va dispune la minimum 1 m față de aliniament.

Elemente privind volumetria viitor aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate: staționare ac vor înscrie în caracterul general al zonei (de interese, folosința, atmosferic) etc. și, toate acestea vizează de aliniere pentru înscrierea clădirilor, garajelor și anexelor: înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P+1+M (Hmax= 10 m/8,... = 9,00 m) POTmax=35%/CUTmax=1,05; Echiparea cu utilități: la clădirile aliniere pe alimentarea rezidurilor hidrocarburi la canalizarea pluviale vor fi livrate pe sub trotuarul se va asigura în mod special evacuarea rapidă și ingroșarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare/ branșamentele pentru electricitate, gaze și telefonie vor fi realizate subteran/ Circulația pietonilor și auto, accesele auto și pietonale necesare în zonă: parcări vor asigura un acces comodul de minimum 4,0 m lățime dintre o circulație publică/ staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei /Echiparea cu utilități: apa, canalizare, gaze și energie electrică /Circulația pietonilor și auto: se va face din strada Dimbovicei /Mod de execuție: în regie proprie sau cu o societate specializată

Obligații/angajamente de natură urbanistică și legislații conexe ce vor fi avute în vedere în proiectare: documentele tehnice D.T. ce se vor întocmi 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 / referatele de verificare ale documentației tehnice în Baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile, stabilite de reglementări și prevăzute în normele tehnice, 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 apei și pietonal în stradă/ asigurarea suprafețelor minimale de spații verzi și plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta accesoriile actual distanța minimă între construcții, și 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 bunăvecinătate din Codul Municipiul Sinaiului nr. 139/2014 /Împrejmuirea vor stipula că se va respecta în caz spec limitele laterale și posterioare va fi opace, înălțime maximă 2,0 ml /acordul autorităților al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date de art. 37 alin.(1) din Ordonul 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 clădirii /documentațiile tehnice vor fi însoțite de dovada înregistrării proiectului la Ordonul Arhitecților din Romania conform H.G. nr. 907/2010 /pentru imobile care reprezintă dezmembrări de la prevederile documentației de urbanism P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Barieră Focșani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în scopul eliberării autorizației și aprobării unei documentații de urbanism tip PUZ sau PUD care să reglementeze posibilitatea construirii directe a investiției conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată

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 şi construcţiilor	-
Date privind impozitele şi taxele	Valorile impozabile, impozitele şi taxele locale şi alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile 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 pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

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

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evalută 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 rezidentiala. În această zonă, pentru celelalte utilizari practic nu există o cerere alternativă permisă.

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

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

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

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati 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: 15,00 ml la str. Tisei (conform extras CF si extras plan cadastral).
- ***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 si 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 si 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 in participatie, care nu reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile 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 altii 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 obtina profituri atractive, iar piața devine din ce în ce mai aglomerata. 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) si terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidential).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri in care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului unii cautand asocieri in participatiune pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou în acord cu noua realitate post-pandemica (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gandeasca 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 aprobările necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din Bucuresti se va fi stabilizat si se poate confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

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

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile 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 cumparatori***: cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii***: amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta

Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati 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 superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra o crestere in 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 si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva 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;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 34-50 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, 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 interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente în piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** întrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

PREVIZIUNI
Preţurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală şi-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piaţa terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greşit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna şi în timp ce alţii 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 câţiva ani - cu excepţia oricăror evenimente externe negative, desigur.



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.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara 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. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările 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 afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi 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 si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). 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 cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi 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 şi semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.**

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

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

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor*.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9681 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 privelișteа.

Etapele sunt urmatoarele:

1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
2) Identificarea asemănările și diferențierile dintre aceste date;
3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
4) Ajustarea prețurile 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 proprietatii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale: 1. *Planificarea* – In aceasta etapa au fost evidentiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante asupra tipului imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. *Colectarea* – Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora prin cele care urmeaza posibil prin verificari incrucisate. 3. *Analiza* – Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat. 4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea lor intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate. • In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu datele si informatii verbale si documentate, privind proprietati imobiliare similare - oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii. • Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatii subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabila sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	34 €/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 urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisa, nr. 5, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18 locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarni, str. Mures, nr. 23A locatie inferioara	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (straz, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
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 prezentele rapoarte, fotografii ale ofertei si datele de contact (link etc. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tesi, nr 5, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Teiului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Serbi, str. Mestor, nr 23A	Mun. Ramnicu Sarat, Str Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum 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
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	6,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**43 €/mp**	**41 €/mp**	**43 €/mp**	**41 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,8 €	8,9 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	21%	40%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	2	3
VALOARE DE PIATA*		**43 €/mp**	**12.900 €**	echivalent o	**64.088 lei**

*Conform GEV 630/ref. 51, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobila (Ce_A), care este cea mai aproape de cea subiect, juridic si economic de proprietatea evaluata si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR: 4,9681 lei/€



Mândricel Mihai-Enigel | Servicii Complete de Evaluare | Pagina 22

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILITATII DIRECTE/TRANSECTIE

[illegible]

AJUSTARE SPECIFICE TRANZACTIONARII

[illegible]

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

[illegible]

Co_A Mun. Ramnicu Sarat, [illegible] Co_B Mun. Ramnicu Sarat, [illegible]

Co_C Mun. Ramnicu Sarat, [illegible] Co_D Mun. Ramnicu Sarat, [illegible]

[illegible]

AJUSTARI PENTRU ELEMENTELE DE SUPRAFATA

[illegible]

Co_A - nu este cazul ajustari Co_B, [illegible]

Co_C - nu este cazul ajustari Co_D, [illegible]

[illegible]

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

[illegible]

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

[illegible]

Co_A pietruit - similar Co_B pietruit - similar

Co_C pietruit - similar Co_D [illegible] (5%)

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

[illegible]

Co_A drept - similar Co_B drept - similar

Co_C drept - similar Co_D drept - similar

[illegible]

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

[illegible]

Co_A [illegible] Co_B [illegible]

Co_C [illegible] Co_D [illegible]

[illegible]

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDEREA

[illegible]

A regulata, 1 deschidere B regulata, 1 deschidere C [illegible] (10%) D regulata, 2 deschideri - [illegible] (5%)

[illegible]

AJUSTARI PENTRU CHEVRUL ADUCERE LA STADIUL DE TERENCONSTRUIBIL

[illegible]

Co_A nu este cazul - similar Co_B nu este cazul - similar

Co_C nu este cazul - similar Co_D nu este cazul - similar

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

V = 12.900 EUR, echivalent a 64.088 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: https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html





Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/m7PDHrsUj8kMxQn19

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

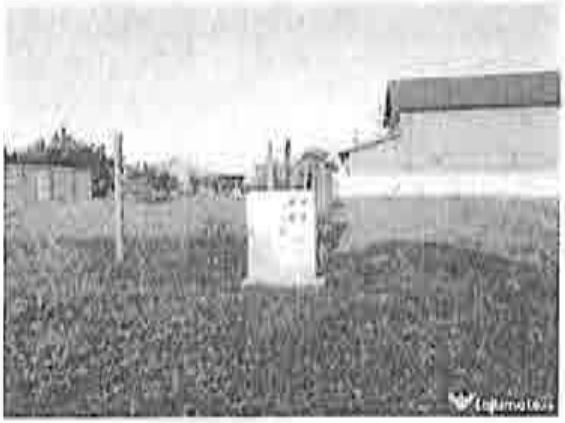
Foto din anunt











Comparabila teren B

× ID #64901 25

Rămnicu Sărat (BZ)

Proprietar
+40 737 967 155

Adaugă la contacte

100.000 €

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

Rămnicu Sărat (BZ)



Tranzactie: Vânzare
Tip proprietate: Teren intravilan

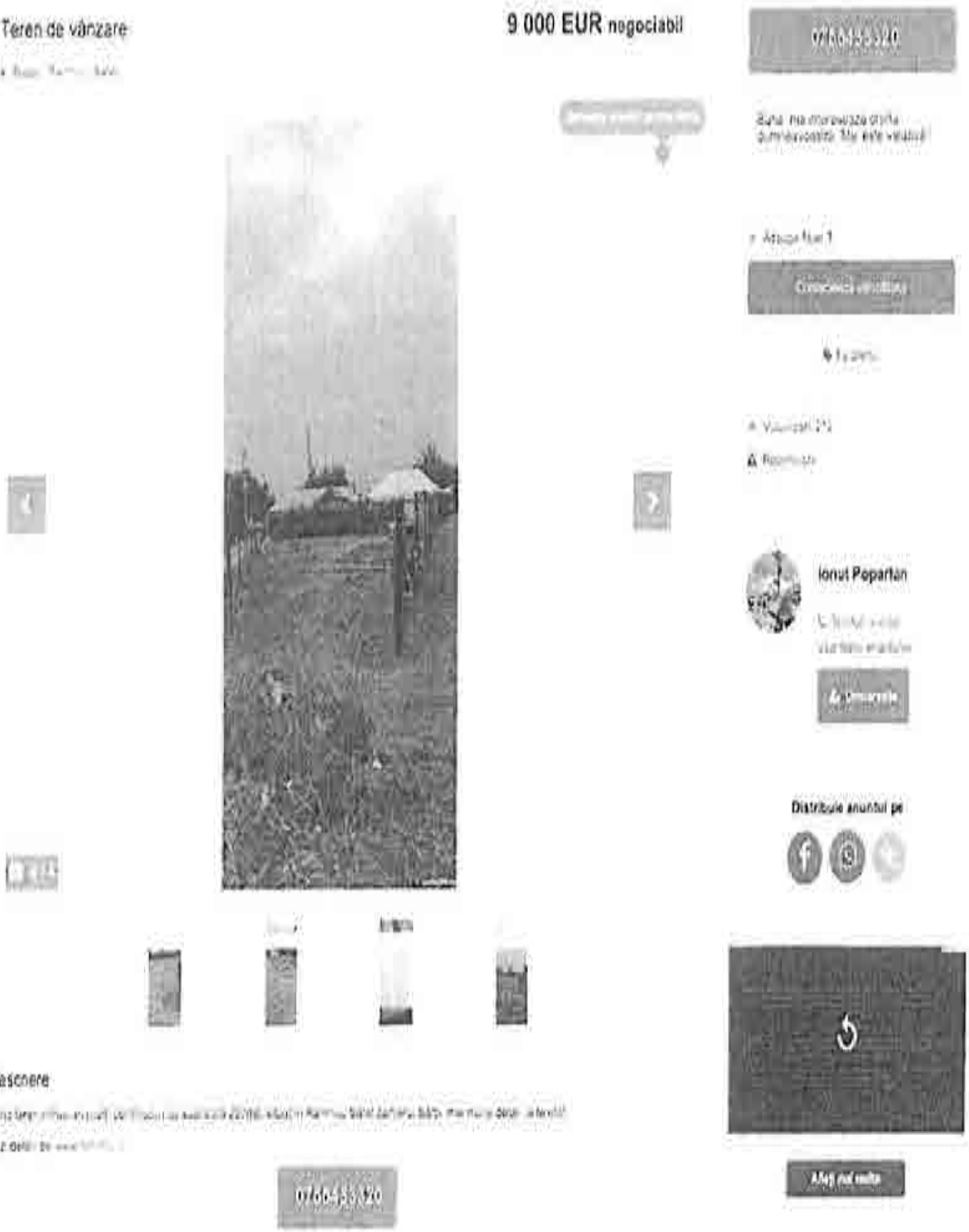
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155




Strada Bistriței
Google

Comparabila teren C



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai putin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

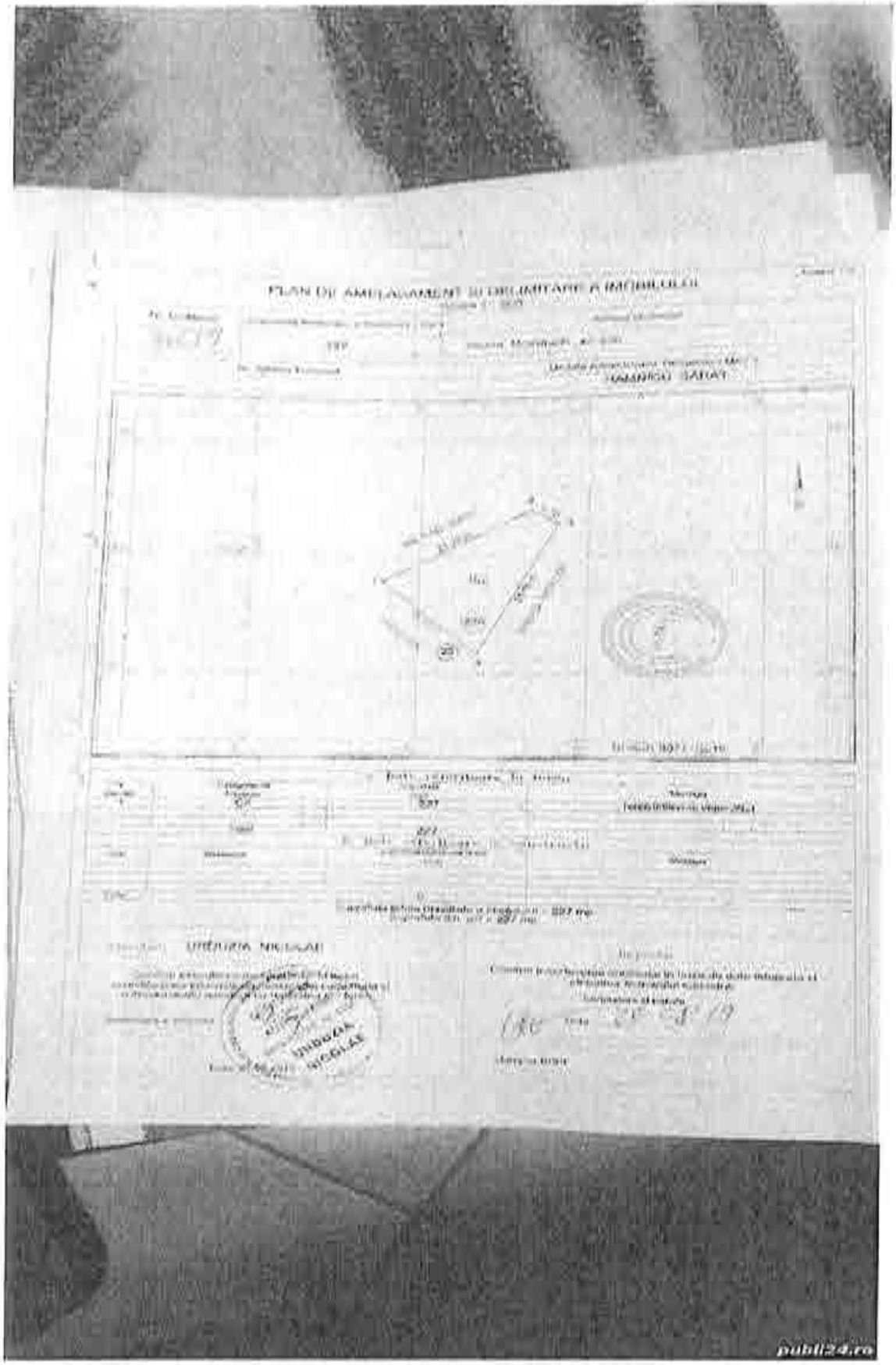
Foto din anunt










PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
publi24.ro

Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR





Descriere



700 Vile Și Apartamente

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile la limita, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948

Foto din anunt









Anexa nr. 5 – Documente

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

ANCPI

Nr. cerere 25682
Ziua 30
Luna 02
Anul 2024

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 32831 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7495
Nr. cadastral vechi:6249

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Ramiro Ruscani, Nr. 5, Jud. Buzau, Str. Tisei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32831	300	Teren intravilan

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se înfiinţează cartea funciara nr. 7455 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 funciară nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE);		
B1	Imobilare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
101344 / 27/07/2021		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 10/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 41, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Referat nr. 101344, din 27/07/2021 emis de OCPI Buzau;		
B2	-Se actualizează date tehnice în CF în sensul trecerii imobilului din extravilan în intravilan și actualizare adresa imobil situat în str. Tisei, nr. 5.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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

epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 32831 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu S.

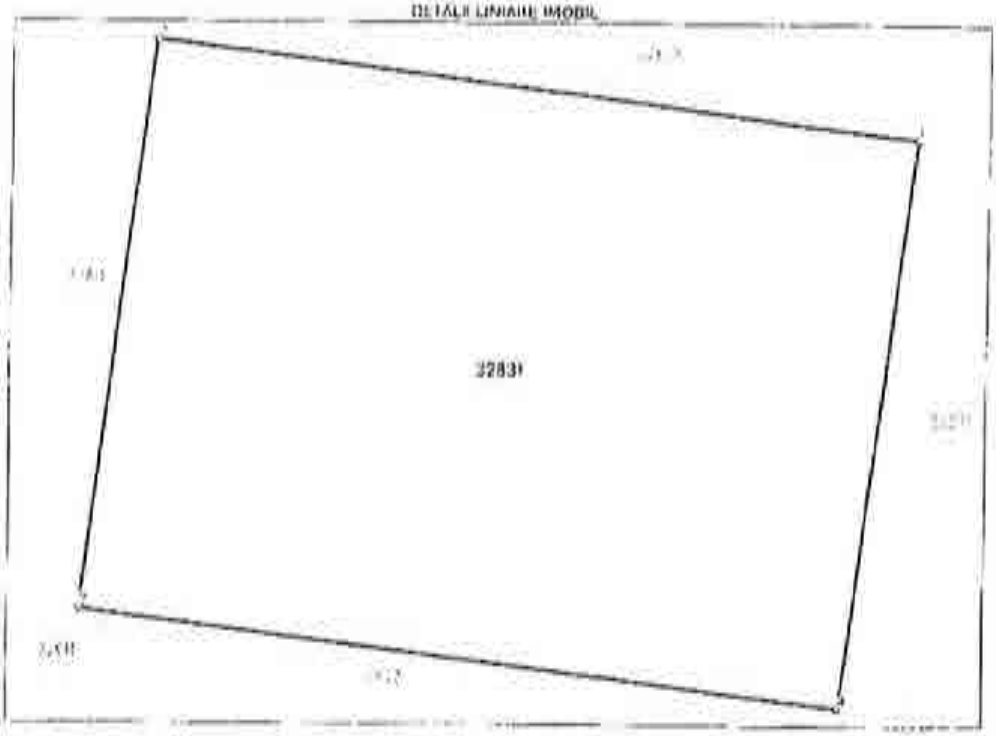
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32831	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 proiecția 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 Funciara Nr. 32831 Comuna/Oras/Municipiu. Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice sau 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
28/02/2024 13:35

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

ANCPI

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

Cod verificare
10016654765

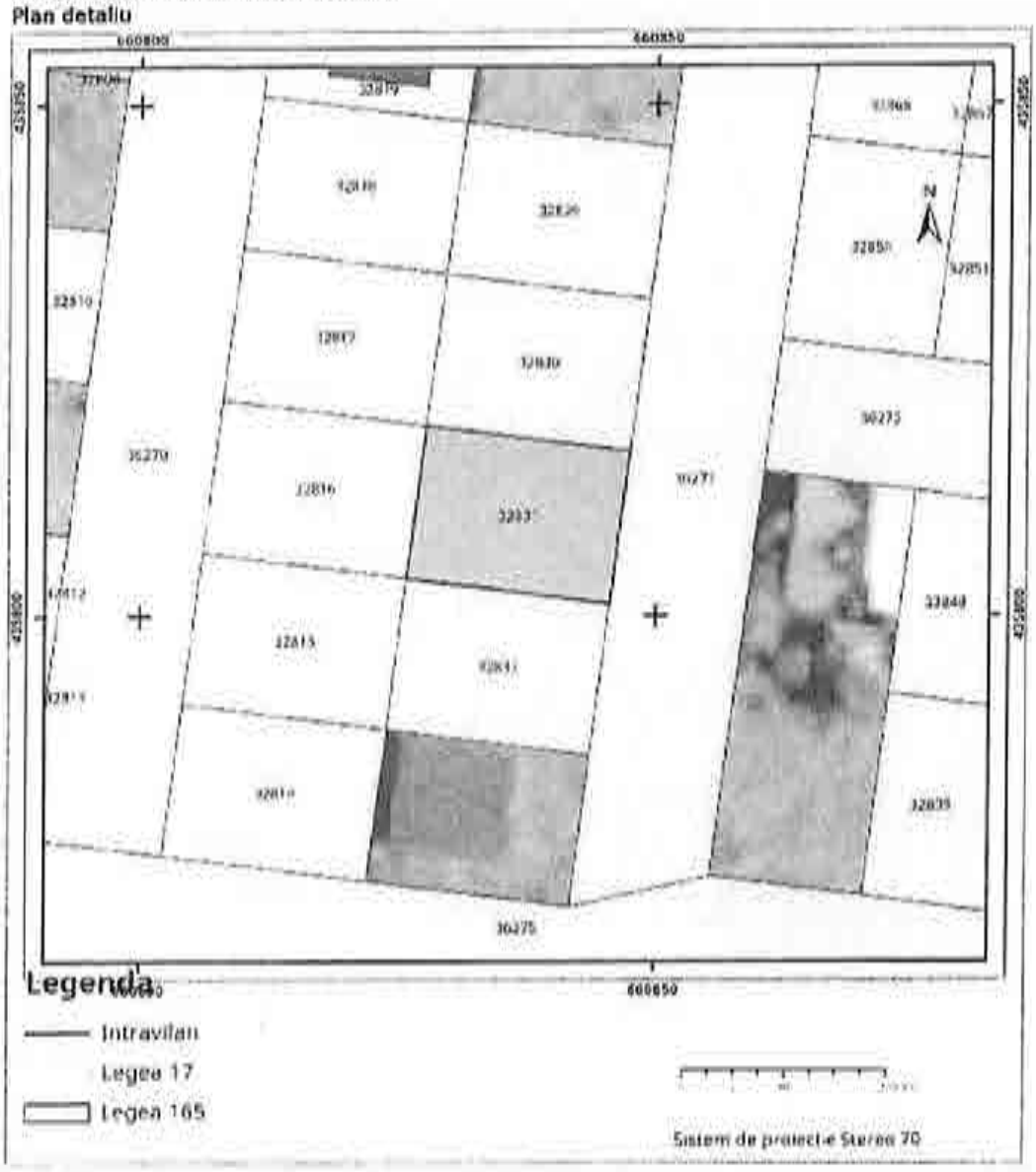
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 32831, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,
Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 5

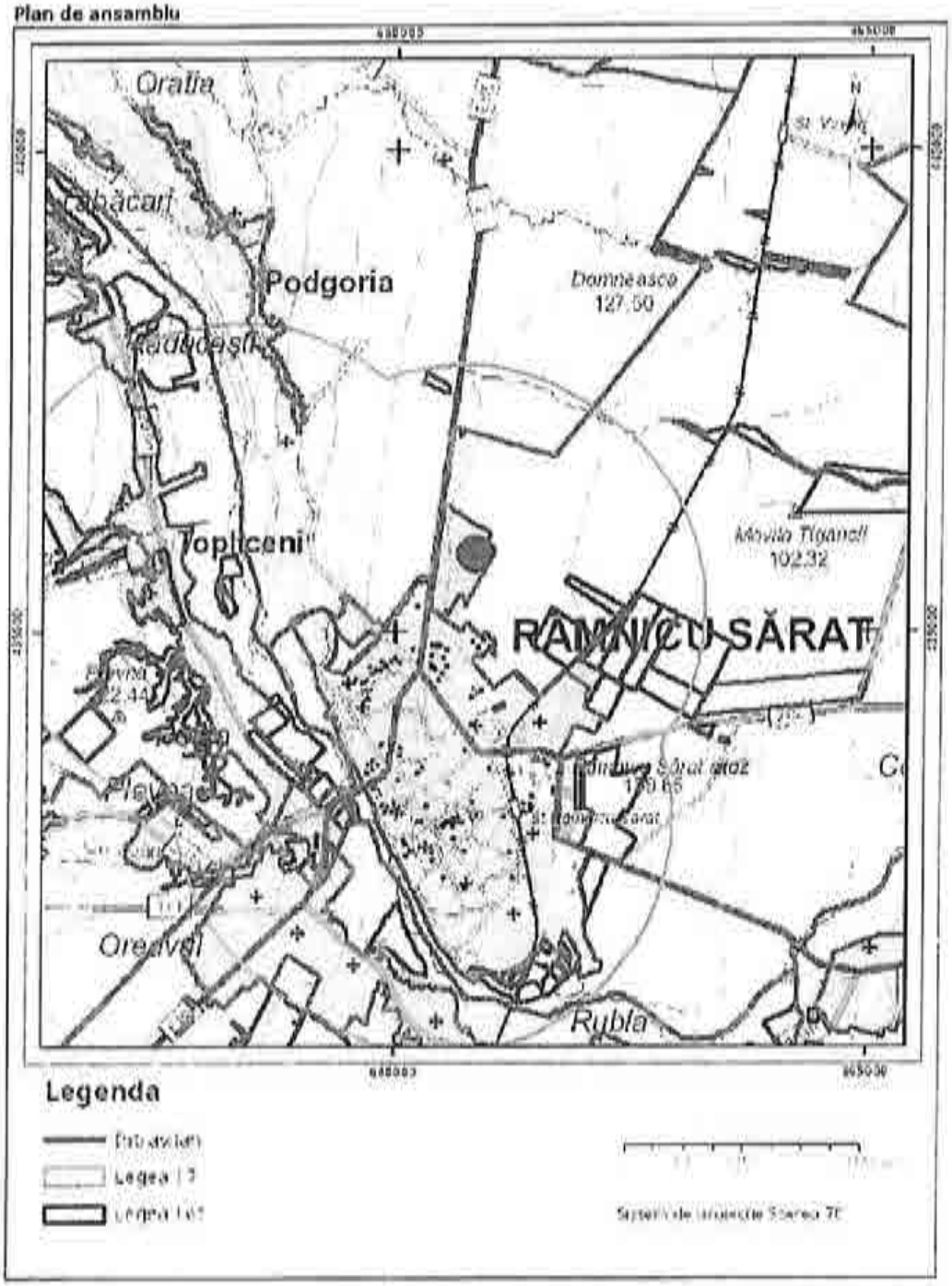
Nr.cerere	53074
Ziua	21
Luna	04
Anul	2024

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

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-10-2021
Data și ora generării: 21-04-2024 10:36

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

ANCPI

Nr. cerere	84645
Ziua	06
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100169102674

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32830 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7454
Nr. cadastral vechi:6248

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 7, Jud. Buzau, Str. Tisei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32830	300	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se înfiinţează cartea funciara nr. 7454 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
101363 / 27/07/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 40, 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 adresei imobilului si a categoriei de folosinta a terenului	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

epay.ancpi.ro

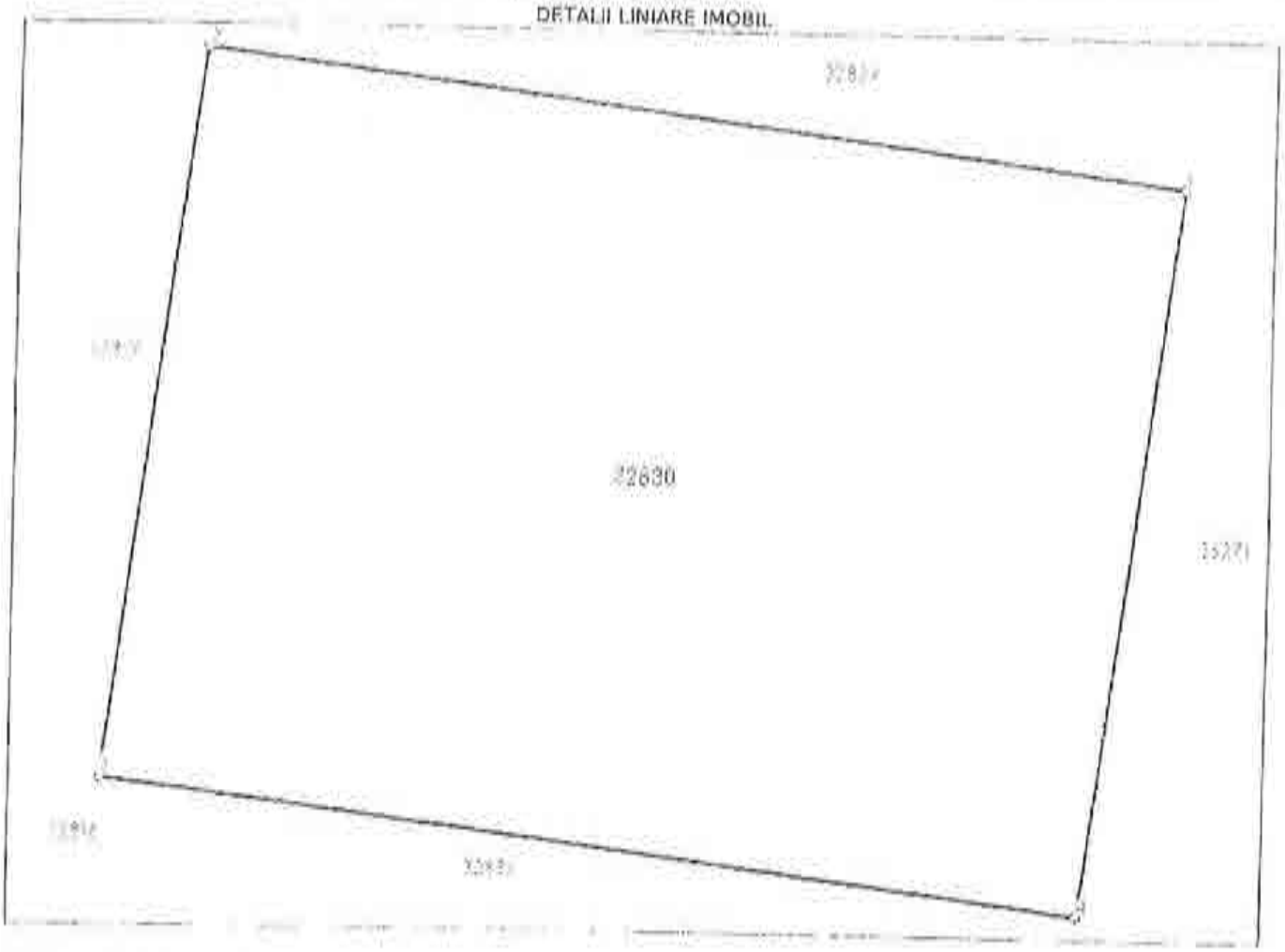
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32830	300	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

epay.ancpi.ro

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, 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.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 şi ora generării,
06/06/2024, 10:53

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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. 30826/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi 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 preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil- teren, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, strada Tisei, nr. 7, jud. Buzău, nu a făcut şi 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).

Preşedinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Preşedinte 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

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. 29079/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Ciobanu 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 24.05.2024, ora 12[45]

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din 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. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 116, strada Tisei, nr. 7, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

- terenul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 116, strada Tisei, nr. 7, 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 Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 116, strada Tisei, nr. 7, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 1 plansa fotografica, anexata.

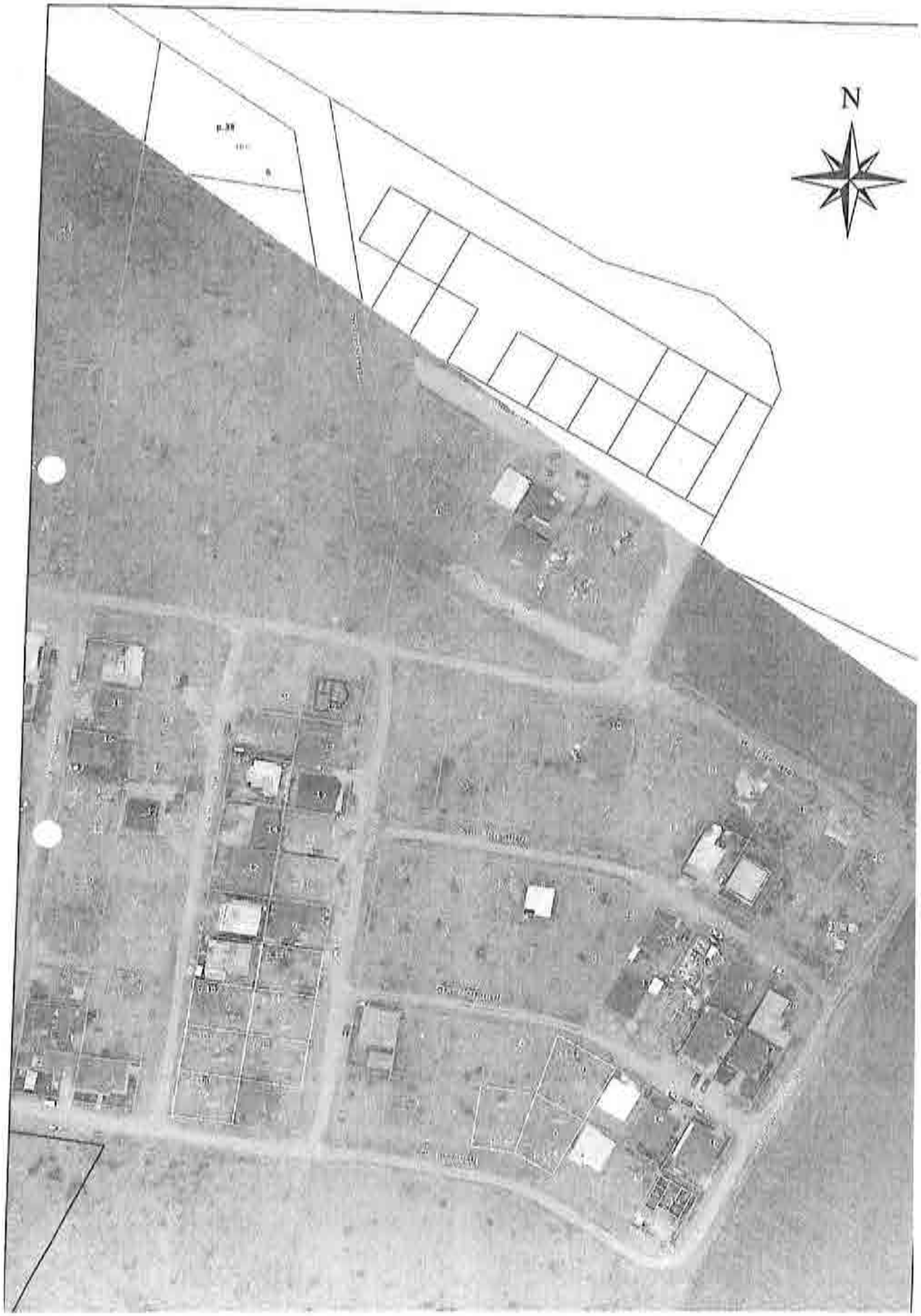
Anexam alaturat:

- 1 plansa fotografica executata la data de 24.05.2024;
- 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 / Comp. Urbanism
T.O.D. / M.A.I.


STR. IALOMITEI
STR. TROTUSULUI
STR. DIMBOVITEI
STR. TISEI
STR. ARIESULUI
STR. MOTRULUI
STR. BUZAULUI
STR. GRIGORE VIERU
N
176 ① 177 ③ 178 ⑤ 179 ⑦ 180 ⑨ 181 ⑪
198 ⑧ 197 ⑩ 196 ⑫ ⑭
90 ⑲ 91 ⑰ 92 ⑮ 93 ⑬ 94 ⑪ 95 ⑨ 96 ⑦ 97 ⑤ 98 ③ 99 ①
⑳109 ⑱108 ⑯107 ⑭106 ⑫105 ⑩104 ⑧103 ⑥102 ④101 ②100
110 ⑲ 111 ⑰ 112 ⑮ 113 ⑬ 114 ⑪ 115 ⑨ 116 ⑦ 117 ⑤ 118 ③ 119 ①
175 ② 174 ④ 173 ⑥ 172 ⑧ 171 ⑩ 170 ⑫ 169 ⑭
155 ① 156 ③ 157 ⑤ 158 ⑦ 159 ⑨ 160 ⑪ 161 ⑬
154 ② 153 ④ 152 ⑥ 151 ⑧ 150 ⑩ 149 ⑫ 148 ⑭ 147 ⑯
136 ① 137 ③ 138 ⑤ 139 ⑦ 140 ⑨ 141 ⑪ 142 ⑬ 143 ⑮
135 ② 134 ④ 133 ⑥ 132 ⑧ 131 ⑩ 130 ⑫ 129 ⑭ 128 ⑯
120 ① 121 ③ 122 ⑤ 123 ⑦ 124 ⑨ 125 ⑪ 126 ⑬ 127 ⑮


N



Str. Tisei, nr. 7

24 MAI 2024

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 25899 din 17.05.2024.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 85 din 17.05.2024.

In scopul: *PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32830* **

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. *25899* din *08.05.2024*
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. 116 (strada Tisei, nr. 7)* nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona/ Nr. C.F. vechi 7454 /Nr. C.F. nou 32830 /Nr. cadastral vechi 6248 /Nr. cadastral nou 32830*

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

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»

Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat cladirea construita in regim insiruit se va alipi 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 un arbore la fiecare 100 mp

***Conditionari si restrictii:** Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se alipeaza la sura sau cvasi sura 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 structurotoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10 m/S_{min}=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1,2/ 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 retelele de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefon 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 Tisei /Mod de executie: in regie proprie sau cu societate autorizata

***Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare:** documentatiile tehnice D.T. ce 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 /asigurarea acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 / se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor, 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/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, la 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. 933/2010 / 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 ah 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 32830

*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 v adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Stefanel Sava de la Buzău, nr. 3, Buzau, cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupr mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privin participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitie 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 emitere certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratie publice competente.

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

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

2/

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

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documen tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de c colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitect 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*
[] canalizare *SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale *Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare *Orange Communications*
[] salubritate *SC RER Ecologic Service SA*
[] 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 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)
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 17.05.2024

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor c 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 obtin 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 şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului d urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : - preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.
****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.

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

Nr. raport: 54.7 / 23.04.2024

PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SĂRAT
Intrare nr. 24929
ziua 29 luna 04 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 7, 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

23.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 7, 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 informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 08.04.2024, este:

12.900 EUR, echivalent a 64.088 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 şi al concluziilor importante** 4
2. **Declaratia privind evaluarea** 5
3. **Termenii de referinţă ai evaluării** 6

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 7
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 8
Conformitatea evaluării cu SEV 9

4. **Prezentarea datelor** 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 11
Date privind impozitele şi taxele 11
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 11

5. **Analiza datelor** 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. **Evaluarea proprietatii** 19

Metode de evaluare 19
Metoda comparatiei directe 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 19

7. **Anexe** 21

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Barlera Focsani, str. Tisei, nr. 7, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Barlera Focsani
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Tisei, nr. cad. 36271
Deschidere		15,00 ml la str. Tisei
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF si extras plan cadastral
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**12.900** EUR **64.088** 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 proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 20409/20.02.2024, asupra terenului **nu sunt inscrise sarcini.** Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului 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: DN 2B – Drum asfaltat – public IAR APOI PRIN: Str. Tisei – Drum pietruit – public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		***-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.*** ***-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.***
Mentiuni		***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)		-

2. Declaratia privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr 7, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 32830 (nr vechi 7454), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32830 (nr vechi 6248) În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 20409/20.02.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022,** în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii.* Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile.*

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024.
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa clientului/destinatarului/proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de c.f. nr. cerere 20409/20.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63072/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 146/26.10.2023. Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricţii 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi 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 şi contextului

în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 20409/20.02.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 300 mp suprafata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la N-nr cad 32829; la V- nr cad 32817, la S- nr cad 32831, La E- nr cad 36271 (str. Tisei); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 7, jud. Buzau, nr. cadastral 32830, inscris in CF 32830, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani*. Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in 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	DA	DA	NU	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament. Descrierea terenului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 300 mp suprafata
- Deschiderea la stradă: 15,00 ml la str. Tisei
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Tisei	Drum pietruit	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: -
- *Alte observaţii:* -

Conform Certificatului de urbanism nr. 146/26.10.2023 se certifica:

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat în intravilanul municipiului Romanu Sarat
Imobilul-teren este deținut cu drept de proprietate de către Municipiul Romanu Sarat
Includerea imobilului în listele monumentelor istorice sitzun ale unurtă ori în zonele de protecție ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren arabil
Destinația stabilită prin documentația de urbanism: zonă de locuințe individuale, conform prevederi U.T.R. 1.1a din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșanilor
Nu sunt reglementări fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 1.1a din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșanilor»

Permisiuni se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1+M nivelurt în regim de construire izolată, cuplat sau înșirat. cladirea construită în regim înșirat se va alipi pe limitele laterale de culoarele de pe parcelele învecinate, cu excepția celor de colț care vor întoarce fiecărei spre ambele străzi, spațiile neconstruite și necesare de acces și trotuare de garduri vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 m2

Condiționări și cerințele: Regimul de aliniere a străzilor și construcțiilor față de domeniile publice adiacente, terenul se alipește la străzile neexistă iar locuința se va dispune la minimum 3 m față de aliniament.

Elemente privind volumetria sitzun aspectul general al cladirilor în raport cu imobilele învecinate: cladirile se vor autoriza în sistemul izolat și/sau înșirat, folosirea acoperișului și a subsolului amenajarea de mansarde pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor; înălțimea maxima admisa: regim de înălțime max. P+1+M (Hmax=10 m/8,.....=300 mp/POTmax 35% CUTmax=1,05) Echiparea cu utilități, la clădirile situate pe alunecători rezultatele investigațiilor la consolidarea clădirile vor fi făcute pe sub trotuare se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare/ branșamentele pentru electricitate, gaze și telefonie vor fi realizate subteran/ Circulația pietonilor și auto, accesele auto și parcările necesare în zonă: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime direct la 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 Dumbrava /Mod de evacuare: în rețele proprii racordate cu o anteriză autorizată

Obligațiicontractuale de natura urbanistica și legăturii cuprse ce vor fi avute în vedere la proiectare: documentațiile tehnice D.T. ce se vor întocmi 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 / referirile de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile, stabilite de prevederi și prescripții în proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, și execuției lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată/ asigurare acces auto și pietonal la străzi/ asigurarea suprafețelor minimale de spații verzi și plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, și împrejmuirilor 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 imisiune 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 maxima 2,0 m/ racordul amenajat al vreinilor, 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 energetica a clădirilor /documentațiile tehnice vor fi întocmite de către Investitorii proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania 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 Focșanilor» 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 diferite a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizata

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor și construcțiilor -

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente ✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

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

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati 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: 15,00 ml la str. Tisei (conform extras CF si extras plan cadastral).
- ***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 si 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, îi 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 si dar si 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 reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile 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 altii 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 obtina profituri atractive, iar piața devine din ce în ce mai aglomerata. 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) si terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidential).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri in care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului unii cautand asocieri in participatiune pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou în acord cu noua realitate post-pandemica (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezghet. Dezvoltatorii activi încep să se gandeasca 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 aprobările necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din Bucuresti se va fi stabilizat si se poate confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

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

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile 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 cumparatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii***: amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta
Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati 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 superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra 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 si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva 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;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 34-50 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, 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 interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente în piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

PREVIZIUNI
Preţurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală şi-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piaţa terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greşit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna şi în timp ce alţii 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 câţiva ani - cu excepţia oricăror evenimente externe negative, desigur.



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.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara 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. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările 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 afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata 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 protecțiilor 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 implini 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 nivelurile 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 proprietăţii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

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

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

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

Pe baza analizei de piaţă efectuate, am studiat utilizările considerate probabile şi rezonabile pe baza conformităţii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ţinând cont în acelaşi timp de specificul zonei şi caracteristicile terenului (formă şi dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăţii, după cum urmează:

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

Având în vedere cele prezentate mai sus şi concluziile rezultate din analiza pieţei specifice, cea mai bună utilizare a proprietăţii este cea rezidentiala.

Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de ***teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinatie*** rezidentiala. Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume:

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

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi 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 si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). 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 cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi 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 şi semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii**.

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

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

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9681 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 urmatoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

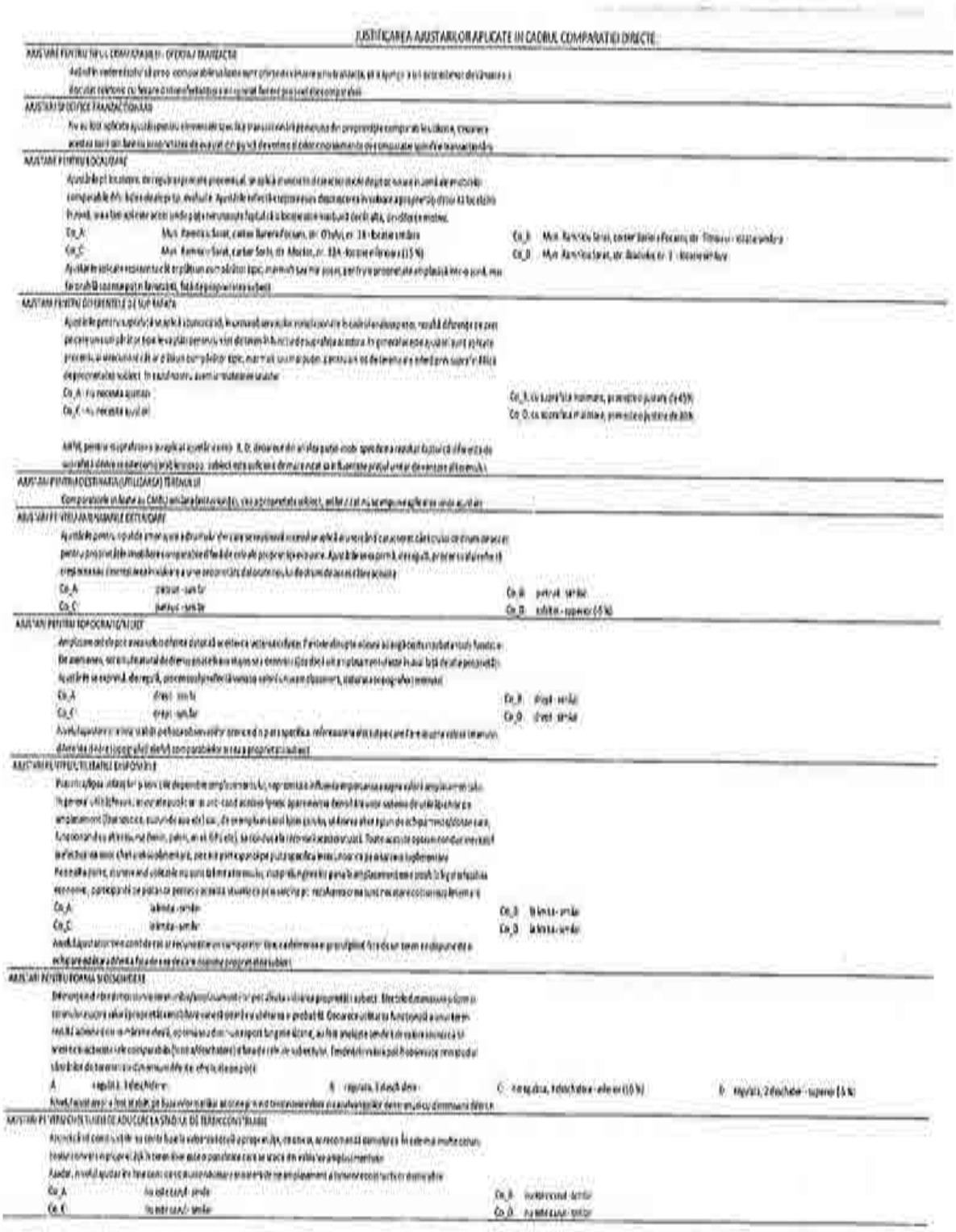
PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale: 1. *Planificarea* – In aceasta etapa au fost evidentiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. *Colectarea* – Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora pentru a fi sigur corecte posibil prin verificari incrucisate. 3. *Analiza* – Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat. 4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sintesa etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate. • In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fiselor de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare - oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii. • Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatii subiect, caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabila sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect.					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	54 €/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 urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tasi, nr 7, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18 locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani str. Timisului locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr 23A locatie inferioara	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 7 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	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport Printscreen-uri cu oferta si datele de contact (tel si nr. de telefon)					

EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 7, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,3 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum 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
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	6,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**43 €/mp**	**41 €/mp**	**43 €/mp**	**41 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,8 €	8,9 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	40%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	3	3	3
VALOARE DE PIATA*		**43 €/mp**	**12.900 €**	, echivalent a	**64.088 lei**

*Conform OEV 610/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobilului (Co_A), care este cea mai aproprie de/vine, justa si economic de proprietatea subiect si asupra pretului cazia s-au efectuat cele mai mici ajustari

Curs valutar BNR: 4,9681 lei/€

Mândricel Mihai-Emigel | Servicii Complete de Evaluare | Pagina 22



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILIT - OFERTA / TRANZACTIE

[illegible]

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

[illegible]

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

[illegible]

Co_A: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Barieri Focani, str. Otelul, nr. 18 - locatie similare
Co_B: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Barieri Focani, str. Timisoara - locatie similare
Co_C: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Mostor, nr. 33A - locatie similare (15 %)
Co_D: Mun. Ramnicu Sarat, str. Bucuriei, nr. 1 - locatie similare

[illegible]

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

[illegible]

Co_A: nu necesita ajustari
Co_B: cu suprafata normala, proprietate pusate (+45%)
Co_C: nu necesita ajustari
Co_D: cu suprafata mainare, proprietate pusate de 80%

[illegible]

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

[illegible]

AJUSTARI PENTRU ANUMIARILE DETINUTE

[illegible]

Co_A: pentru - similar
Co_B: pentru - similar
Co_C: pentru - similar
Co_D: pentru - superior (-5 %)

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/ALIUT

[illegible]

Co_A: direct - similar
Co_B: direct - similar
Co_C: direct - similar
Co_D: direct - similar

[illegible]

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

[illegible]

Co_A: lalimita - similar
Co_B: lalimita - similar
Co_C: lalimita - similar
Co_D: lalimita - similar

[illegible]

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

[illegible]

A: regulata, 1 deschidere
B: regulata, 1 deschidere
C: neregulata, 1 deschidere - inferior (10 %)
D: regulata, 2 deschidere - superior (5 %)

[illegible]

AJUSTARI PENTRU CONSTRUIRE DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

[illegible]

Co_A: nu este cazul - similar
Co_B: nu este cazul - similar
Co_C: nu este cazul - similar
Co_D: nu este cazul - similar

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

V = 12.900 EUR, echivalent a 64.088 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: https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html





Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/BXhTtLeyrV8X9VQFA

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

Foto din anunt











Comparabila teren B

ID #64900126

Contacte (1)

Râmnicu Sărat (BZ)

Proprietar
+40 737 967 155

100 000 €

Adaugă la contacte

Descriere

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

Localizare

Râmnicu Sărat (BZ)



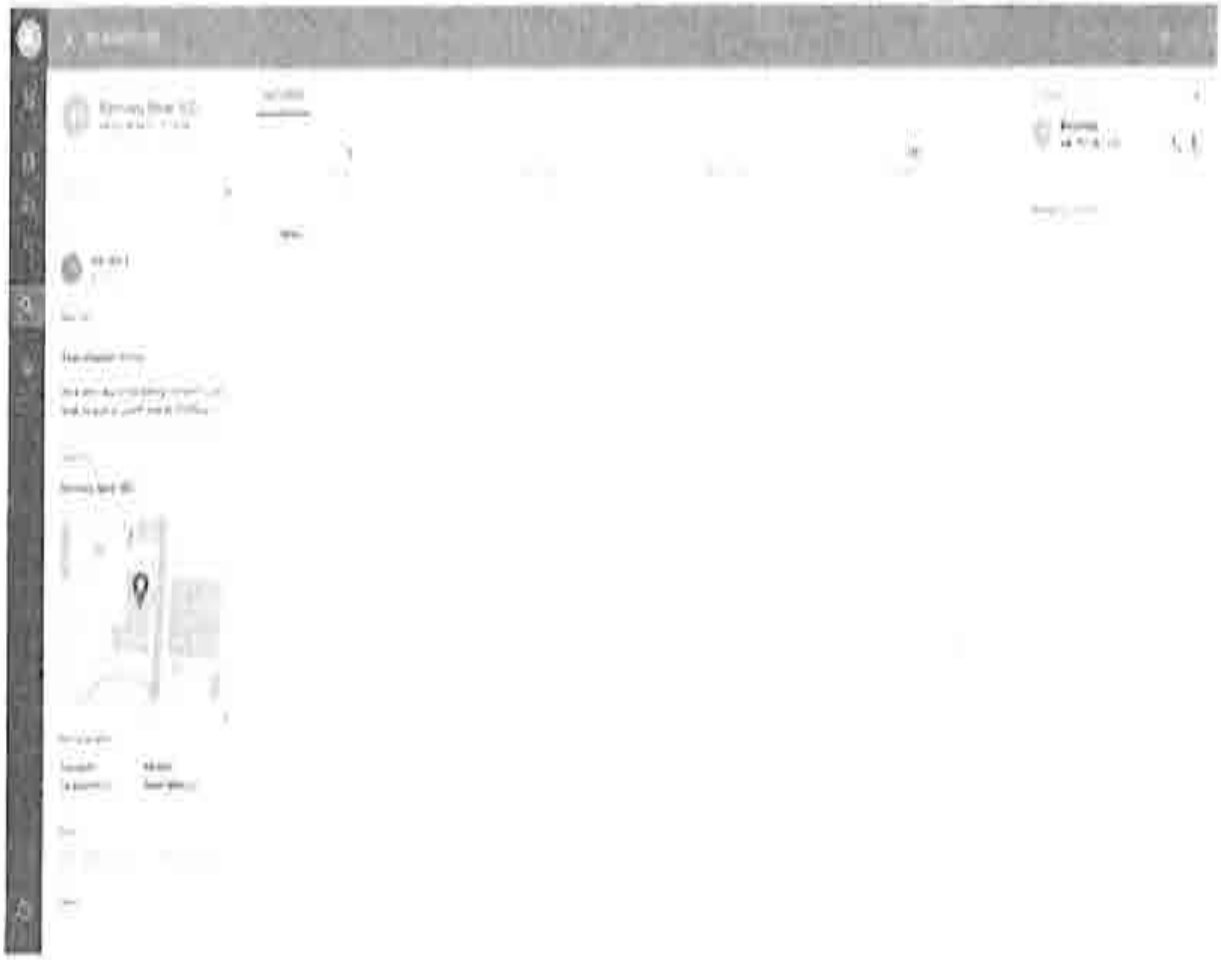
Date proprietate

Tranzactie	Vânzare
Tip proprietate	Teren intravilan

Sursa

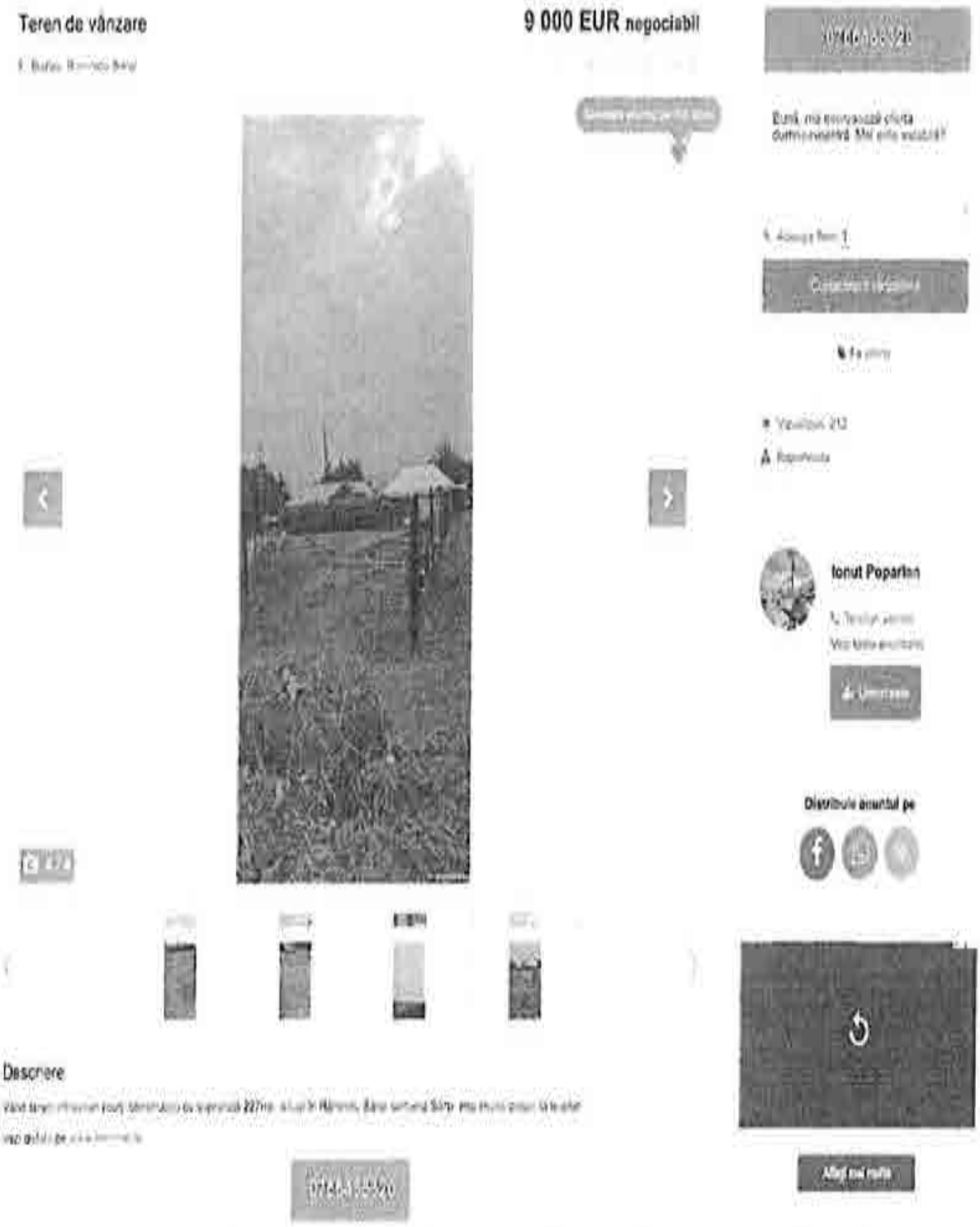
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155




Strada Bistrița
Strada Bistrița
Strada Bistrița
Strada Bistrița
Google

Comparabila teren C



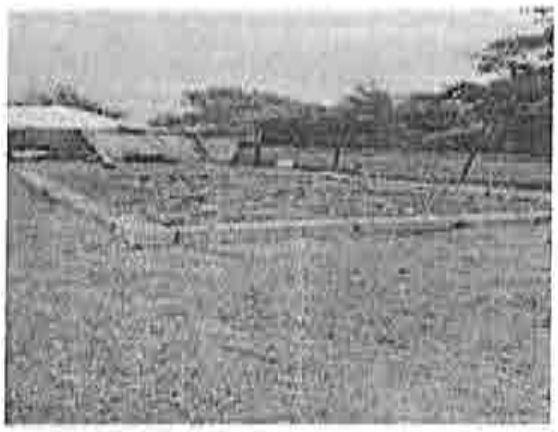
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html

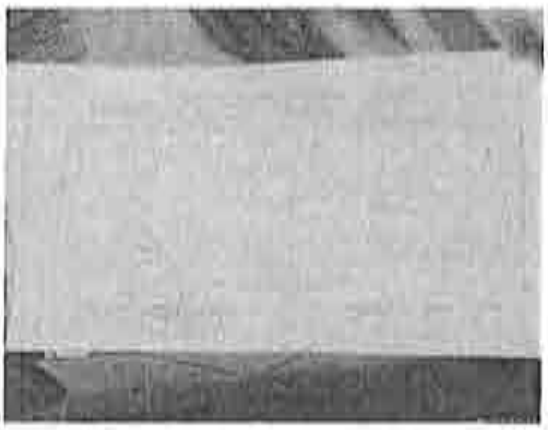
40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai putin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

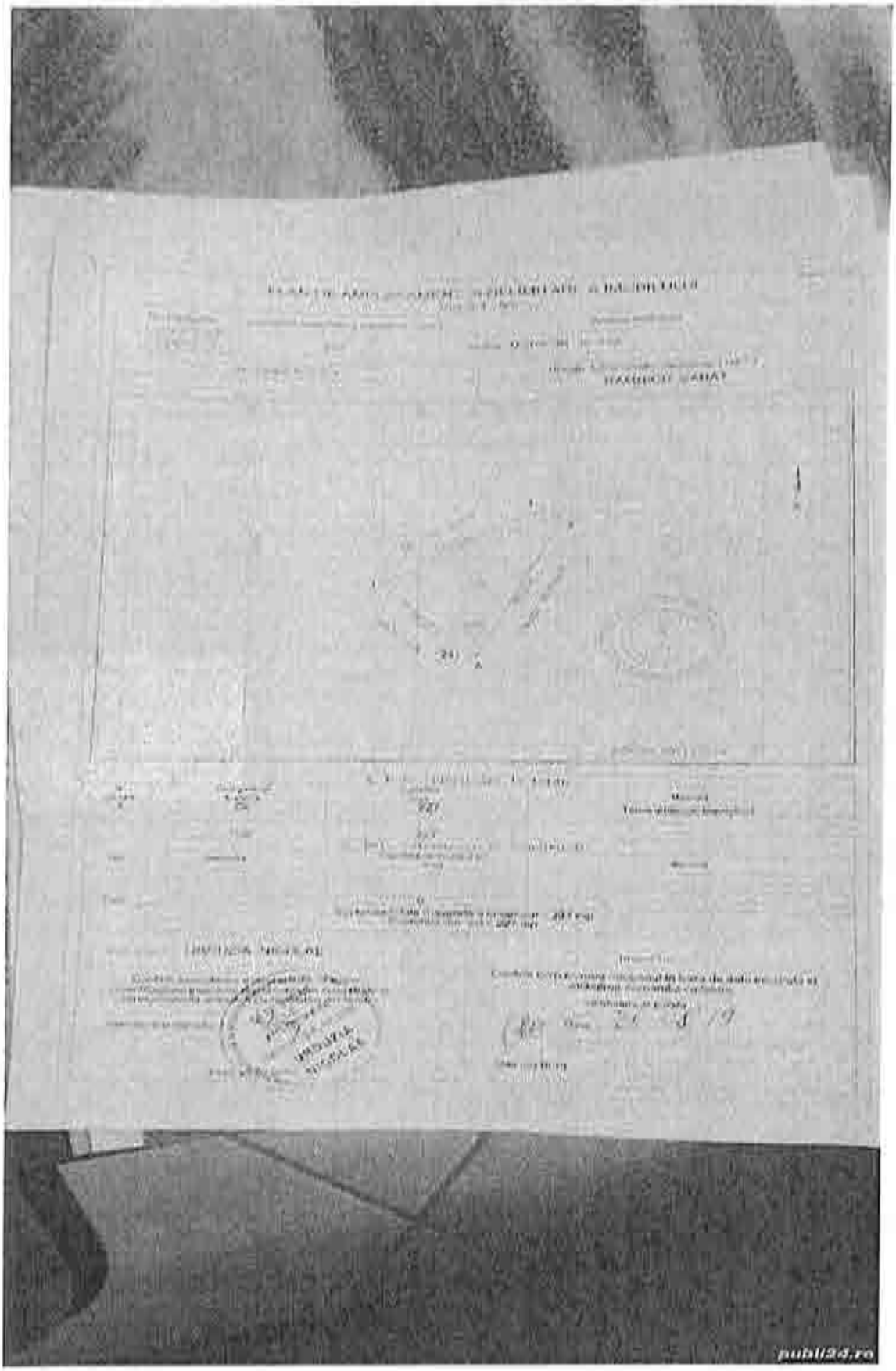
Foto din anunt










publi24.ro

Comparabila teren D



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile la limita, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948

Foto din anunt









Anexa nr. 5 – Documente

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

ANCPI

Nr. cerere 20409
Ziua 20
Luna 02
Anul 2024

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr 32830 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan — Nr. CF vechi: 745
Nr. cadastral vechi: 624

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 7, Jud. Buzau, Str. Tisei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32830	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 înființează cartea funciară nr. 7454 a unității 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. 1340, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei Iprotocol nr.I3110716.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE ;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală: 1/1 ... 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, în administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr 51088, din 15/01/2007;	
B2 schimbarea numărului cadastral vechi 1699 în numărul cadastral electronic 4076, dobândit prin fara titlu	A1
101363 / 27/07/2021	
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 40, din 09/07/2021 emis de Primaria Râmnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;	
B3 Se noteaza actualizarea adresei imobilului si a categoriei de folosinta a terenului	A1

C. Partea III. SARCINI

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

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

Carte Funciară Nr. 32830 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu

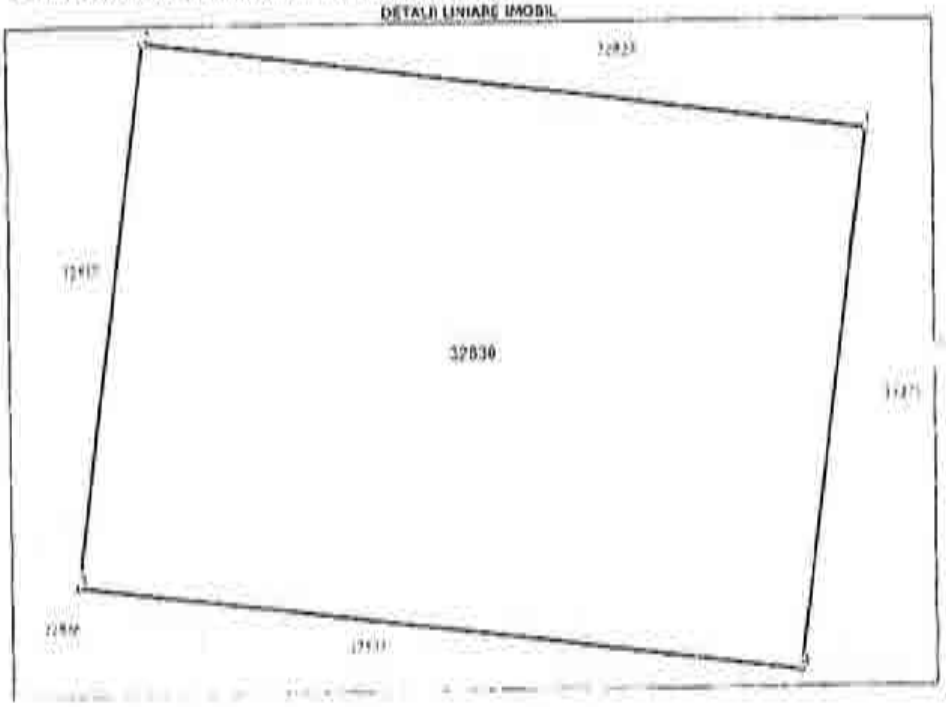
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
32830	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	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 ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 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:
20/02/2024, 10:32

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

ANCPI

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

Cod verificare

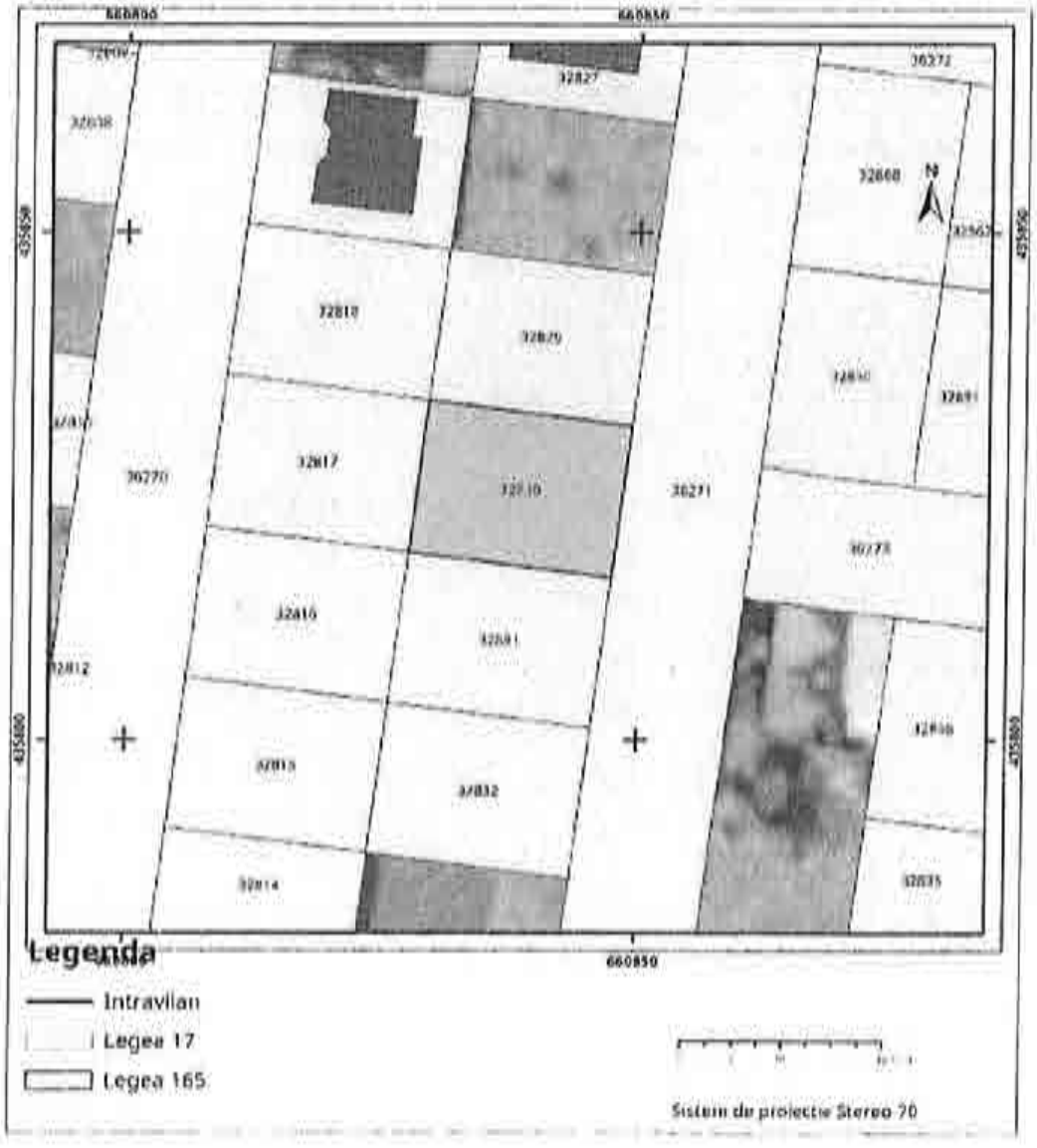
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 32830, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 7

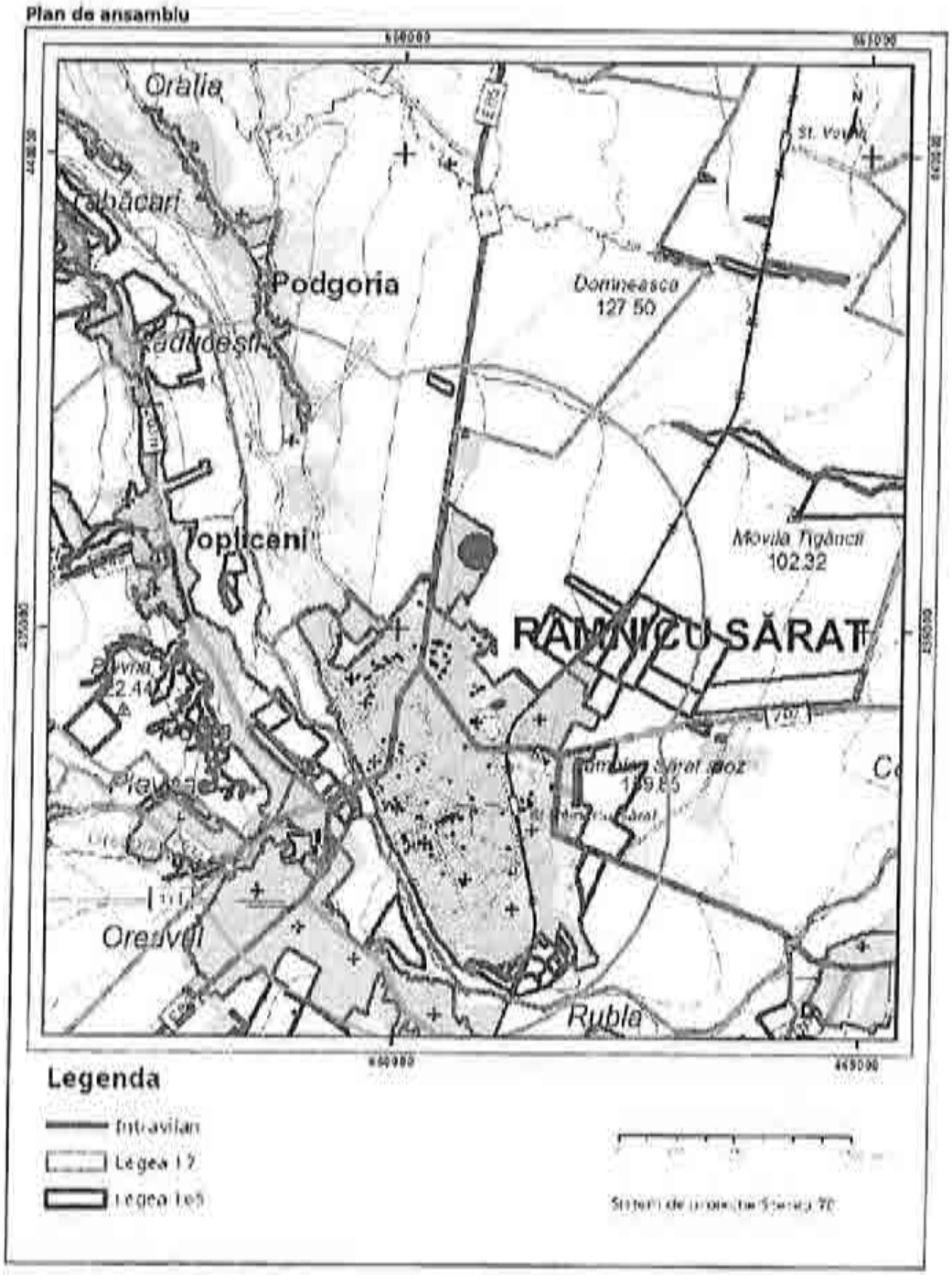
Nr.cerere	32072
Ziua	23
Luna	08
Anul	2024

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: 30-09-2021
Data și ora generării: 21-04-2024 10:36

Codul de verificare din antetul acestui fișier poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare Pag. 2 din 2

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32837 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 84642
Ziua 06
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare
100169102032

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7461
Nr. cadastral vechi:6255

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Jud. Buzau, STR. BUZAULUI, NR.7

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32837	324	Teren imprejmuit; Imprejmuit cu gard metalic si de lemn

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
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. 7461 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	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
101401 / 27/07/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 44, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B2	se noteaza actualizarea adresei imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

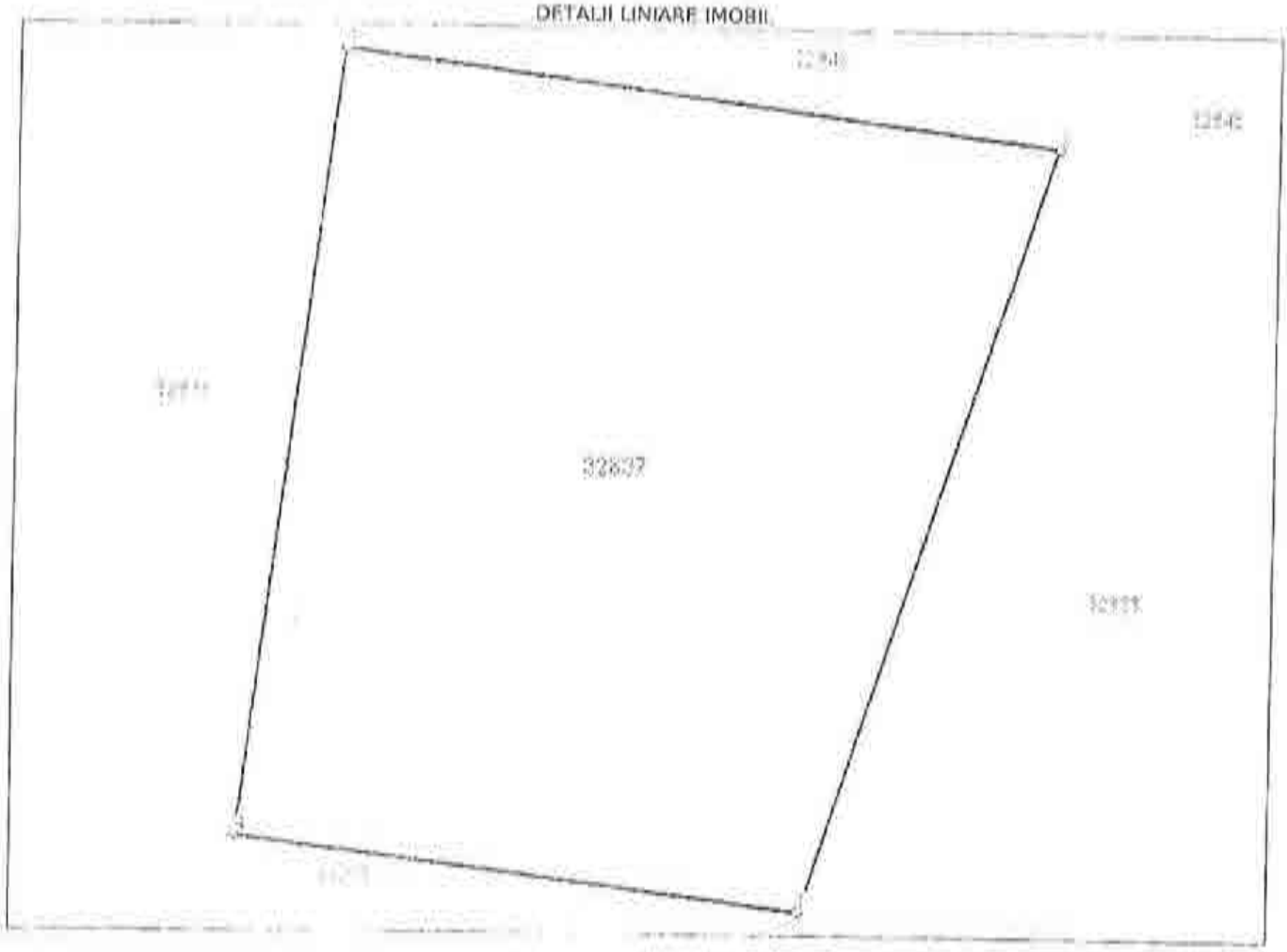
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32837	324	Împrejmuit cu gard metalic si de lemn

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	324	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	20.348
2	3	18.065
3	4	20.0
4	1	14.319

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

epay.ancpi.ro

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,
06/06/2024, 10:51

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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. 30827/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi 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 preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil- teren, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, strada Buzaului, nr. 7, jud. Buzău, nu a făcut şi 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).

Preşedinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Preşedinte 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

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. 29081/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Cîrjan 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 24.05.2024, ora 12[55]

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din 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. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 123, strada Buzaului, nr. 7, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

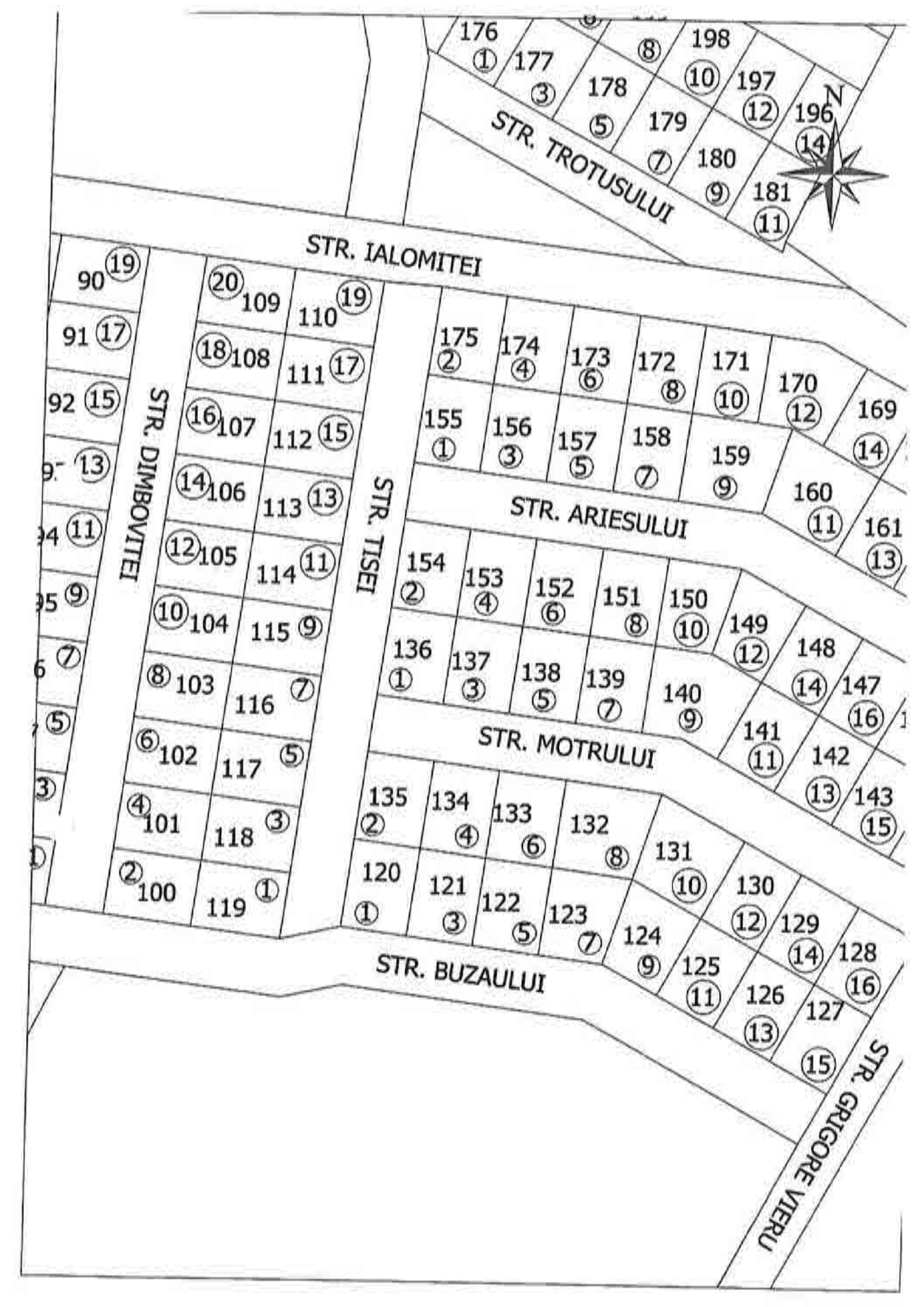
- terenul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 123, strada Buzaului, nr. 7, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 123, strada Buzaului, nr. 7, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 1 plansa fotografica, anexata.

Anexam alaturat:

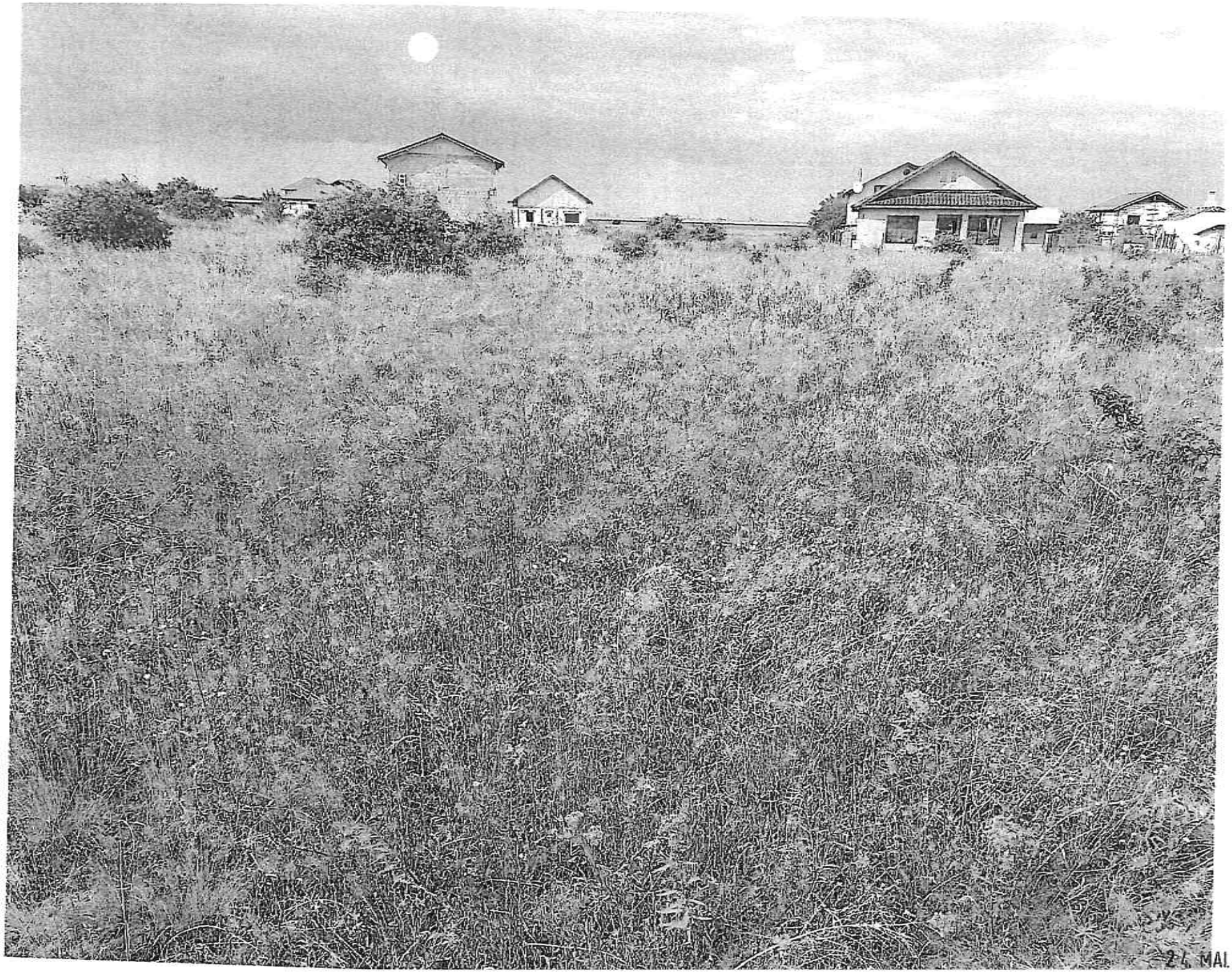
- 1 plansa fotografica executata la data de 24.05.2024;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

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


STR. TROTUSULUI
STR. IALOMITEI
STR. DIMBOVITEI
STR. TISEI
STR. ARIESULUI
STR. MOTRULUI
STR. BUZAULUI
STR. GRIGORE VIERU
N


N



24 MAI 2024

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 25917 din 17.05.2024.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 88 din 17.05.2024.

In scopul: *PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32837* **)

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. *25917* din *08.05.2024*
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. 123 (strada Buzăului, nr. 7)* nr. ___ bl. ____ sc. ____, et. ____, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7461 /Nr. C.F. nou 32837/Nr. cadastral vechi 6255 /Nr. cadastral nou 32837*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74/19.04.2005* si a Documentatiei de urbanism faza PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. *257/18.12.2009*
in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani

Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau cladirea construita in regim insiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care inoaare fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu arbore la fiecare 100 mp

Conditionari si restrictii: *Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se dilniaza la stre 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 caracter general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei strucluroase de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor anexelor/ inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10m/ S_{min}=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1,2/ Echipa mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefo vor fi realizate subteran/ circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcarile necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosa de minimum 4,0 m latime dinu-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /echiparea cu utilitati: ap canalizare, gaze si energie electrica/ circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Buzaului/ Mod de executie: in regie proprie sau cu societate autorizata

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentatiile tehnice D.T. ce vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa I a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata /referatele de verificare ale documentatiei tehni in baza Legii nr. 10/1993 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proie conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a execut lucrarilor si a constructiilor completata si actualizata/ asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 / se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta la cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentu 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 ar 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 performanu energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romeni conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobar unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederile 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 32837

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfantul Sava de la Buzău, nr. 3, 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:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei 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 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*
[] canalizare *SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale- *Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare - *Orange Communications*
[] salubritate- *SC RER Ecologic Service SA*
[] 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 Buzo*

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

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 17.05.2024

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor 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 obtin 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 şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : - preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.
****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.

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

Nr. raport: 54.8 / 23.04.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
RÂMNICU SĂRAT
Intrare nr. 24991
ziua 29 luna 04 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

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

nr. 7, 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, si nu vor fi transmise unor terti fără acordul prealabil în scris al evaluatorului, al clientului si al utilizatorului desemnat

23.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 7, 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 informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 08.04.2024, este:

13.930 EUR, echivalent a 69.206 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 şi al concluziilor importante** 4
2. **Declaratia privind evaluarea** 5
3. **Termenii de referinţă ai evaluării** 6

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 7
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 8
Conformitatea evaluării cu SEV 9

4. **Prezentarea datelor** 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 11
Date privind impozitele şi taxele 11
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 11

5. **Analiza datelor** 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. **Evaluarea proprietatii** 19

Metode de evaluare 19
Metoda comparatiei directe 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 19

7. **Anexe** 21

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 7, 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. Buzaului, nr. cad. 36275
Deschidere		14,31 ml la str. Buzaului
Suprafața teren	exclusiv	324 mp suprafata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF si extras plan cadastral
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**13.930** EUR **69.206** 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 proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 20414/20.02.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului 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: E85 – Drum asfaltat – public IAR APOI PRIN: Str. Buzaului – Drum pietruit – public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		***-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 145/26.10.2023 pentru terenuri similare.*** ***-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.***
Mentiuni		***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)		-



2. Declaratia privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren intravilan
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 7, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT in baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 32837 (nr vechi 7461), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32837 (nr vechi 6255). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 20414/20.02.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa clientului/destinatarului/proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de c.f. nr. cerere 20414/20.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63079/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 145/26.10.2023. Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 145/26.10.2023 pentru terenuri similare.

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricţii 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi 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 şi contextului

în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 20414/20.02.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 324 mp suprafata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la N-nr cad 32846; la V- nr cad 32836, la E- nr cad 32838, La S- nr cad 36275 (str. Buzaului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 7, jud. Buzau, nr. cadastral 32837, inscris in CF 32837, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.* Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in 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	DA	DA	NU	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 324 mp suprafata
- Deschiderea la stradă: 14,31 ml la str. Buzaului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Buzaului	Drum pietruit	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: -
- *Alte observaţii:* -

Conform Certificatului de urbanism nr. 145/26.10.2023 se certifica:

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice sitiou 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. 1.1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsanie
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 1.1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsanie»:

Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire izolat, cuplat sau insirat (inclusiv constructia la regim izolat se va afla pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care vor inaintea fatadele spre ambele strazi spatiile necesarului si parcarile de acces si vizuare de garaje vor fi plasate cu spate si cu un retrage la fatada 100 m)
Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a arterelor si constructiilor fata de domeniile publice adiacente: terenul se situeaza la strada noua creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.
Elemente privind volumetria stilul arhitectural general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: stabilite ac vor intrarea in caracterul general al zonei se intentia folosirea materialelor si a culori proiectarea de aluminiu pentru ocupatorea cladirilor, acoperilor si invelitori: inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M Himax=10 m/S$_{pmax}$= 300 mp/POTmax=35%/CUTmax=1,05/Echipamente edilitare: la cladirile diurne pe aliniament racordarea bulanelor la canalizarea publica va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in exterior de conditiuni bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto: accesele auto si pietonale necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m latime direct o circulatie publica/ imprejmuirea 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 /Red de accesuri: in zona proiectata sau cu o suprafata suficienta
Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si restrictii carora ce vor fi supuse in vederea in proiectare: documentatie tehnica O.T. ce se vor intalni in scopul 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 / referente de verificare ale documentatii tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele cerute prin cerinte fundamentale aplicabile, stabilite de proiectare si executie in acelasi conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertiza tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata/ asigurarea accesului auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 (se vor respecta prevederile privind durata minima intre construirea a retragerilor si distantele 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 inserare date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /imprejmuirea spre alunecare va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca. Inaltime maxima 2,0 m/ Accesul autovehicul si vizualitor este obligatoriu pentru suprafete mai mari de 200 mp conform 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. 19, alin. (1) si art. 17 alin. (a) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatie tehnica vor fi intocmite de atestat conform cerintelor si cladirilor /documentatie tehnica vor fi intocmite de atestat conform cerintelor si conditiilor /documentatie tehnica vor fi intocmite de atestat conform cerintelor si conditiilor stabilite prin Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 912/2010 pentru situatia care exista/a dreptul de la procedurile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsanie, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in vederea elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism (in PUZ sau PUD care cu reglementari posibilitatea autorizarii altora a imobilelor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul/actualizata

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 şi construcţiilor

-

Date privind impozitele şi taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile 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 pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1:	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2:	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3:	Analiza cererii
Pasul 4:	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5:	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6:	Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

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

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

Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidenţial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati 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: 14,31 ml la str. Buzaului (conform extras CF).
- ***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 și 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 si 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 in principal din partea persoanelor juridice si dar si 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 reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile 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 altii 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 obtina profituri atractive, iar piața devine din ce în ce mai aglomerata. 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) si terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidential).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri in care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului unii cautand asocieri in participatiune pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou in acord cu noua realitate post-pandemica (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gandeasca 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 aprobările necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din Bucuresti se va fi stabilizat si se poate confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

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

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile 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 cumparatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii***: amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta
Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destui de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati 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 superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra 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 si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

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

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 34-50 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, 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 interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

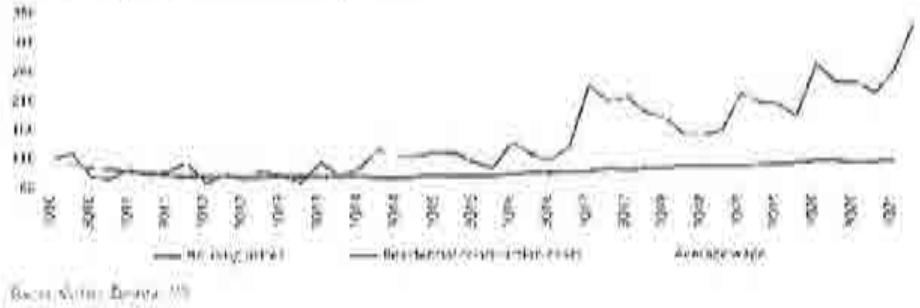
Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente in piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

PREVIZIUNI
Preţurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală şi-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piaţa terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greşit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna şi în timp ce alţii 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 câţiva ani - cu excepţia 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.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara 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. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza 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 afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata 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 international.

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 proprietăţii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

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

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

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

Pe baza analizei de piaţă efectuate, am studiat utilizările considerate probabile şi rezonabile pe baza conformităţii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ţinând cont în acelaşi timp de specificul zonei şi caracteristicile terenului (formă şi dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăţii, după cum urmează:

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

Având în vedere cele prezentate mai sus şi concluzile rezultate din analiza pieţei specifice, cea mai bună utilizare a proprietăţii este cea rezidentiala.

Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de ***teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinatie*** rezidentiala. Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume:

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

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi 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 si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). 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 cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

13.930 EUR, echivalent 69.206 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

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

Metoda comparatiei directe = **13.930 EUR**

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

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

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării* am constat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacţionează în detrimentul închirierii, fiind achiziţionat 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* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

13.930 EUR, echivalent 69.206 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9681 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 urmatoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. *Planificare* – 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, condiții 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 cu declarații ale unor persoane posibil prin verificări încrucișate. 3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. *Raportarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. • În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării. • Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect)					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	324 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului nr. 7, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 38 locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Monitor, nr. 29A locatie inferioara	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 locatie similara
SUPRAFATA (mp)	324 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	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
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 anexate prezentului raport, întocmirea și avizarea având la bază contact (link și nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	324 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 7, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	324 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum 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
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	6,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**43 €/mp**	**41 €/mp**	**43 €/mp**	**41 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,8 €	8,9 €	13,0 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	40%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	2	3
VALOARE DE PIATA*:		**43 €/mp**	**13.930 €**	**echivalent a**	**69.200 lei**

*Conform OEV 630/art. 53, ajustarea eventuala se aplica celui care determina de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata de fisa, pasibila economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari

Curs valutar BNR: 4,9681 lei/€



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Ajustarile vizeaza faptul ca propr. comparabile utilizate sunt oferte de vanzare si nu tranzactii, pt. a asigura baza de asemanare cu cele ale subiectului

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

Nu s-au luat in considerare ajustari pentru diferente specifice tranzactiei intrucat nu au fost identificate diferente semnificative intre proprietatile comparabile si cea subiect

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustarile pt. localizare, de regula asociate preturilor, au scopul de a corecta diferentele de pret datorate pozitiei geografice a proprietatilor comparabile fata de cea subiect. Ajustarile reflecta cresterea sau descresterea in valoarea proprietatilor din localitatea in cauza, fiind aplicate acolo unde pozitia unei proprietati (si implicit valoarea acesteia) difera de cea a proprietatii subiect.

Co_A	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bonus Focsani, str. Obiului, nr. 18 - locatie similara	Co_B	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Tineretului, str. Trifoiului - locatie similara
Co_C	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sud (str. Viilor, nr. 33A - locatie similara) (-5%)	Co_D	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bratului, nr. 2 - locatie similara

Ajustarile aplicate reprezinta cresteri sau scaderi procentuale tipice, realizate cu ajutorul datelor, pentru a corecta diferentele dintre locatia proprietatilor comparabile si cea subiect, fiind determinate pe baza experienta profesionala.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustarile pentru suprafata sunt aplicate atunci cand proprietatile comparabile au suprafete diferite fata de cea subiect, deoarece pretul pe unitate de suprafata variaza adesea in functie de marimea terenului. In general, loturile mai mici tind sa aiba un pret unitar mai ridicat decat cele mai mari, din cauza cererii mai mari pentru parcelele de dimensiuni reduse.

Co_A - suprafata mai mare	Co_B - suprafata similara, pret unitar ajustat cu 45%
Co_C - suprafata mai mare	Co_D - suprafata similara, pret unitar ajustat cu 30%

Astfel, pentru fiecare dintre cele aplicate ajustari pentru Co_A, Co_B, deoarece diferentele de suprafata sunt semnificative, ajustarile reflecta faptul ca loturile mai mari se vand, de obicei, la un pret unitar mai mic decat loturile mai mici, din cauza cererii mai reduse pentru parcelele de dimensiuni mari.

AJUSTARI PENTRU DISPONIBILITATEA DATELOR PRIVIND VANZAREA

Datele utilizate provin de la OMEO si reflecta preturile de tranzactionare ale unor proprietati similare, considerate ca fiind relevante pentru evaluare.

AJUSTARI PENTRU FACTORII EXTERIORI

Ajustarile pentru factorii externi sunt aplicate atunci cand proprietatile comparabile sunt influentate de factori externi care nu sunt direct legati de proprietate, dar care pot afecta valoarea acesteia. Acesti factori pot include elemente precum zgomotul, poluarea, vecinatatile sau alte aspecte ale mediului inconjurator. Ajustarile sunt necesare pentru a reflecta diferentele de valoare cauzate de acesti factori, asigurand o comparatie corecta intre proprietati.

Co_A	pietruit - similar	Co_B	pietruit - similar
Co_C	pietruit - similar	Co_D	asfaltat - superior (-5 %)

AJUSTARI PENTRU CONDITIILE PIETII

Ajustarile pentru conditiile pietei sunt necesare deoarece preturile proprietatilor comparabile pot fi influentate de momentul in care a avut loc tranzactia. De exemplu, daca o proprietate comparabila a fost vanduta cu cateva luni in urma, conditiile pietei pot fi diferite fata de momentul evaluarii, ceea ce poate afecta valoarea acesteia. Ajustarile sunt aplicate pentru a reflecta aceste diferente, asigurand o comparatie corecta intre proprietati.

Co_A	crept - similar	Co_B	drept - similar
Co_C	crept - similar	Co_D	drept - similar

Analiza tuturor ajustarilor aduse subiectului a evidentiat ca proprietatea este foarte asemanatoare cu cele comparabile, nefiind necesare ajustari semnificative pentru a reflecta diferentele dintre acestea.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Ajustarile pentru utilitatile disponibile sunt necesare deoarece prezenta sau absenta anumitor utilitati, precum apa, electricitatea sau gazele naturale, pot influenta semnificativ valoarea unei proprietati. De exemplu, o proprietate care are acces la toate utilitatile de baza este, de obicei, mai valoroasa decat una care nu are acces la aceste utilitati. Ajustarile sunt aplicate pentru a reflecta aceste diferente, asigurand o comparatie corecta intre proprietati.

Co_A	lumina - similar	Co_B	lumina - similar
Co_C	lumina - similar	Co_D	lumina - similar

AJUSTARI PENTRU FINANTARE SI DESCHIDERI

Ajustarile pentru finantare si deschideri sunt necesare deoarece conditiile de finantare pot influenta semnificativ valoarea unei proprietati. De exemplu, o proprietate care beneficiaza de o finantare avantajoasa, cu o rata a dobanzii mai mica decat cea de pe piata, poate fi mai valoroasa decat una care nu beneficiaza de o astfel de finantare. Ajustarile sunt aplicate pentru a reflecta aceste diferente, asigurand o comparatie corecta intre proprietati.

A	cash	B	cash	C	cash	D	cash

Analiza tuturor ajustarilor aduse subiectului a evidentiat ca proprietatea este foarte asemanatoare cu cele comparabile, nefiind necesare ajustari semnificative pentru a reflecta diferentele dintre acestea.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELILE ASOCIATE CU LICHIDAREA ACTIVELOR

Ajustarile pentru cheltuielile asociate cu lichidarea activelor sunt necesare deoarece costurile implicate in vanzarea unei proprietati pot influenta semnificativ valoarea acesteia. De exemplu, o proprietate care necesita cheltuieli mari pentru a fi vanduta, precum comisioane de agent imobiliar sau taxe de transfer, poate fi mai putin valoroasa decat una care nu are astfel de costuri asociate. Ajustarile sunt aplicate pentru a reflecta aceste diferente, asigurand o comparatie corecta intre proprietati.

Co_A	numerar - similar	Co_B	numerar - similar
Co_C	numerar - similar	Co_D	numerar - similar

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

V = 13.930 EUR, echivalent a 69.206 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.



Anexa nr. 2 - Fotografii:



Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva de pe teren

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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





Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/GnPPXRZmAxLis2WF7

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

Foto din anunt











Comparabila teren B

ID #6490125

Râmnicu Sărat (BZ)

Contacte (1) ^

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

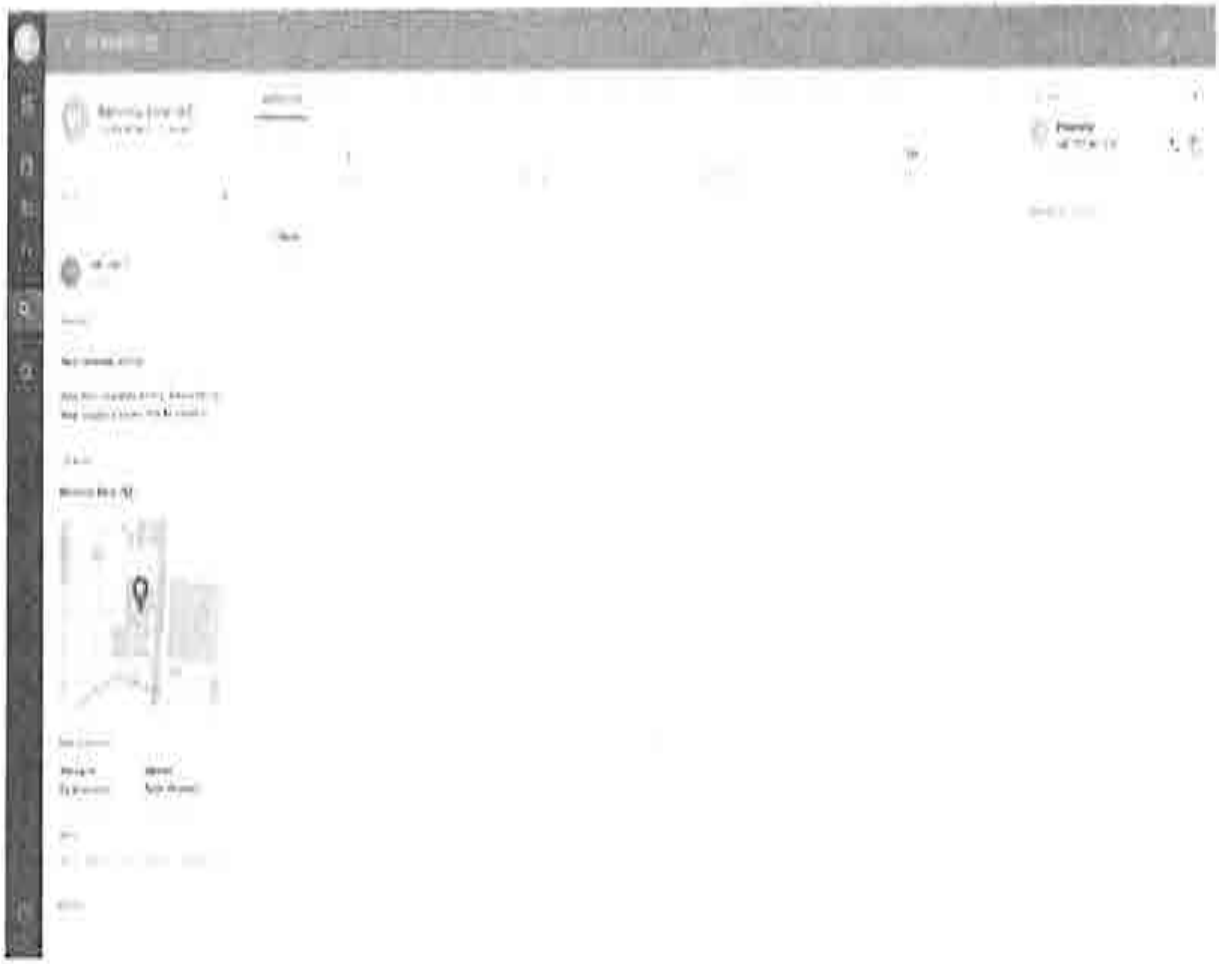
Râmnicu Sărat (BZ)



Tranzactie	Vânzare
Tip proprietate	Teren intravilan

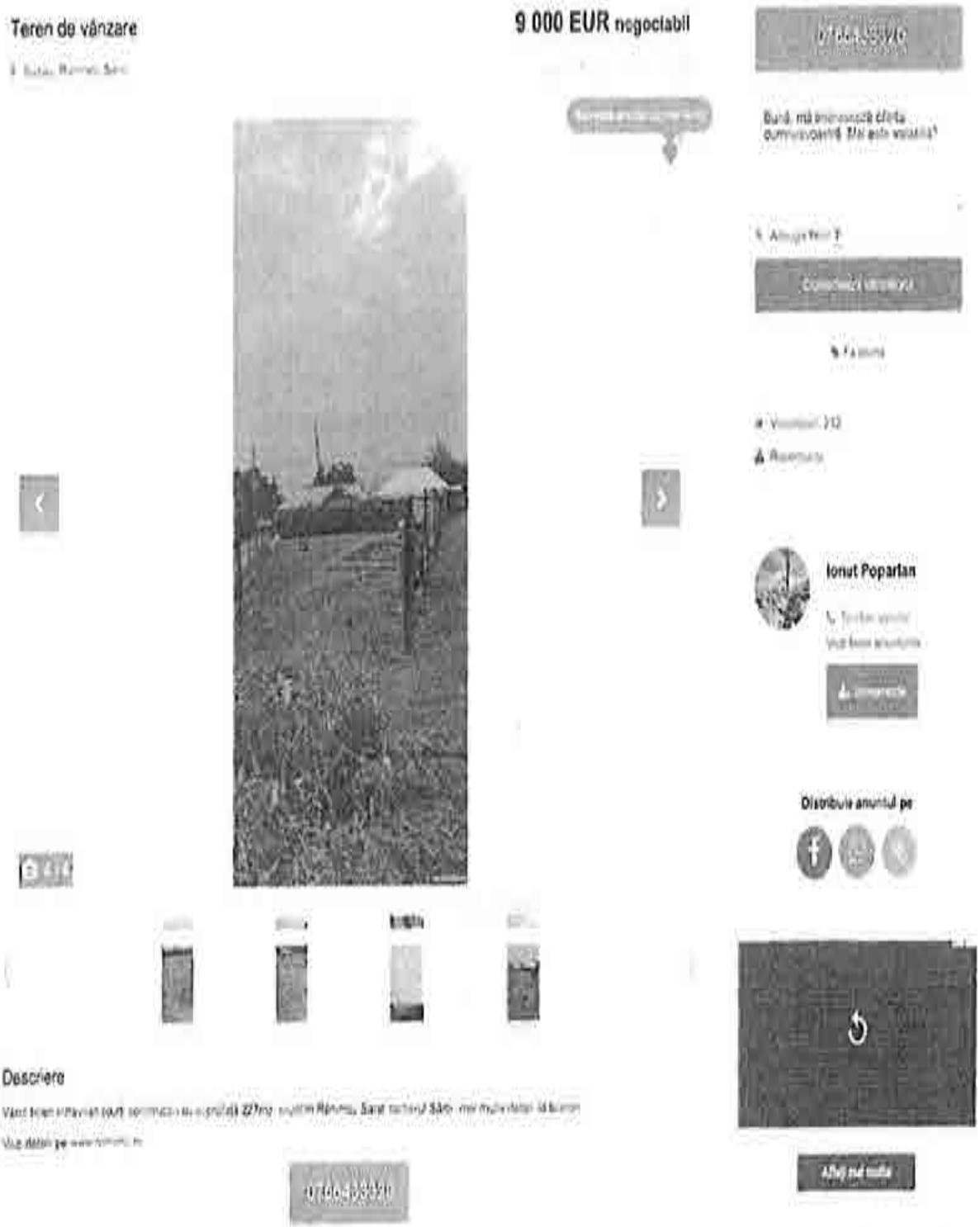
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgv4by.html

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155




Strada Bistriţei
Strada Timişului
Strada Crişului
Google

Comparabila teren C

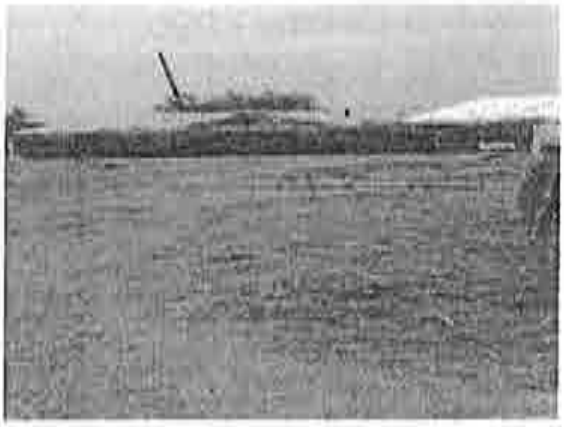


https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html

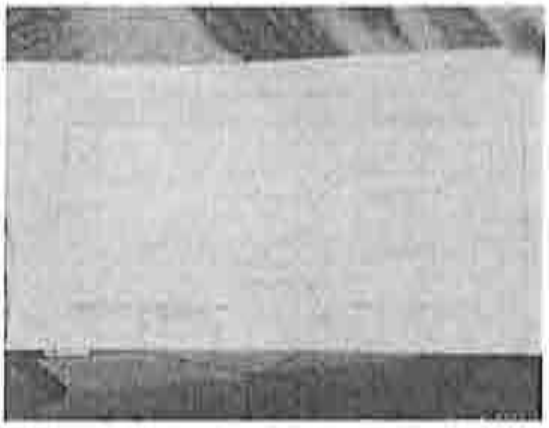
40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai putin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

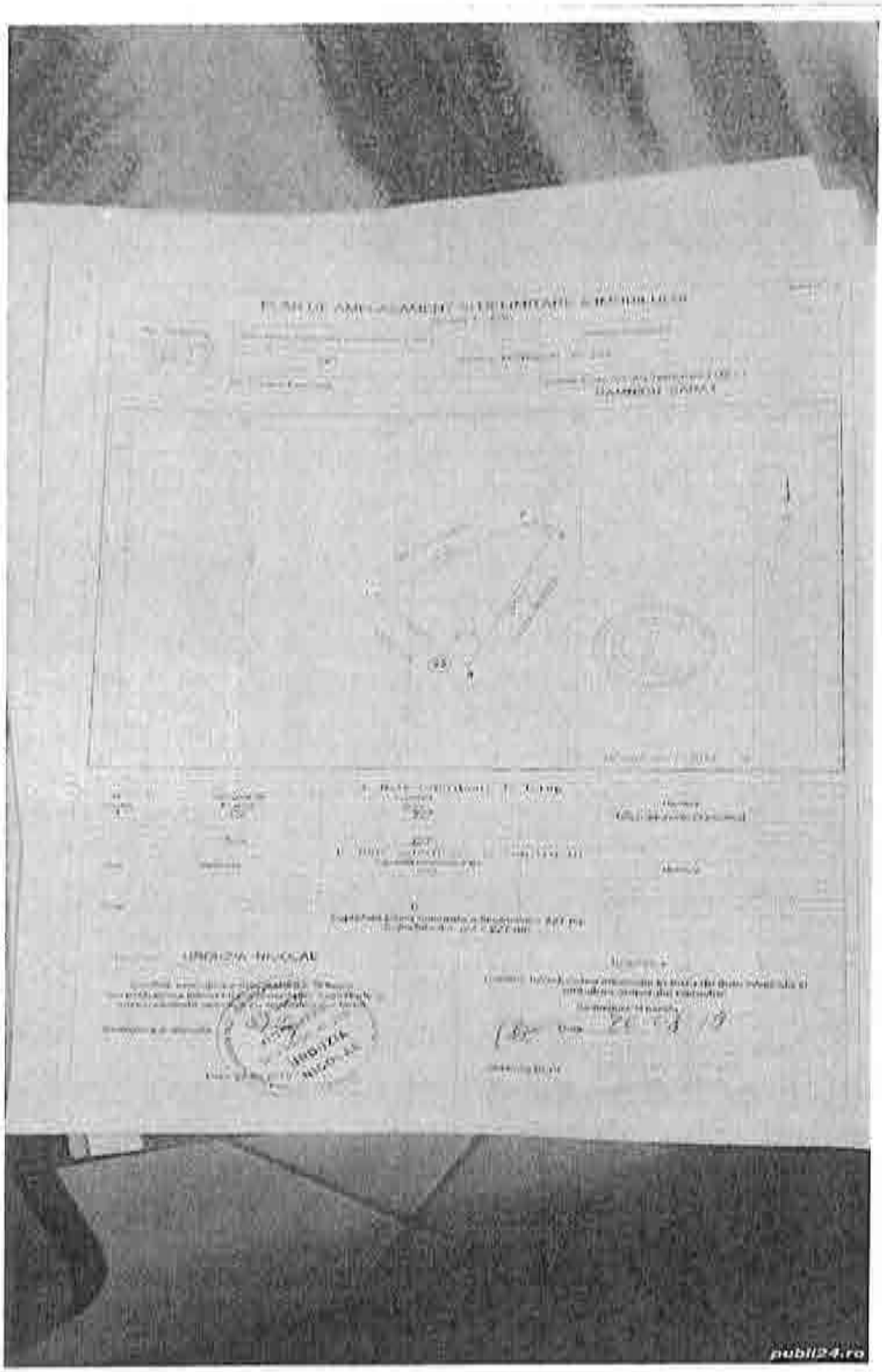
Foto din anunt










publi24.ro

Comparabila teren D



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile la limita, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948

Foto din anunt









Anexa nr. 5 – Documente

ANCPI

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

Nr. cerere 20414
Ziua 20
Luna 02
Anul 2024
Cod verificare 1001444446710

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32837 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7461
Nr. cadastral vechi:6255

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Barieru Focșani, Jud. Buzău, STR. BUZAULUI, NR.7

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32837	324	Teren împrejmuit; Împrejmuit cu gard metalic și de lemn

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 înființează cartea funciară nr. 7461 a unității administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PIA+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiași unități 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
101401 / 27/07/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 44, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B2	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. 32837 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32837	324	Împrejmuit cu gard metalic și de lemn

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	324	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	20.348
2	3	18.065
3	4	20.0
4	1	14.319

** 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. 32837 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedurul 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 unic disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
20/02/2024, 10:33

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

ANCPI

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

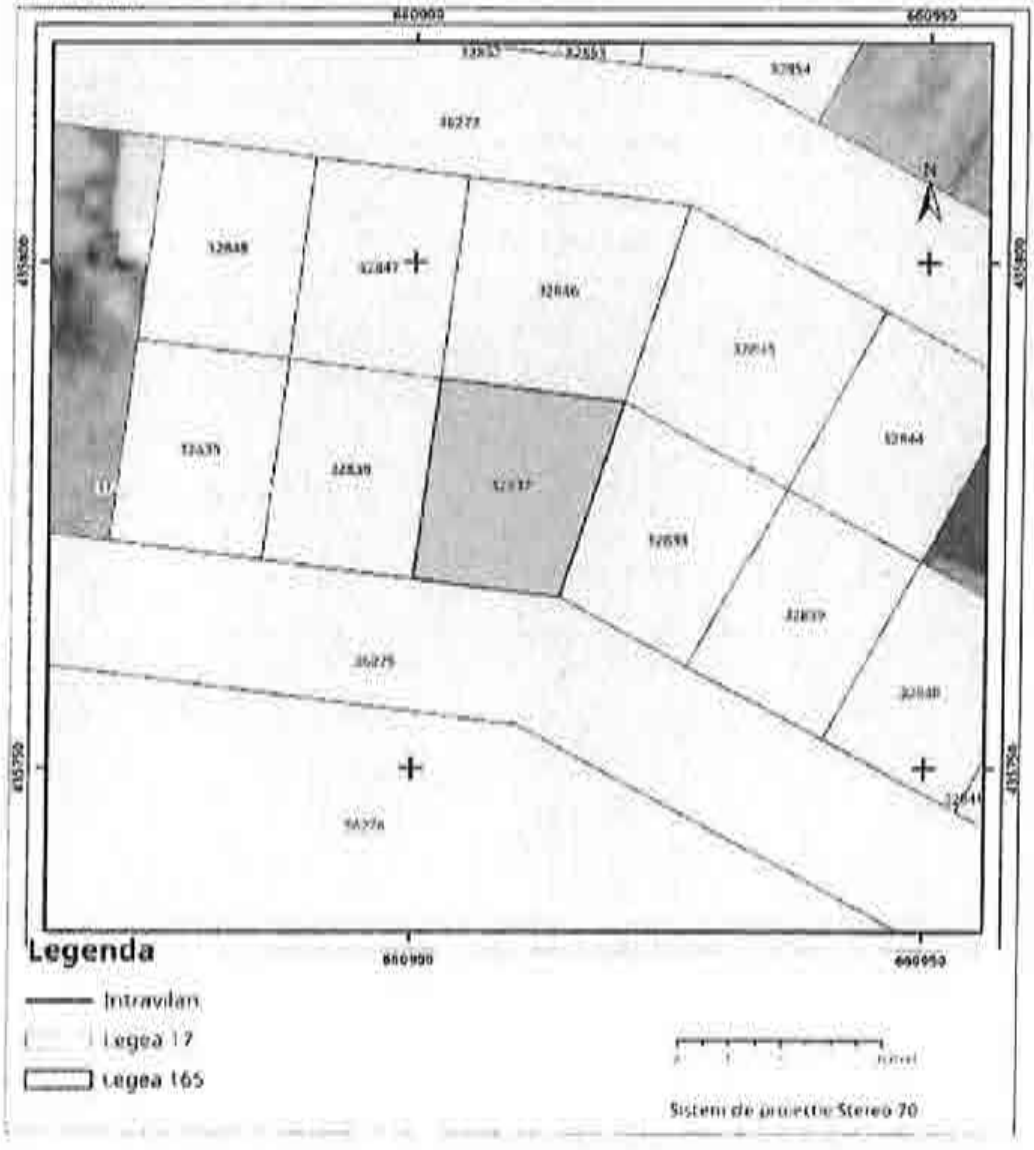
Cod verificare

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 32837, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,
Loc. Râmnicu Sarat, Cartier BARIERA FOCSANI

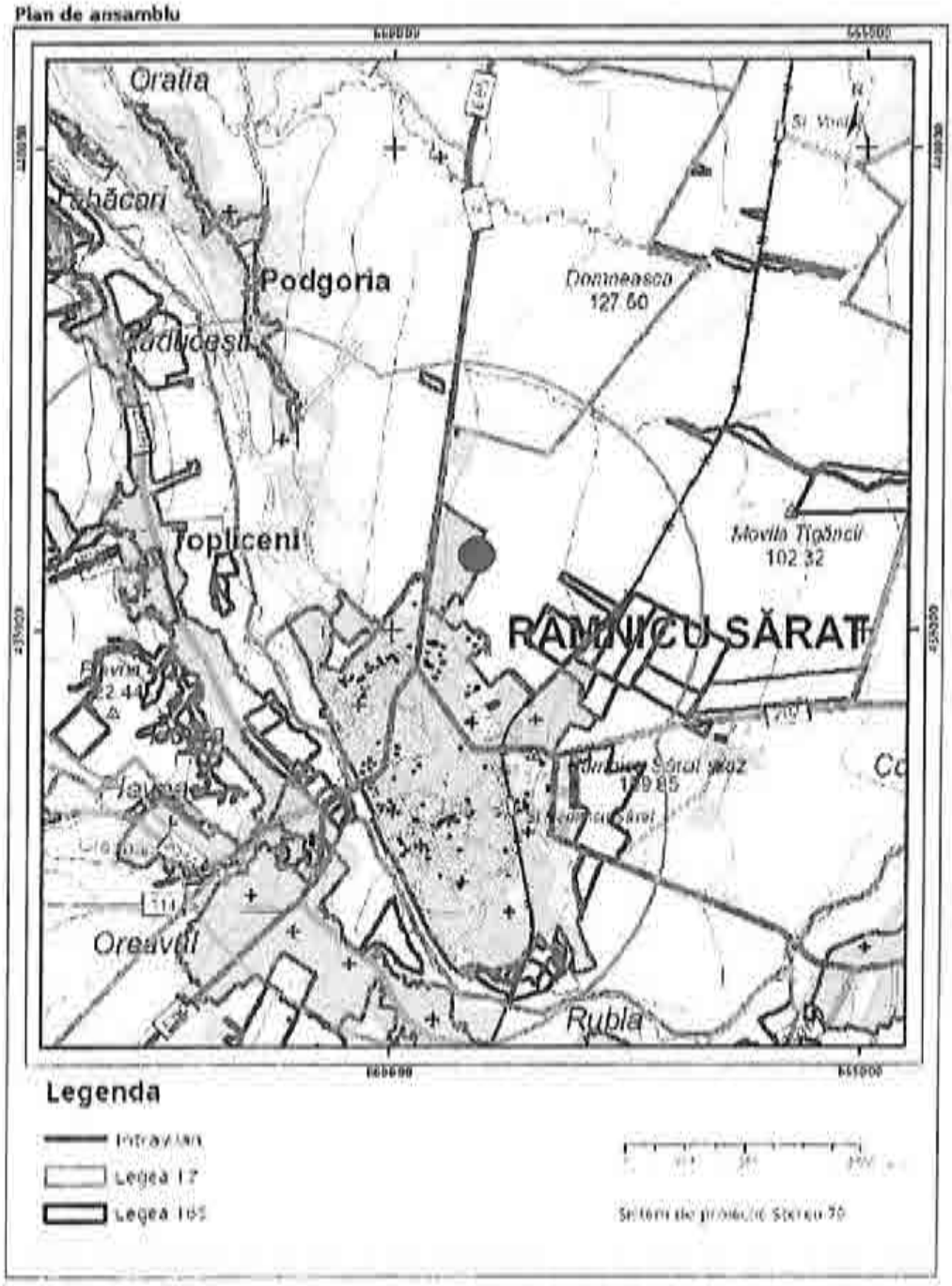
Nr.cerere	63075
Ziua	21
Luna	04
Anul	2024

Teren: 324 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 324mp
Plan detaliu



Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare Pag. 1 din 2

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 07-10-2021
Data și ora generării: 21-04-2024 10:36

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

ANCPI

Nr. cerere 84627
Ziua 06
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare
100169101865

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32838 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7462
Nr. cadastral vechi:6256

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 9, Jud. Buzau, Str. Buzaului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32838	324	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
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. 7462 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	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	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	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
134211 / 27/10/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 45, din 26/10/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B6	se noteaza actualizare adresa imobil, aceasta fiind in prezent : Mun. Rm Sarat, Strada Buzaului nr. 9	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

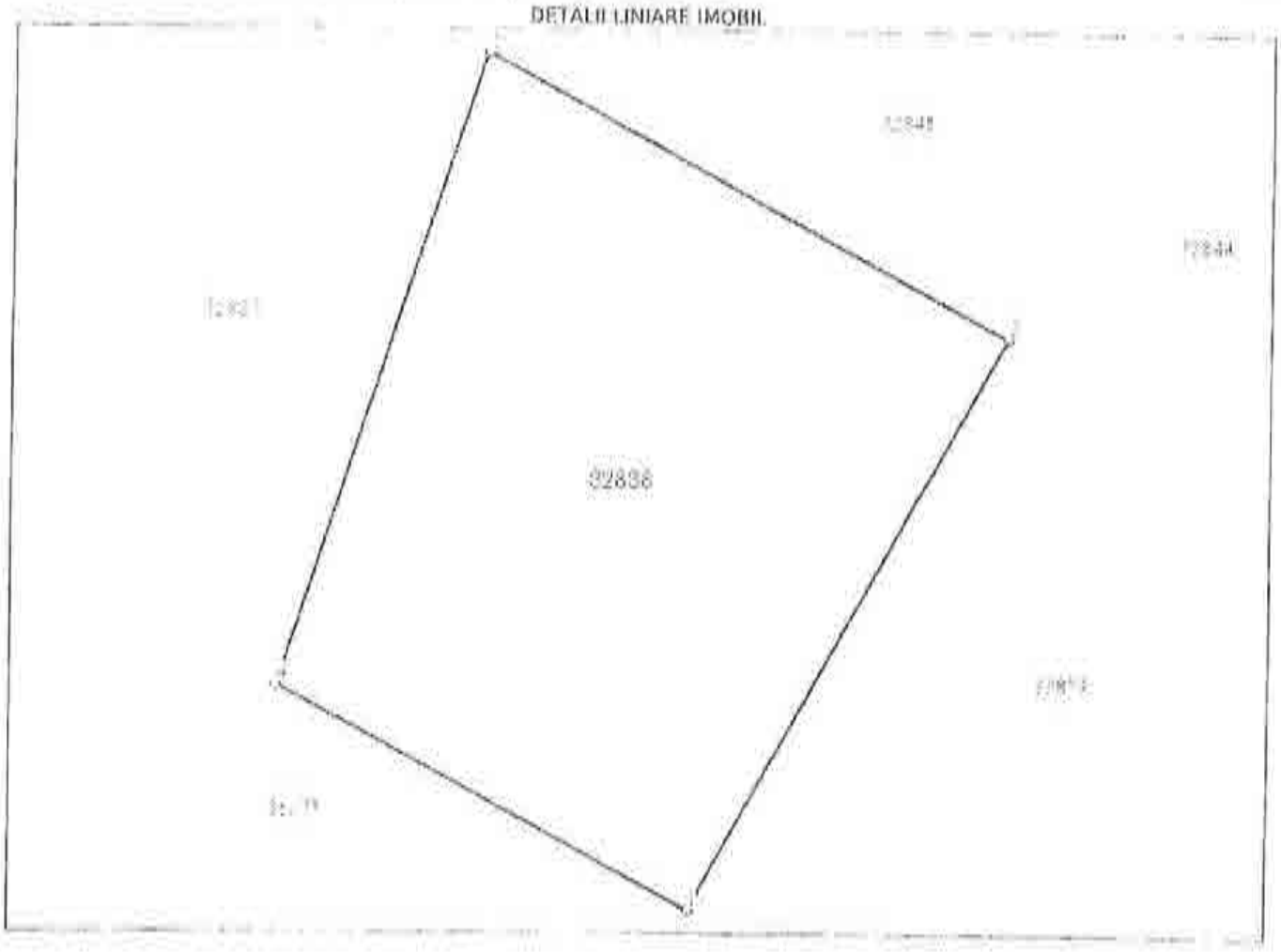
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32838	324	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	324		-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	20.0
2	3	18.065
3	4	20.348
4	1	14.319

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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,
06/06/2024, 10:49

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. 30829/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi 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 preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, strada Buzaului, nr. 9, jud. Buzău, nu a făcut şi 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).

Preşedinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Preşedinte 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

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. 29083/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Cîrjan 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 24.05.2024, ora 13^{00}

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din 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. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 124, strada Buzaului, nr. 9, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

- terenul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 124, strada Buzaului, nr. 9, 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 Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 124, strada Buzaului, nr. 9, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 1 plansa fotografica, anexata.

Anexam alaturat:

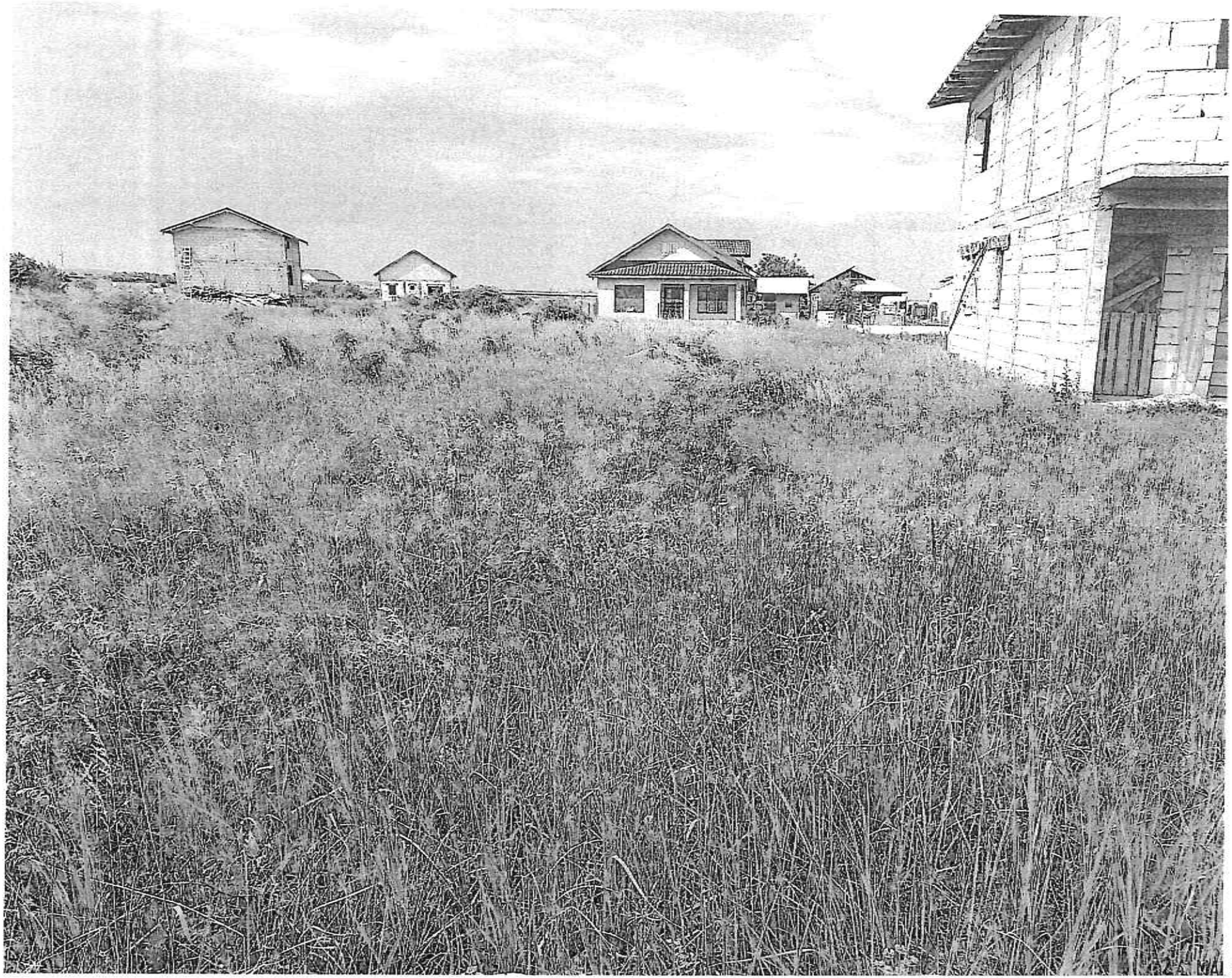
- 1 plansa fotografica executata la data de 24.05.2024;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

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


STR. IALOMITEI
STR. TROTUSULUI
STR. DIMBOVITEI
STR. TISEI
STR. ARIESULUI
STR. MOTRULUI
STR. BUZAULUI
STR. GRIGORE VIERU
N
176 1
177 3
178 5
179 7
180 9
181 11
198 10
197 12
196 14
90 19
91 17
92 15
93 13
94 11
95 9
96 7
97 5
98 3
99 1
109 20
108 18
107 16
106 14
105 12
104 10
103 8
102 6
101 4
100 2
110 19
111 17
112 15
113 13
114 11
115 9
116 7
117 5
118 3
119 1
175 2
174 4
173 6
172 8
171 10
170 12
169 14
155 1
156 3
157 5
158 7
159 9
160 11
161 13
154 2
153 4
152 6
151 8
150 10
149 12
148 14
147 16
136 1
137 3
138 5
139 7
140 9
141 11
142 13
143 15
135 2
134 4
133 6
132 8
131 10
130 12
129 14
128 16
120 1
121 3
122 5
123 7
124 9
125 11
126 13
127 15


N



ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 25924 din 17.05.2024.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 49 din 17.05.2024.

In scopul: *PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32838* **

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. *25924* din *08.05.2024*

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. 124 (strada Buzăului, nr. 9)* nr. ___ bl. ____ sc. ____, et. ____, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7462 /Nr. C.F. nou 32838/Nr. cadastral vechi 6256 /Nr. cadastral nou 32838*

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

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/

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

Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat/ cladirea construita in regim insiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si necesare de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu arbore la fiecare 100 mp

Conditionari si restrictii: *Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se alineaza la str 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 caract general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei sinusoidale de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelo anexelor/ inaltimea maxima admisa/ regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10m/ $S_{c,max}$=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax= 1,2/ Echipa mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retelele de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefo vor fi realizate subteran/ circulatia pietonilor si auto, accesele auto si pietonale necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosa 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 Buzaului/ Mod de executie: in regie proprie sau societate autorizata

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentatiile tehnice D.T. ce vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa l a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata /referatele de verificare ale documentatiei tehn in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proi conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a execu lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata/ asigurare acces auto si pietonal la strada /asigurarea suprafetelor minimale spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 / se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, a cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 m/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pent 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 a 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 performan energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Roman conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobar unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederile 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 32838

*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 v adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfantul Sava de la Buzău, 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 s accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de c contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitie 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:

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 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 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*
[] canalizare -*SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale-*Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare -*Orange Communications*
[] salubritate-*SC RER Ecologic Service SA*
[] 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 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 autorităţii competente pentru protecţia 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)
Vagvas-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 17.05.2024

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor 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 obtin 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 şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : - preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.
****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.

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

Nr. raport: 54 9 / 23.04.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT
Intrare nr. 14993
ziua 29 luna 04 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

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

nr. 9, 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

23.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 9, 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 informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 08.04.2024, este:

13.930 EUR, echivalent a 69.206 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 şi al concluziilor importante** 4
2. **Declaratia privind evaluarea** 5
3. **Termenii de referinţă ai evaluării** 6

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 7
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 8
Conformitatea evaluării cu SEV 9

4. **Prezentarea datelor** 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 11
Date privind impozitele şi taxele 11
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 11

5. **Analiza datelor** 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. **Evaluarea proprietatii** 19

Metode de evaluare 19
Metoda comparatiei directe 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 19

7. **Anexe** 21

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 9, 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. Buzaului, nr. cad. 36275
Deschidere		14,31 ml la str. Buzaului
Suprafața teren	exclusiv	324 mp suprafata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF si extras plan cadastral
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**13.930** EUR **69.206** 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 proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25677/28.02.2024, asupra terenului **nu sunt inscrise sarcini.** Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului 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. Buzaului – Drum pietruit – public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		***-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 145/26.10.2023 pentru terenuri similare.*** ***-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.***
Mentiuni		***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)		-



2. Declaratia privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



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
Alti utilizatori desemnati	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. Buzaului, nr. 9, 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 in baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 32838 (nr vechi 7462), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32838 (nr vechi 6256). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25677/28.02.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piață*** a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	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*. 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.* 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 prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024.
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa clientului/destinatarului/proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de c.f. nr. cerere 25677/28.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63070/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 145/26.10.2023. Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 145/26.10.2023 pentru terenuri similare.

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricţii 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi 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 şi 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 dupa 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 proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 25677/28.02.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 324 mp suprafata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la N-nr cad 32845; la V- nr cad 32837, la E- nr cad 32839, La S- nr cad 36275 (str. Buzaului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 9, jud. Buzau, nr. cadastral 32838, inscris in CF 32838, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.* Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in 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	DA	DA	NU	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 324 mp suprafata
- Deschiderea la stradă: 14,31 ml la str. Buzaului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Buzaului	Drum pietruit	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: -
- *Alte observaţii:* -

Conform Certificatului de urbanism nr. 145/26.10.2023 se certifica

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat în intravilanul municipiului Reşiţa Sarai
Imobilul-teren este deţinut cu drept de proprietate de către Municipiul Reşiţa Sarai
Includerea imobilului în listele monumentelor istorice sit/sau alte naturii ori în zonele de protecţie ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinţa actuală: teren curţi construcţii
Destinaţia stabilită prin documentaţia de urbanism: zona de locuinţe individuale, conform prevederi U.T.R. 1.1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Eocaniu»
Nu sunt reglementări fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informaţii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 1.1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Eocaniu»:

Permisiuni: se admite construirea de locuinţe individuale cu maxim P+1+M cuceruri în regim de construire izolată, cuplată sau înşiruită, cladiri comerciale în regim izolat se va aloca pe lângă parcele de colţuanle şi pe parcelele învecinate cu aceştia celor de salt care vor înscrie locuinţe mici ambele străzi spaţiile necesarenre şi acostoare de acces şi manevre de garaj care ţi pământ cu union şi cu un acces la fiecare 100 mp
Condiţionări şi restricţii: Regimul de aliniere a terenului şi construcţiilor faţă de domeniile publice adiacente: retrasul va alinia la strada nu va exista în locuinţe se va dispune în minimum 3 m faţă de aliniament.
Elemente privind amplasarea adâncimea aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, clădirile se vor amplasa în conţinutul general al zonei, se încadra folosirea subcomisiilor şi a tuturor amplasărilor de abonaţi pentru accesarea clădirilor, panourilor şi anexelor: înălţimea maxima admisă, regim de înălţime max. P+1+M Hmax=10 m$^{S}_{max}$=300 mp/CUTmax=35%/CUTmax=1,05/ Echipare cu utilităţi: la clădirile aliniate pe alimentarea racordarea branşelor la canalizarea obligată va fi facută pe sub trotuare se va asigura în mod special concursul rapid şi capabil a apelor meteorice în cetatea de canalizare/ branşamentele pentru electricitate, gaze şi telefonie vor fi realizate subteran/ Circulaţia acestora şi auto, accesele auto şi pietonale necesare la zona; parcele are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lăţime direct la circulaţie publică stabilească autorităţile/ se face în locurile parcelei în afara cu utilităţi, apa, canalizare, gaze şi energie electrică /Circulaţia pietonilor şi auto se va face din strada Dimbovitei /Mod de executie: în regie proprie sau cu o terţă persoană autorizată
*Obligaţii constructori de natura urbanistică şi tehnică cerere ce vor fi avute în vedere la proiectare: documentaţiile tehnice D.T. vor fi cuprinse în conţinutul autorizaţiei de construire/desfiinţare vor fi elaborate şi prezentate conform cerinţelor din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, actualizată / referatele de verificare ale documentaţiei tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzătoare exigenţelor fundamentale urmărite, stabilite de proiectanţi şi precizate în proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare şi expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi a construcţiilor, completată şi actualizată/ asigurarea accesului auto şi pietonal în siguranţă a pompierilor în situaţii de urgenţă conform H.G. nr. 523/1995 /nr. vor respecta prevederile privind distanţa minimă între construcţii, a retragerilor şi distanţelor obligatorii la amplasarea construcţiilor faţă de aceştia/ vecinătăţile vecine ce se vor face conform art. 612 s.urm. din Codul Civil/ se vor respecta regulile de însorire date de Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 /autorizaţiile vor fi însoţite de: în cazul care limitele lotului şi parcelelor vor fi apărate, înălţime maxima 2,0 m/ Accesul pietonilor şi vehicule este obligatoriu pentru fiecare din aceste străzi conform art. 23 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 şi alc. art. 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) şi art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor/ documentaţiile tehnice vor fi însoţite de: avizele, acordurile prevăzute la Ordinul Arhitecţilor din Romania cuprins H.G. nr. 932/2010 /avizele şi/sau acordurile care trebuie să le obţină de la proprietarii învecinaţi sau de la deţinătorii de drepturi reale asupra acestora, precum şi avizele şi/sau acordurile prevăzute de lege, în funcţie de specificul şi amplasamentul construcţiei/ avizele şi acordurile se vor solicita în faza de certificat de urbanism/ Autorizaţia de construire se va emite numai în baza unui certificat de urbanism/ Certificatul de urbanism va fi însoţit de: documentaţia tehnică D.T. în faza de Proiect tehnic şi Detalii de execuţie, întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, actualizată

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 pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evalută 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 rezidențiala. În această zonă, pentru celelalte utilizari practic nu există o cerere alternativă permisă.

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

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

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

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati 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 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***: regulata / dreptunghiulara, D = unilaterala: 14,31 ml la str. Buzaului (conform extras CF)
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piata definita;
- ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de învatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice si dar si 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 reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile 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 altii 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 obtina profituri atractive, iar piața devine din ce în ce mai aglomerata. 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) si terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidential).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri în care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului 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-pandemica (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gandeasca 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 aprobările necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din Bucuresti se va fi stabilizat si se poate confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

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

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile 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 cumparatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii***: amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta
Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (in 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 implicati 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 superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra 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 si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva 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;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 34-50 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, acces, amenajari exterioare, împrejmuire, etc;*

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

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente in piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

PREVIZIUNI
Preţurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală şi-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piaţa terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greşit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna şi în timp ce alţii 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 câţiva ani - cu excepţia oricăror evenimente externe negative, desigur.



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

Pasul 6. Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă

Prin compararea caracteristicilor proprietăţii subiect cu cele ale proprietăţilor competitive, putem determina absorbţia proprietăţii subiect, în condiţiile de piaţă, cerere şi ofertă competitivă cunoscute.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sancţiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecinţe de amploare. Preţurile energiei şi ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflaţia existentă. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările care au legături economice strânse cu Ucraina şi Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie şi de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiaţi.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

Piaţa terenurilor este condusă foarte mult de aşteptări cu privire la ceea ce vom avea la nivel macro şi în economia reală, cu un accent special pe forţa de muncă. Dacă lucrurile isi revin repede, nu ar trebui sa existe probleme majore. Acestea fiind spuse, toate proprietăţile imobiliare majore suferă incertitudini crescute. birouri- impactul muncii de acasă pe termen lung, comerţul cu amănuntul - adoptarea accelerată a comerţului electronic şi a protecţiei împotriva pandemiei proiecte viitoare, rezidenţiale - securitatea locului de muncă şi, de asemenea, impactul de la locul de muncă de acasă, dar cu diferite ramificaţii.

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

In ceea ce priveşte preţurile, ne aşteptăm ca lucrurile să rămână mai degrabă plate (cu ajustări de la caz la caz), cu excepţia cazului în care lucrurile iau o întorsătură puternică în rău. Dar chiar dacă s-ar împlini un astfel de scenariu, orice mişcare descendenta generalizata a preţurilor nu ar avea un impact imediat, ca în timpul crizei anterioare.

De asemenea o mare diferenţă faţă de 2010-2011 este ca piaţa nu este în criză de lichiditate. In general, acest lucru oferă un motiv suplimentar pentru un optimism uşor şi speranţa unei reveniri mai facile la nivelurile 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 proprietăţii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

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

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

Utilizarea rămasă, care îndeplineşte toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piaţă informaţii referitoare la terenuri libere amplasate în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, Iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

Pe baza analizei de piaţă efectuate, am studiat utilizările considerate probabile şi rezonabile pe baza conformităţii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ţinând cont în acelaşi timp de specificul zonei şi caracteristicile terenului (formă şi dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăţii, după cum urmează:

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

Având în vedere cele prezentate mai sus şi concluziile rezultate din analiza pieţei specifice, cea mai bună utilizare a proprietăţii este cea rezidentiala.

Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de ***teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinatie*** rezidentiala. Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume:

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

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi 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 si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). 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 cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

13.930 EUR, echivalent 69.206 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

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

Metoda comparatiei directe = 13.930 EUR

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

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

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

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

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

13.930 EUR, echivalent 69.206 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9681 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 urmatoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. *Planificarea* – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietate 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 on de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. *Oglindirea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. • În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării. • Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economico 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					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	324 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 9, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Obluci, nr. 18 locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timnului locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Serbi, str. Morilor, nr. 29A locatie inferioara	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 locatie similara
SUPRAFATA (mp)	324 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (straat, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru proprietatile comparabile selectate nu fost atasate prezentului raport, PrintScreen-uri cu oferte si datele de contact (link si nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabilul A*	*Comparabilul B*	*Comparabilul C*	*Comparabilul D*
Suprafata (mp)	324 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILUI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 9, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 38	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Mioriei, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	324 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum 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
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	6,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**43 €/mp**	**41 €/mp**	**43 €/mp**	**41 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,8 €	8,9 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	40%
Numar/ids ajustari	(buc.)	0	1	2	3
VALOARE DE PIATA*:		**43 €/mp**	**13.930 €**	, echivalent a	**69.206 lei**

*Conform OEV 610/art. 53, valoarea contributiva aceasta valoare este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care are cea mai apropiata [illegible] pentru a exemplifica de proprietatea subiect si asupra pretului careia a au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR: 4,9681 lei/€



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE

AJUSTARI PENTRU TIPUL CONDITIILOR DE TRANZACTIE

Ajustarile pentru tipul conditiilor de tranzactie au fost considerate egale cu 0 (zero), intrucat preturile de oferta ale proprietatilor comparabile selectate au fost considerate ca reflectand valoarea de piata, fara a fi influentate de conditii speciale de vanzare.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

Nu au fost aplicate ajustari pentru elemente specifice tranzactionarii, intrucat proprietatile comparabile selectate au fost considerate ca reflectand valoarea de piata, fara a fi influentate de conditii speciale de vanzare.

AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE

Ajustarile pentru localizare, desi recunoscute ca un factor cheie care influenteaza valoarea terenurilor, nu au fost aplicate in cadrul comparatiei directe, deoarece proprietatile comparabile selectate au fost considerate ca fiind situate in zone cu caracteristici de localizare similare cu cele ale proprietatii evaluate. Aceasta decizie a fost luata pentru a asigura consistenta in analiza si pentru a evita introducerea unor variabile suplimentare care ar putea complica inutil procesul de evaluare.

Co_A: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Barcea Mosani, str. Olteni, nr. 18 - teren intravilan

Co_B: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Barcea Mosani, str. Brailei, nr. 2 - teren intravilan

Co_C: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Berca, str. Mazilor, nr. 33A - teren intravilan (0.5 ha)

Co_D: Mun. Ramnicu Sarat, str. Brailei, nr. 2 - teren intravilan

Ajustarile pentru localizare au fost considerate egale cu 0 (zero), intrucat proprietatile comparabile selectate au fost considerate ca reflectand valoarea de piata, fara a fi influentate de conditii speciale de vanzare.

AJUSTARI PENTRU DIMENSIUNEA TERENULUI

Ajustarile pentru suprafata au fost aplicate pentru a reflecta diferentele de valoare asociate cu dimensiunile variate ale proprietatilor comparabile. Aceste ajustari sunt necesare deoarece suprafata unui teren influenteaza semnificativ valoarea acestuia, terenurile mai mari beneficiind adesea de economii de scara, in timp ce terenurile mai mici pot avea o valoare unitara mai ridicata. Prin ajustarea suprafetei, am urmarit sa asigur o comparatie echitabila intre proprietatile evaluate si cele comparabile, luand in considerare diferentele de dimensiune care pot influenta valoarea de piata.

Co_A: -5% (suprafata mai mare)

Co_B: cu suprafata similara, nu este ajustat (0%)

Co_C: nu este ajustat

Co_D: cu suprafata similara, nu este ajustat (0%)

Astfel, pentru a ne asigura ca ajustarile sunt corecte, le-am discutat cu un evaluator experimentat, care a confirmat ca ajustarile sunt adecvate si reflecta piata locala. Acest lucru a fost important pentru a mentine integritatea analizei noastre si pentru a oferi clientilor o estimare precisa a valorii proprietatii.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA ACTUALA A TERENULUI

Comparabilele selectate au CAMBIAT semnificativ destinatia de la agricol la intravilan, astfel incat nu a fost necesara aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU ANVELOPA, NIVELE CONSTRUIBILE

Ajustarile pentru anvelopa de construire au fost considerate egale cu 0 (zero), intrucat toate proprietatile comparabile selectate au fost considerate ca fiind situate in zone cu reglementari urbanistice similare. Aceasta decizie a fost luata pentru a asigura consistenta in analiza si pentru a evita introducerea unor variabile suplimentare care ar putea complica inutil procesul de evaluare.

Co_A: parter - similar

Co_B: parter - similar

Co_C: parter - similar

Co_D: parter - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIA TERENULUI

Amplasamentul ales pentru evaluare prezinta o topografie relativ plana, fara denivelari semnificative. Aceasta caracteristica este importanta deoarece facilitează construirea unei locuințe fără costuri suplimentare mari legate de lucrări de terasare sau de fundații speciale. O suprafață plană permite, de asemenea, o mai bună integrare a construcției în peisaj și reduce riscurile asociate cu eroziunea sau alunecările de teren.

Ajustările au urmărit, în principal, diferențele în funcție de care o anumită proprietate poate necesita lucrări suplimentare pentru a fi adusă la un nivel optim de construcție.

Co_A: direct - similar

Co_B: direct - similar

Co_C: direct - similar

Co_D: direct - similar

Totuși, a fost luată în considerare posibilitatea ca unele terenuri să aibă o ușoară pantă, ceea ce ar putea influența costurile de construcție. Astfel, în cazul în care o proprietate comparabilă prezintă o ușoară înclinație, aceasta a fost ajustată pentru a reflecta costurile suplimentare de nivelare sau de fundații adaptate.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta ajustare a fost aplicată pentru a reflecta diferențele în valoare între proprietățile comparabile și proprietatea evaluată, în funcție de disponibilitatea și calitatea utilităților publice. Utilitățile publice, cum ar fi apa, canalizarea, electricitatea, gazele naturale și telecomunicațiile, au un impact semnificativ asupra valorii unei proprietăți, deoarece influențează direct costurile de construcție și confortul locuitorilor. Prin urmare, am considerat că este esențial să ajustăm valorile pentru a asigura o comparație echitabilă între proprietățile evaluate și cele comparabile.

Co_A: lipsesc - similar

Co_B: lipsesc - similar

Co_C: lipsesc - similar

Co_D: lipsesc - similar

Această ajustare a fost aplicată pentru a reflecta diferențele în valoare între proprietățile comparabile și proprietatea evaluată, în funcție de disponibilitatea și calitatea utilităților publice. Utilitățile publice, cum ar fi apa, canalizarea, electricitatea, gazele naturale și telecomunicațiile, au un impact semnificativ asupra valorii unei proprietăți, deoarece influențează direct costurile de construcție și confortul locuitorilor. Prin urmare, am considerat că este esențial să ajustăm valorile pentru a asigura o comparație echitabilă între proprietățile evaluate și cele comparabile.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferențele de formă ale terenurilor pot avea un impact semnificativ asupra valorii de piață a unei proprietăți. Forma unui teren influențează modul în care acesta poate fi utilizat, dezvoltat și valorificat. De exemplu, terenurile cu forme regulate, cum ar fi dreptunghiulare sau pătrate, sunt adesea mai ușor de construit și de amenajat, în timp ce terenurile cu forme neregulate pot necesita costuri suplimentare pentru nivelare sau pentru adaptarea construcțiilor la specificul terenului. Prin urmare, ajustările pentru formă au fost considerate esențiale pentru a asigura o comparație echitabilă între proprietățile evaluate și cele comparabile.

A: regulata, 1 deschidere

B: regulata, 1 deschidere

C: neregulata, 1 deschidere - front (0.5%)

D: regulata, 2 deschideri - superior (0.5%)

Această ajustare a fost aplicată pentru a reflecta diferențele în valoare între proprietățile comparabile și proprietatea evaluată, în funcție de deschiderea la stradă. Deschiderea la stradă este un factor important care influențează valoarea unui teren, deoarece determină accesibilitatea și vizibilitatea acestuia. Terenurile cu o deschidere mai mare la stradă sunt adesea mai valoroase, deoarece oferă mai multe oportunități de dezvoltare și permit o mai bună integrare a construcțiilor în peisaj.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELILE DE ADUCERE LA STAREA DE TEREN CONSTRUIBIL

Ajustările pentru cheltuielile de aducere la starea de teren construibil au fost considerate egale cu 0 (zero), întrucât toate proprietățile comparabile selectate au fost considerate ca fiind situate în zone cu caracteristici similare de localizare și cu reglementări urbanistice similare. Această decizie a fost luată pentru a asigura consistența în analiză și pentru a evita introducerea unor variabile suplimentare care ar putea complica inutil procesul de evaluare.

Astfel, pentru a ne asigura că ajustările sunt corecte, le-am discutat cu un evaluator experimentat, care a confirmat că ajustările sunt adecvate și reflectă piața locală. Acest lucru a fost important pentru a menține integritatea analizei noastre și pentru a oferi clienților o estimare precisă a valorii proprietății.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Co_D: nu este cazul - similar

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

V = 13.930 EUR, echivalent a 69.206 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

CAMERA EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MANDRICEL MIHAI ENIGEL
Legitimație Nr. 21472

Anexa nr. 2 - Fotografii:



Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva de pe teren

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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





Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/WfoVL2BfV7Qcsmvt7

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

Foto din anunt











Comparabila teren 8

ID #6490125

Rămnicu Sărat (BZ)

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

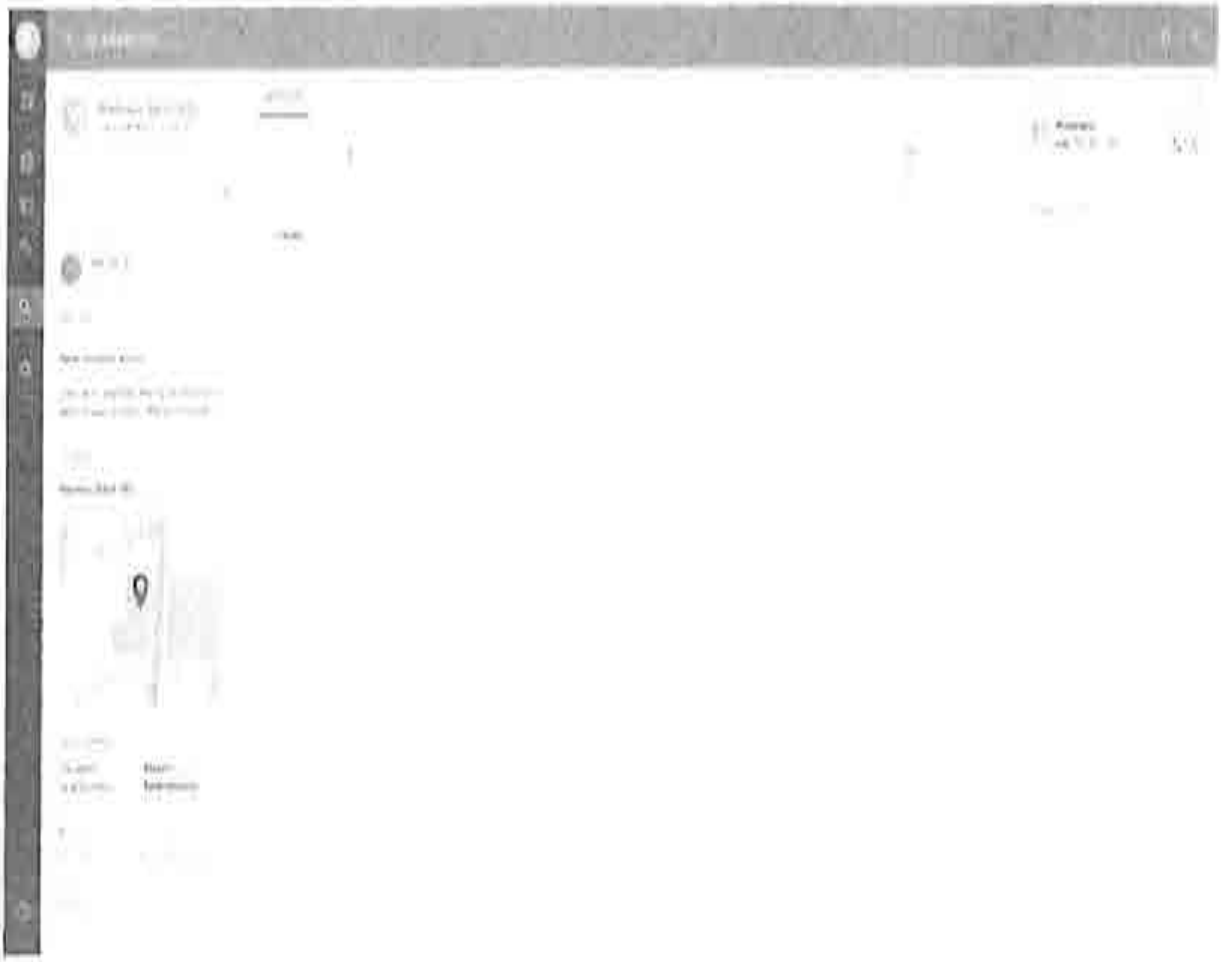
Rămnicu Sărat (BZ)



Tranzactie	Vânzare
Tip proprietate	Teren intravilan

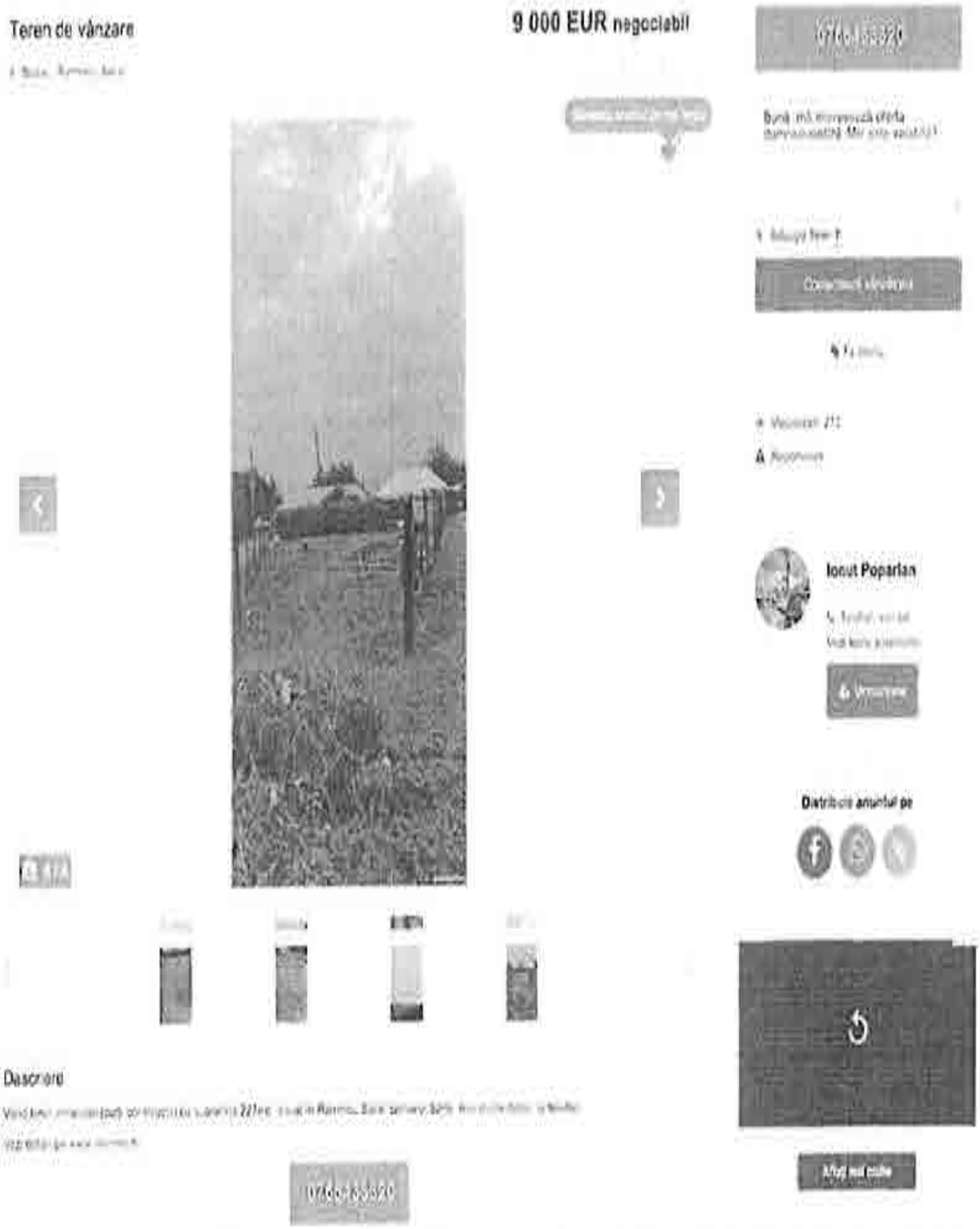
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155




Strada Bistriţei
Strada Timişului
Strada Timişului
Strada Crişului
Google

Comparabila teren C



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html

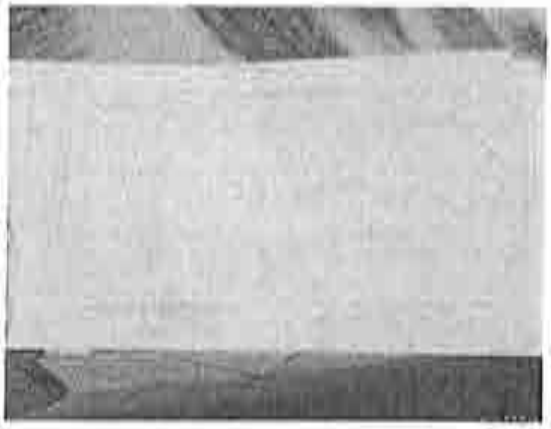
40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai putin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

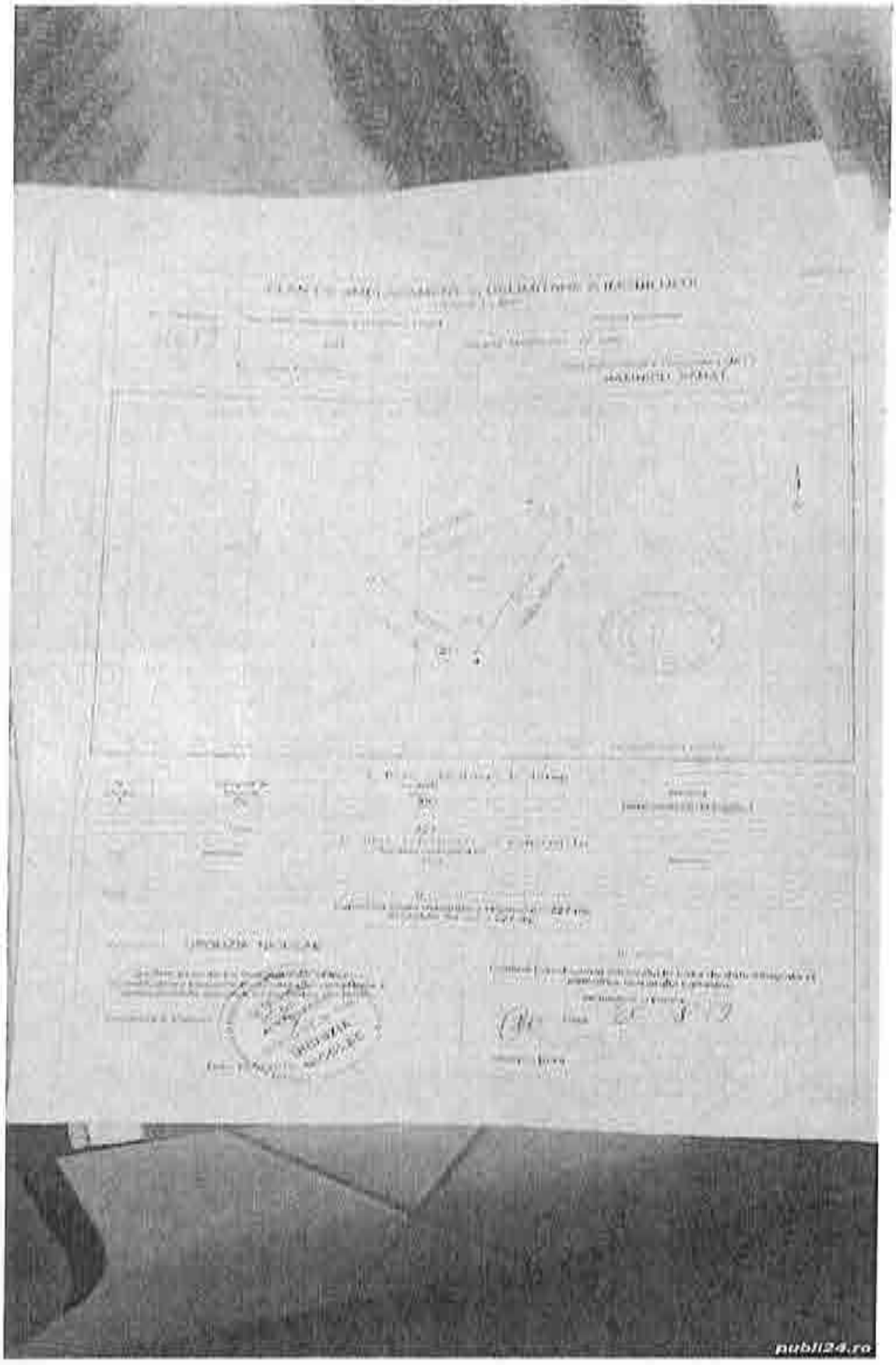
Foto din anunt










publi24.ro

Comparabila teren D



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile la limita, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948

Foto din anunt









Anexa nr. 5 – Documente

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

ANCPI

Nr. cerere 25077
Ziua 28
Luna 02
Anul 2024
Cod verificare
[illegible]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32838 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi:7462
Nr cadastral vechi:6256

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 9, Jud. Buzau, Str. Buzaului

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	32838	424	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. 1761 din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B9	Se înființează cartea funciară nr. 7462 a unității 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, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, în administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numărului cadastral vechi 1699 în numărul cadastral electronic 4076, dobândit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE.);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, în administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B4	schimbarea numărului cadastral vechi 1699 în numărul cadastral electronic 4076, dobândit prin fara titlu	A1
134211 / 27/10/2021		
Act Administrativ nr Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 45, din 26/10/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B6	se notează actualizarea adresa imobil, aceasta fiind în prezent: Mun. Rm Sarat, Strada Bucaului nr. 9	A1

C. Partea III. SARCINI ,

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

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32838	324	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra/extravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	OA	324	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= tm)
1	2	20.0
2	3	18.065
3	4	20.348
4	1	14.319

**** 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. 32838 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sarat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 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,
28/02/2024, 13:14

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

ANCPI

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

Cod verificare

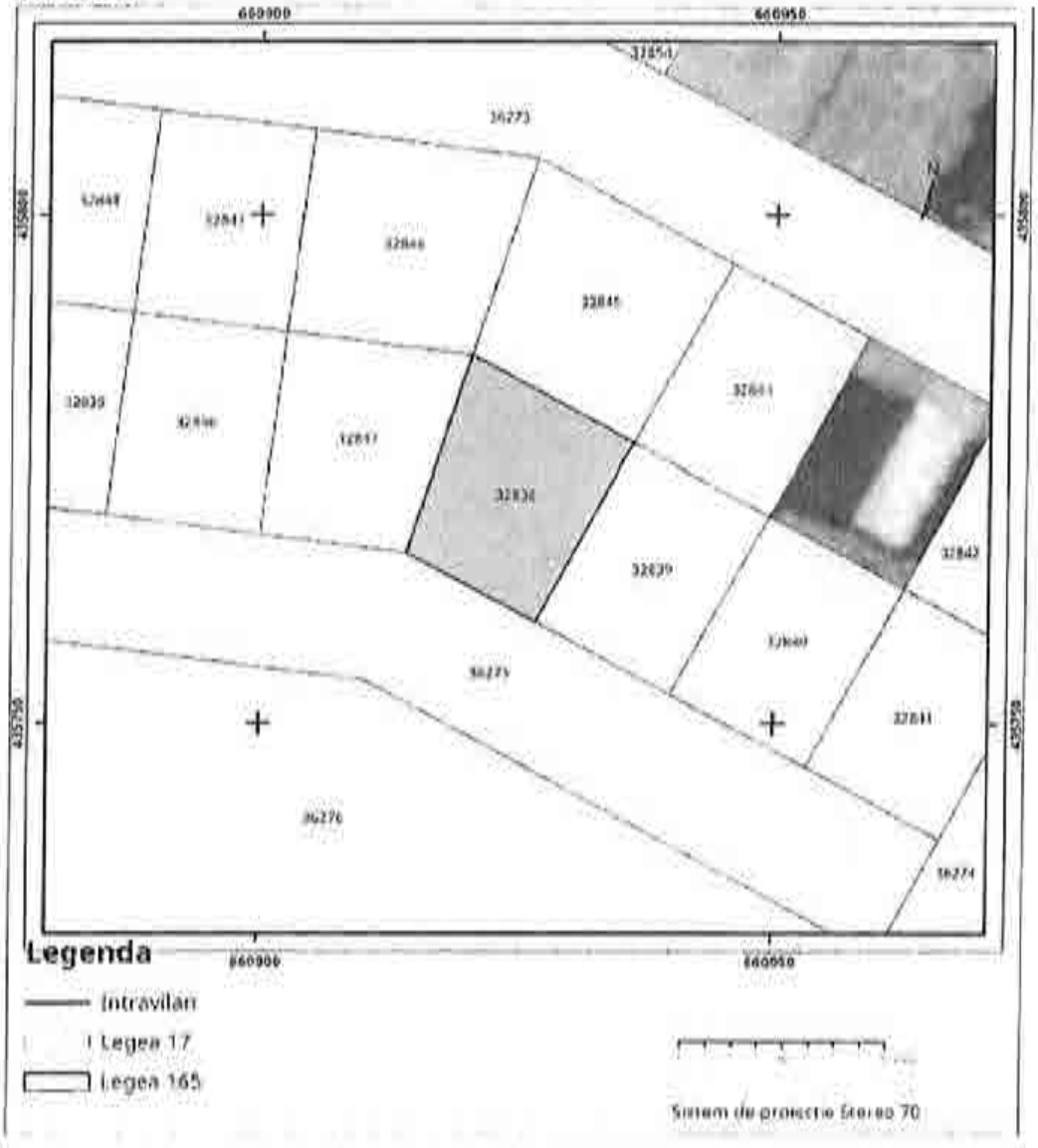
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 32838, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 9

Nr.cerere	63075
Ziua	21
Luna	04
Anul	2024

Teren: 324 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 324mp

Plan detaliu



Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare Pag. 1 din 2

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 29-10-2021
Data și ora generării: 21-04-2024 10:36

Codul de verificare din acest anexă îl folosiți pentru verificarea autenticității documentului la adresa https://www.ancpi.ro/verificare

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

ANCPI

Nr. cerere 84623
Ziua 06
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare
100169101769

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32845 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7469
Nr. cadastral vechi:6263

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 10, Jud. Buzau, Str. Motrului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32845	399	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010, emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se înfiinteaza cartea funciara nr. 7469 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	A1
	1) **MUNICIPIUL RIMNICU SARAT**, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
134214 / 27/10/2021		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 46, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B3	-Se actualizeaza date tehnice in CF in sensul schimbarii adresei imobilului, situat in str. Motrului, nr. 10.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

epay.ancpi.ro

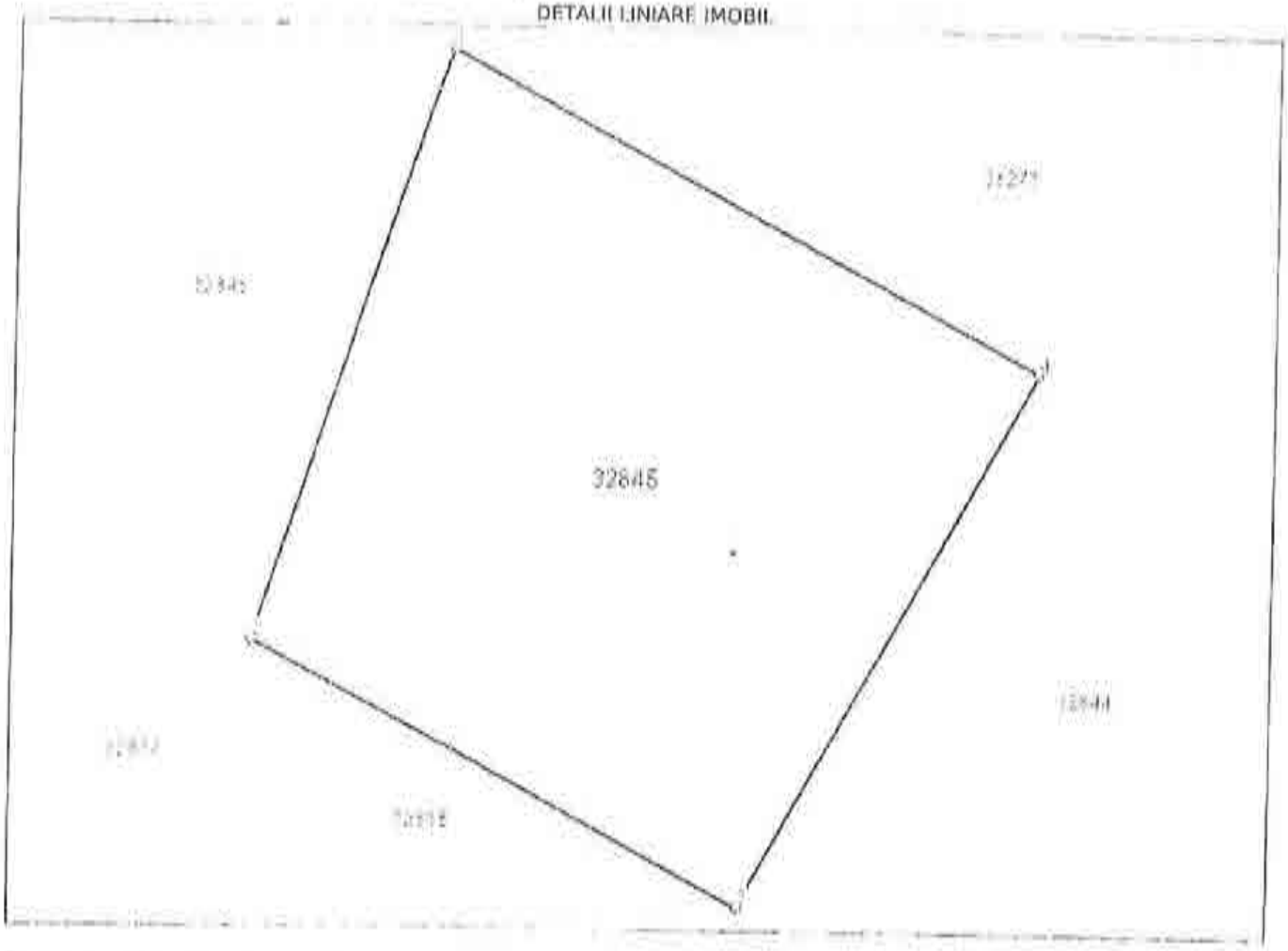
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32845	399	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	399	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	20.348
2	3	18.065
3	4	20.0
4	1	21.81

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

eany.ancpi.ro

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,
06/06/2024, 10:48

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. 30832/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi 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 preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, strada Motrului, nr. 10, jud. Buzău, nu a făcut şi 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).

Preşedinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Preşedinte 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

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680
Tel: 0238.561946; Fax: 0238.56194
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.r

Nr. 29084/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Cîrjan 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 24.05.2024, ora 14[00]

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din 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. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 131, strada Motrului, nr. 10, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

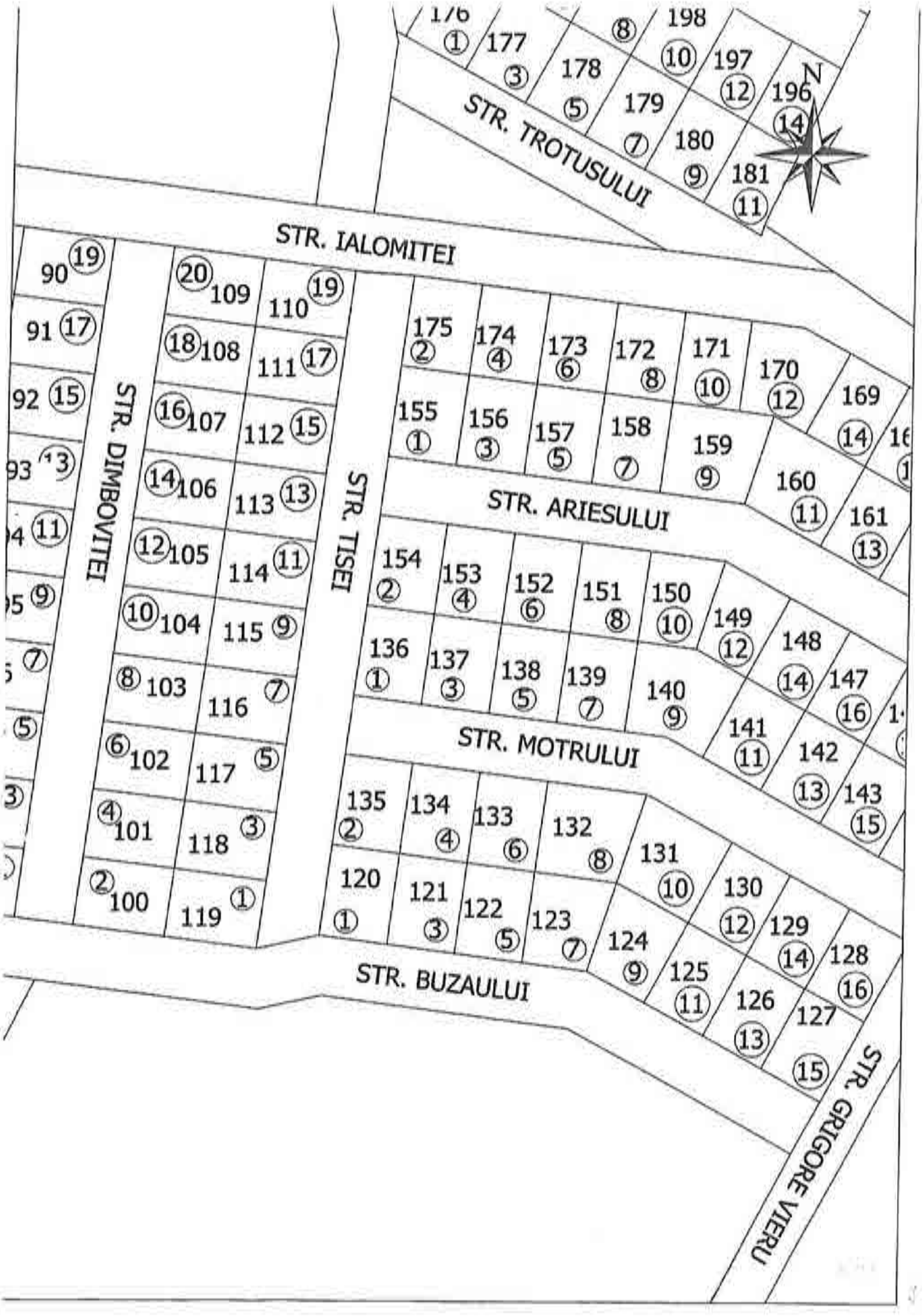
- terenul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 131, strada Motrului, nr. 10, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 131, strada Motrului, nr. 10, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 1 plansa fotografica, anexata.

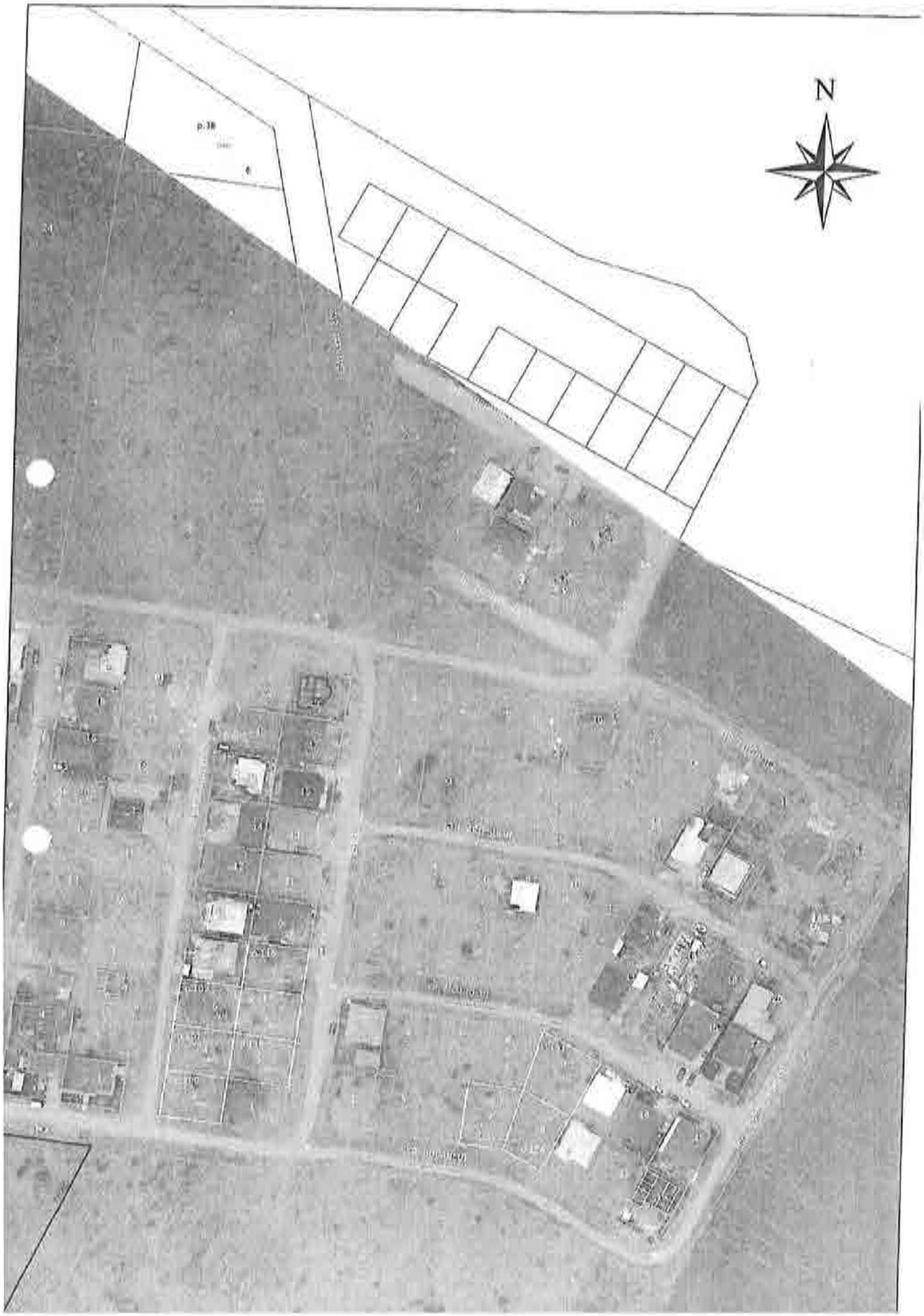
Anexam alaturat:

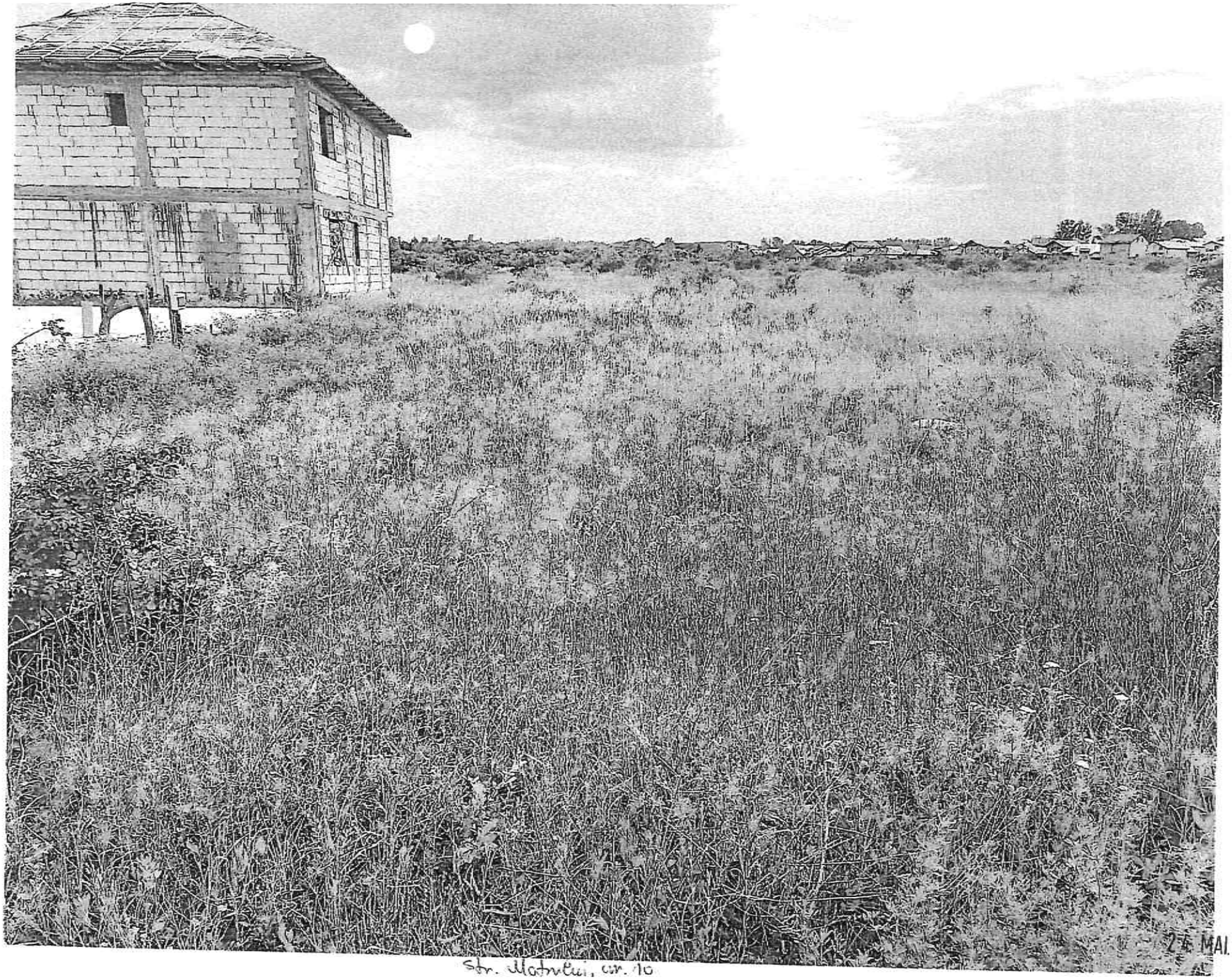
- 1 plansa fotografica executata la data de 24.05.2024;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

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


N
STR. TROTUSULUI
STR. IALOMITEI
STR. DIMBOVITEI
STR. TISEI
STR. ARIESULUI
STR. MOTRULUI
STR. BUZAULUI
STR. GRIGORE VIERU
176
177
178
179
180
181
198
197
196
175
174
173
172
171
170
169
155
156
157
158
159
160
161
154
153
152
151
150
149
148
147
136
137
138
139
140
141
142
143
135
134
133
132
131
130
129
128
120
121
122
123
124
125
126
127
90
91
92
93
109
110
108
111
107
112
106
113
105
114
104
115
103
116
102
117
101
118
100
119


N



Str. Motrului, nr. 10

24 MAI 2024

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 25932 din 14.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 90 din 14.05.2024.

In scopul: *PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32845* **)

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. *25932* din *08.05.2024*
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. 131 (strada Motrului, nr. 10)* nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7469 /Nr. C.F. nou 32845/Nr. cadastral vechi 6263 /Nr. cadastral nou 32845*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74/19.04.2005* si a Documentatiei de urbanism faza PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. *257/18.12.2009*
in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani

Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insirat, cuplat sau izolat. Cladirea construita in regim insirat se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care isi vor avea fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu arbori la fiecare 100 mp

Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se alinia-za 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 anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10m/ S_{min}=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1,2/ 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 retelele de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefon 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 dinte-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 Motrului/ Mod de executie: in regie proprie sau cu societate autorizata

***Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare:** documentatiile tehnice D.T. ce vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa I a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata /referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata/ asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 / se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip 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 32845

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Stiuptul Sava de la Buzău, 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 investitie 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:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoarel 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 s extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentatii tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de catr 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*
[] canalizare *SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale *Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare *Orange Communications*
[] salubritate *SC RER Ecologic Service SA*
[] 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 Daniela Manuela

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

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 17.05.2024

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor 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 obtin 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 şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : - preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.
****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.

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

Nr. raport: 54.10 / 23.04.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT
Intrare nr. 14995
ziua 29 luna 04 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

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

nr. 10, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parţial, ei nu vor fi transmise unor terţi fără acordul prealabil în scris al evaluatorului, al clientului si al utilizatorului desemnat

23.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Motrului, nr. 10, 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 informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 08.04.2024, este:

17.160 EUR, echivalent a 85.253 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 şi al concluziilor importante 4

2. Declaratia privind evaluarea 5

3. Termenii de referinţă ai evaluării 6

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 7
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 8
Conformitatea evaluării cu SEV 9

4. Prezentarea datelor 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 11
Date privind impozitele şi taxele 11
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 11

5. Analiza datelor 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. Evaluarea proprietatii 19

Metode de evaluare 19
Metoda comparatiei directe 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 19

7. Anexe 21

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Motrului, nr. 10, 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. Motrului, nr. cad. 36273
Deschidere		21,81 ml la str. Motrului
Suprafața teren	exclusiv	399 mp suprafata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF si extras plan cadastral
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**17.160** EUR **85.253** 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 proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25666/28.02.2024, asupra terenului nu **sunt inscrise sarcini**. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului 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. Motrului — Drum pietruit — public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		***-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 145/26.10.2023 pentru terenuri similare.*** ***-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.***
Mentiuni		***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)		-

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI Evaluator autorizat MÂNDRICEL MIHAI ENIGEL Legitimație Nr. 18772 Valabil 2024

2. Declaratia privind evaluarea

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

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

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

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
Alti utilizatori desemnati	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. Motrului, nr. 10, 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 32845 (nr vechi 7469), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32845 (nr vechi 6263). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25666/28.02.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piață*** a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	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*. 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.* 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 prezentata în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024.
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecția proprietății	Inspecția a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa clientului/destinatarului/proprietarului. 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.
Natura și sursa informațiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de c.f. nr. cerere 25666/28.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63081/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 145/26.10.2023 Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
Ipoteze semnificative	✓ 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 bazeaza 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 cunostință 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 informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 145/26.10.2023 pentru terenuri similare.

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricţii 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi 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 şi contextului

în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 25666/28.02.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 399 mp suprafata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la S-nr cad 32838; la V- nr cad 32846, la E- nr cad 32844, La N- nr cad 36273 (str. Motrului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Motrului, nr. 10, jud. Buzau, nr. cadastral 32845, inscris in CF 32845, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani*. Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in 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	DA	DA	NU	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 399 mp suprafata
- Deschiderea la stradă: 21,81 ml la str. Motrului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
E-89	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Motrului	Drum pietruit	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: -
- *Alte observaţii:* -

Conform Certificatului de urbanism nr. 145/26.10.2023 se certifica:

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Romanica Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Romanica Sarat
Inchiderea imobilului in listele monumentelor istorice sitsau ale zonelor 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. 1.1a din P.U.Z. «Reluare si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/9

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 1.1a din P.U.Z. «Reluare si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»

Prevederile se aplica construirii de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire izolat, cuplat sau inlantuit. Cladirea construita in regim izolat se va aseza pe limitele laterale de proprietate pe anumite lungimi, cu excepia celor de colt care vor intoarce fatadele spre ambele strazi/ curtile necesitate si neocupate de cladiri se vor planta cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp
Conditionari si exceptii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de domeniile publice adiacente: Intrarea si alinierea in strada nou creata (de locuinte se va respecta o distanta de 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 acoperimantului ca o balta/ urbalcoane/ de aburire pentru asezarea cladirilor, garzilor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M (Hmax =10 m/Cmax = 800 mp/POTmax = 35%/CUTmax= 1,05/ Echipamente si utilitati: in cladirile dispuse pe aliniament racordarea bucatarior la conducta electrica va fi facuta pe sub trotuare/ se va urmari in mod special evacuarea rapida si cat mai scurta a apelor meteorice in retelele de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi ingropate/ subterane/ Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si pietonale necesare in zona: parcela are asigurat pe acest cornisbul de minimum 4,0 m latime/ drum de circulatie public/ autorizarea executarii lucrarilor se face in trecerea prevazut /Echipamente utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica /Cheltuieli potentiale ale unor se va face din strada /Imbunatatiri ulterioare: in cazul proprie sau cu a societate autorizata
Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si limitarile conform cu care li pot fi supuse la vederea tranzactiei: documentatii tehnice D.T. ce se vor intocmi in vederea obtinerii autorizatiei de construire/executare vor fi elaborate si prezentate conform continutului cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referentele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile stabilite de prezentul si prevazute in practici 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 strazile 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 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 vecinatate date de Codul Silvic/ Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /Autorizarea spre eliminare va fi tramitata, in cea ce priveste limitele laterale si posterioare, va fi spre, inaltime maxima 2,0 m/ Acordul mentionat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 23 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/ documentatie tehnica vor fi intocmite de diverse specialisti prevazuti de Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 933/2010 /pentru situatiile care reprezinta dosarul de la procedura documentatiei de urbanism P.U.Z. «Reluare si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in vigoare elaborarii anterior si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care va reglementa posibilitatea amplasarii directe a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificari

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 şi construcţiilor

-

Date privind impozitele şi taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile 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 pieţele 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 SASE PAȘI	
[illegible]	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
[illegible]	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
[illegible]	Analiza cererii
[illegible]	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
[illegible]	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
[illegible]	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati 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***: regulata / dreptunghiulara, D = unilaterala: 21,81 ml la str. Motrului (conform extras CF).
- ***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 si 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 si dar si 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 achizitie; deci, desi exista o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se închidă de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri în participatie, care nu reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care l-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 analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile 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 altii 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 obtina profituri atractive, iar piața devine din ce in ce mai aglomerata. 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) si terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidential).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri in care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului unii cautand asocieri in participatiune pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou in acord cu noua realitate post-pandemica (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gandeasca 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 aprobările necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din Bucuresti se va fi stabilizat si se poate confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

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

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile 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 cumparatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii***: amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta
Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati 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 superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot înregistra o crestere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% fata de ultimul an.
Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

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

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – între 34-50 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): între 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, acces, amenajari exterioare, împrejmuire, etc;*

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

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică,

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente în piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

PREVIZIUNI
Preţurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală şi-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piaţa terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greşit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna şi în timp ce alţii 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 câţiva ani - cu excepţia oricăror evenimente externe negative, desigur.



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.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara 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. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările 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 afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata 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 implini 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 nivelurile 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 proprietăţii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

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

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

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

Pe baza analizei de piaţă efectuate, am studiat utilizările considerate probabile şi rezonabile pe baza conformităţii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ţinând cont în acelaşi timp de specificul zonei şi caracteristicile terenului (formă şi dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăţii, după cum urmează:

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

Având în vedere cele prezentate mai sus şi concluziile rezultate din analiza pieţei specifice, cea mai bună utilizare a proprietăţii este cea rezidentiala.

Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de ***teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinatie*** rezidentiala. Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume:

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

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi 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 si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). 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 cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

17.160 EUR, echivalent 85.253 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

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

Metoda comparatiei directe = **17.160 EUR**

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

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

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

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

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

17.160 EUR, echivalent 85.253 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9681 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 urmatoarele:

1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
2) Identificarea asemănăriile și diferențierile dintre aceste date;
3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
4) Ajustarea prețurile 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 proprietatii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale: 1. *Planificarea* – In aceasta etapa au fost evidentiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei pe teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. *Colectarea* – Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora prin date care nu este posibil sa fie verificate incrucisate. 3. *Analiza* – Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarea de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat. 4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza unirea etapelor anterioare, prin raportarea lor in format clar si concis a informatiilor relevante identificate. • In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fiselor de culegere a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare - oferite spre vanzare ,valabile la data evaluarii. • Proprietatile imobiliare prezentate in fisele de culegere au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatii subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabila sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect)					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	399 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	35 €/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 urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, partia Baniera Focsani, str. Matrului, nr. 10, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Baniera focsani, str. Olaiu, nr. 18 locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Baniera Focsani, str. Timaului locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Mandar, nr 23A locatie inferioara	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 locatie similara
SUPRAFATA (mp)	399 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	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
FORMA SI PLAN DE DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost utilizate prezentului raport. Prin[illegible] si oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	399 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Motrului, nr. 10, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani str. Topoloului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Mordor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	399 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum 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
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	8,5 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**43 €/mp**	**41 €/mp**	**43 €/mp**	**41 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,8 €	8,9 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	40%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	3	2	3
VALOARE DE PIATA*		**43 €/mp**	**37.160 €**	echivalent a **85.253 lei**	

*Conform OEV 630/art. 5.3, valoarea contului asupra unei deseminata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata de cea a subiectului, pentru a reflecta cele mai mici ajustari

Curs valutar BNR: 4,9681 lei/€



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE

AJUSTARI PENTRU TIPUL COMPARANDEI - OFERTA / TRANZACTIE

Avand in vedere faptul ca pentru analiza noastra am ales preturi de oferta si nu tranzactionate, ca exemplu, am ales pentru fiecare proprietate o reducere de 5%.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

Nu au fost aplicate ajustari deoarece nu au fost identificate circumstante speciale care sa influenteze pretul de tranzactionare al proprietatilor comparabile.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustarile pentru localizare, de regula reflecta diferentele semnificative dintre caracteristicile locale ale unui bun imobiliar comparabil si cele ale bunului supus evaluarii. Ajustarile reflecta modul in care cumparatorii si vanzatorii de pe piata locala iau in considerare diferentele de localizare dintre proprietatile comparabile si proprietatea subiect. Pentru aplicarea acestei ajustari s-au luat in considerare urmatoarele caracteristici:

Co_A	Mun. Rasnov, Sirat, cartier Bunaiu Nou, str. Oltului, nr. 11 - Rasnov, Brasov	Co_B	Mun. Rasnov, Sirat, cartier Bunaiu Nou, str. Oltului, nr. 7 - Rasnov, Brasov
Co_C	Mun. Rasnov, Sirat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 218 - Rasnov, Brasov (15 %)	Co_D	Mun. Rasnov, Sirat, str. Oltului, nr. 7 - Rasnov, Brasov

Ajustarile aplicate pentru localizare au fost urmatoarele: -15% pentru proprietatea amplasata in Rasnov, Sirat, str. Oltului, nr. 7 - Rasnov, Brasov

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustarile pentru suprafata se aplica atunci cand, in mod uzual, pe o anumita piata, cumparatorii si vanzatorii iau in considerare diferentele de pret pe unitate de suprafata atunci cand compara proprietatile. Pentru aplicarea acestei ajustari s-au luat in considerare urmatoarele caracteristici:

Co_A - nu necesita ajustare	Co_B, cu suprafata mai mare, pretul este ajustat cu -10%
Co_C - nu necesita ajustare	Co_D, cu suprafata mai mare, pretul este ajustat cu -10%

Astfel, pentru proprietatea cu suprafata cuprinsa intre A, B, C, deoarece diferentele de suprafata nu depasesc 30%, nu s-au aplicat ajustari. Pentru proprietatea cu suprafata cuprinsa intre D, deoarece diferentele de suprafata depasesc 30%, s-a aplicat o ajustare de -10%.

AJUSTARI PENTRU DISTRIBUTIA IN TIMP A TRANZACTIILOR

Comparabilele au fost cu EUR/mp la momentul evaluarii, astfel nu s-au aplicat ajustari.

AJUSTARI PENTRU AVANTAJELE EXTERIOARE

Ajustarile pentru avantajele exterioare sunt necesare atunci cand pretul unui bun imobiliar comparabil este influentat de anumite caracteristici externe, care nu sunt direct legate de bunul imobiliar in sine, dar care pot afecta valoarea acestuia. Aceste caracteristici pot include factori precum accesul la infrastructura, proximitatea la facilitati publice, calitatea mediului inconjurator sau alte elemente care contribuie la atractivitatea unei proprietati. Pentru proprietatea subiect nu au fost identificate astfel de avantaje exterioare.

Co_A	-	Co_B	-
Co_C	-	Co_D	-

AJUSTARI PENTRU CONDITIILE DE PIATA

Ajustarile pentru conditiile de piata sunt necesare atunci cand preturile de tranzactionare ale proprietatilor comparabile nu reflecta in mod corect valoarea de piata a proprietatii subiect, din cauza unor factori specifici pietei imobiliare. Pentru proprietatea subiect nu au fost identificate astfel de avantaje exterioare.

Co_A	-	Co_B	-
Co_C	-	Co_D	-

AJUSTARI PENTRU DIFERENTE DE LOCALIZARE

Ajustarile pentru localizare sunt necesare atunci cand proprietatile comparabile sunt situate in locatii diferite fata de proprietatea subiect, deoarece aceste diferente pot influenta semnificativ valoarea de piata a unei proprietati. Pentru proprietatea subiect nu au fost identificate astfel de avantaje exterioare.

Co_A	-	Co_B	-
Co_C	-	Co_D	-

AJUSTARI PENTRU DIFERENTA DE MOMENT

Deoarece toate proprietatile comparabile au fost tranzactionate sau oferite spre vanzare in perioade diferite fata de momentul evaluarii, este necesara ajustarea valorilor pentru a reflecta corect conditiile pietei la momentul evaluarii. Deoarece diferentele de timp pot avea un impact semnificativ asupra valorii unei proprietati, ajustarile sunt esentiale pentru a obtine o estimare precisa si relevanta a valorii de piata a proprietatii subiect. Tendintele pietei imobiliare pot fluctua semnificativ in timp, iar ignorarea acestor diferente ar putea duce la o evaluare inexacta.

A - regula 1 dezavantaj | B - regula 1 dezavantaj | C - regula 1 dezavantaj + 1 dezavantaj suplimentar (10%) | D - regula 2 dezavantaje superioare (5%)

Ajustarile pentru diferenta de moment au fost aplicate conform tabelului de mai sus.

AJUSTARI PENTRU DIMENSIUNEA TERENULUI LA STRADA SI DE FORMA CONFIGURATIA

Ajustarile pentru dimensiunea terenului la strada si de forma configuratia sunt necesare atunci cand proprietatile comparabile au dimensiuni sau forme diferite fata de proprietatea subiect. Aceste diferente pot influenta semnificativ valoarea de piata a unei proprietati, deoarece dimensiunile si forma terenului pot afecta utilizarea si atractivitatea acestuia. Pentru proprietatea subiect nu au fost identificate astfel de avantaje exterioare.

Co_A	-	Co_B	-
Co_C	-	Co_D	-

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 = 17.160 EUR, echivalent a 85.253 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR DE BUNURI
Evaluator Autorizat
MANDRICEL MIHAI ENIGEL
Legitimație nr. 28772
Valabil 2024

Anexa nr. 2 - Fotografii:



Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva de pe teren

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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





Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/8Maf7JGzwwEucadQ9

Anexa nr. 4 – informații de piață

Comparabila teren A



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

Foto din anunt











Comparabila teren B

ID #6490125

Râmnicu Sărat (BZ)

Contacte (1)

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

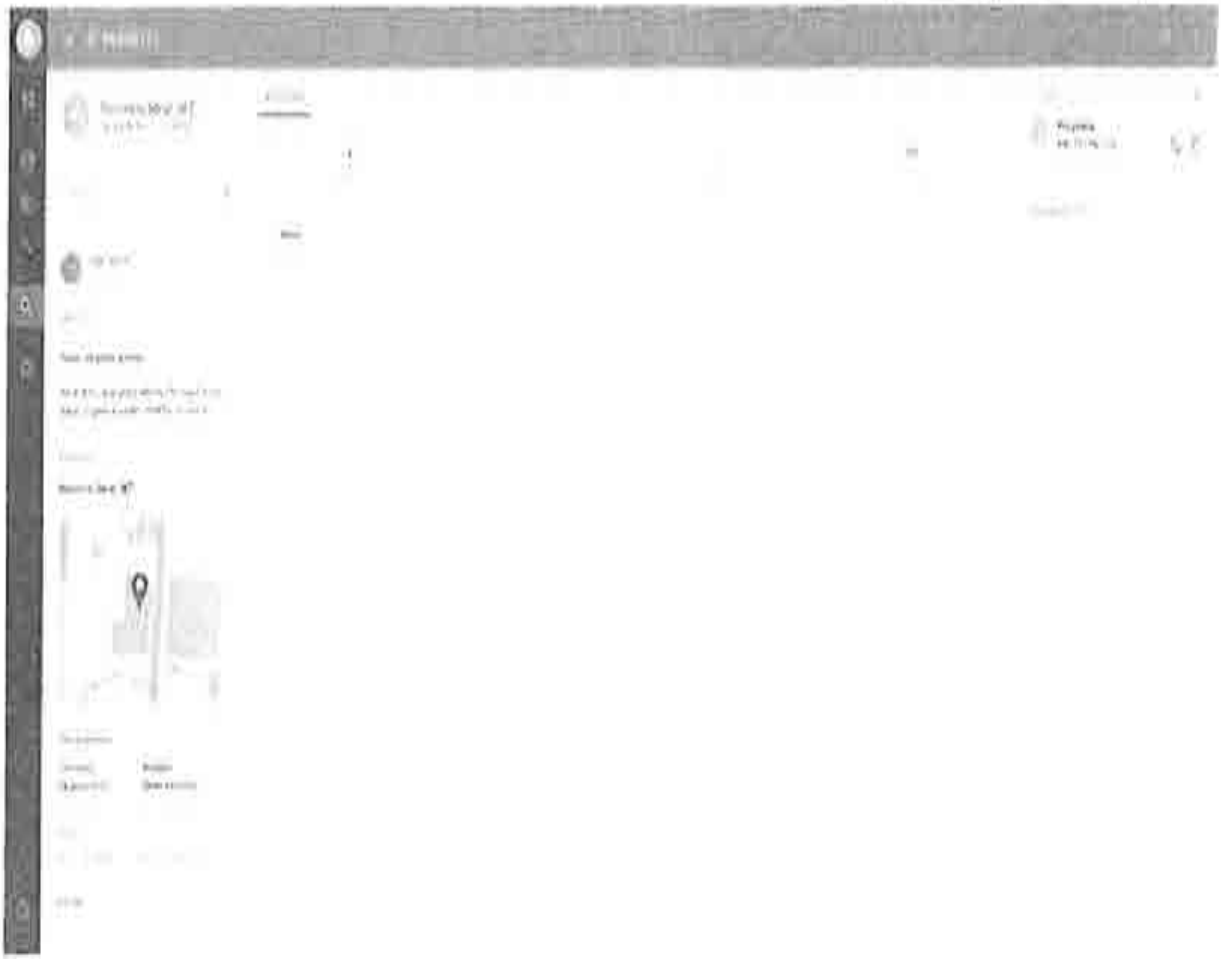
Râmnicu Sărat (BZ)



Tranzactie	Vanzare
Tip proprietate	Teren intravilan

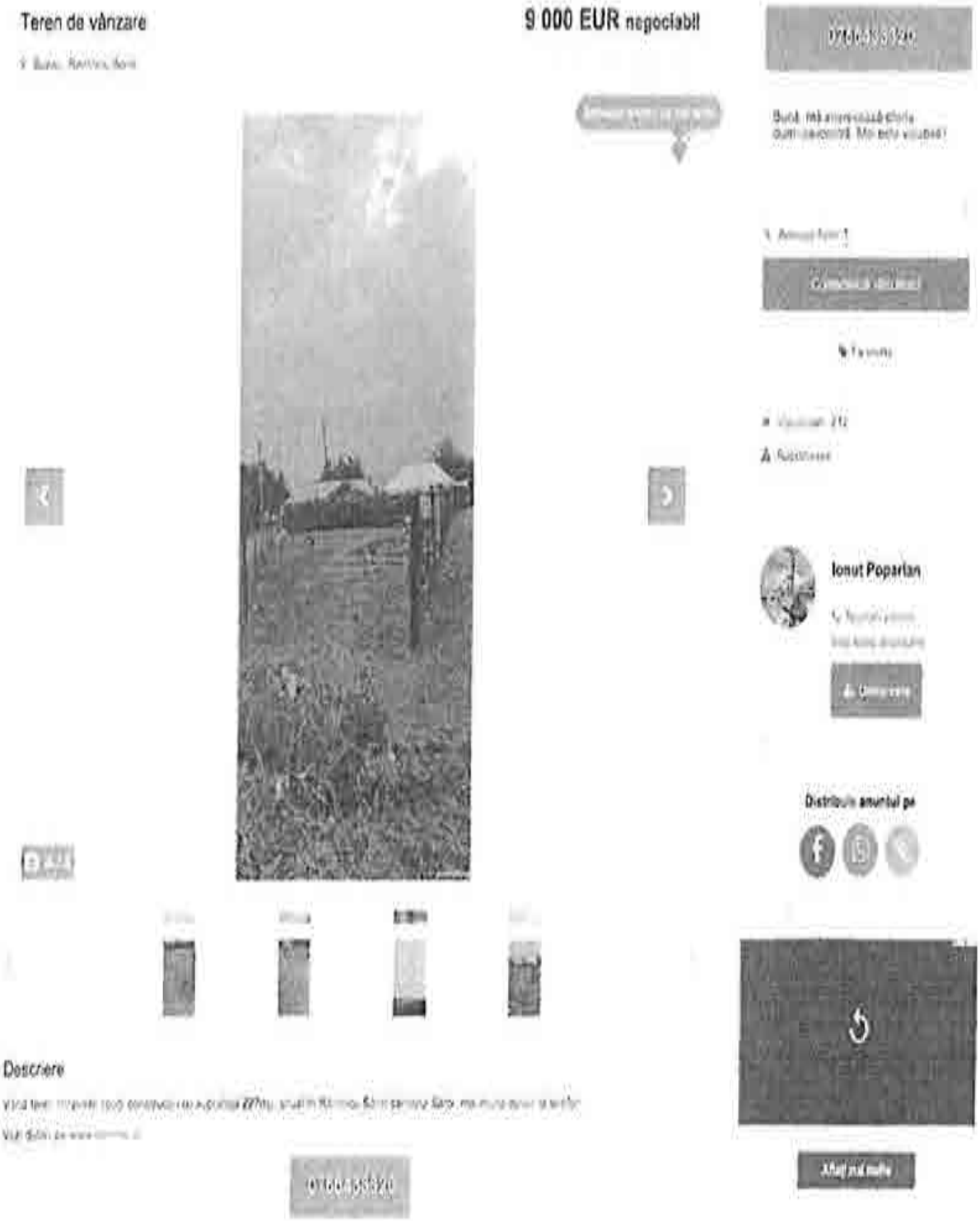
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155




Strada Bistrițel
Strada Timișului
Strada Crișului
Strada Timișului
Google

Comparabila teren C



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html

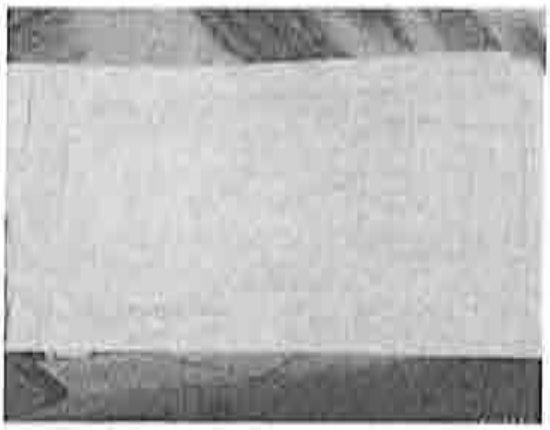
40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai putin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

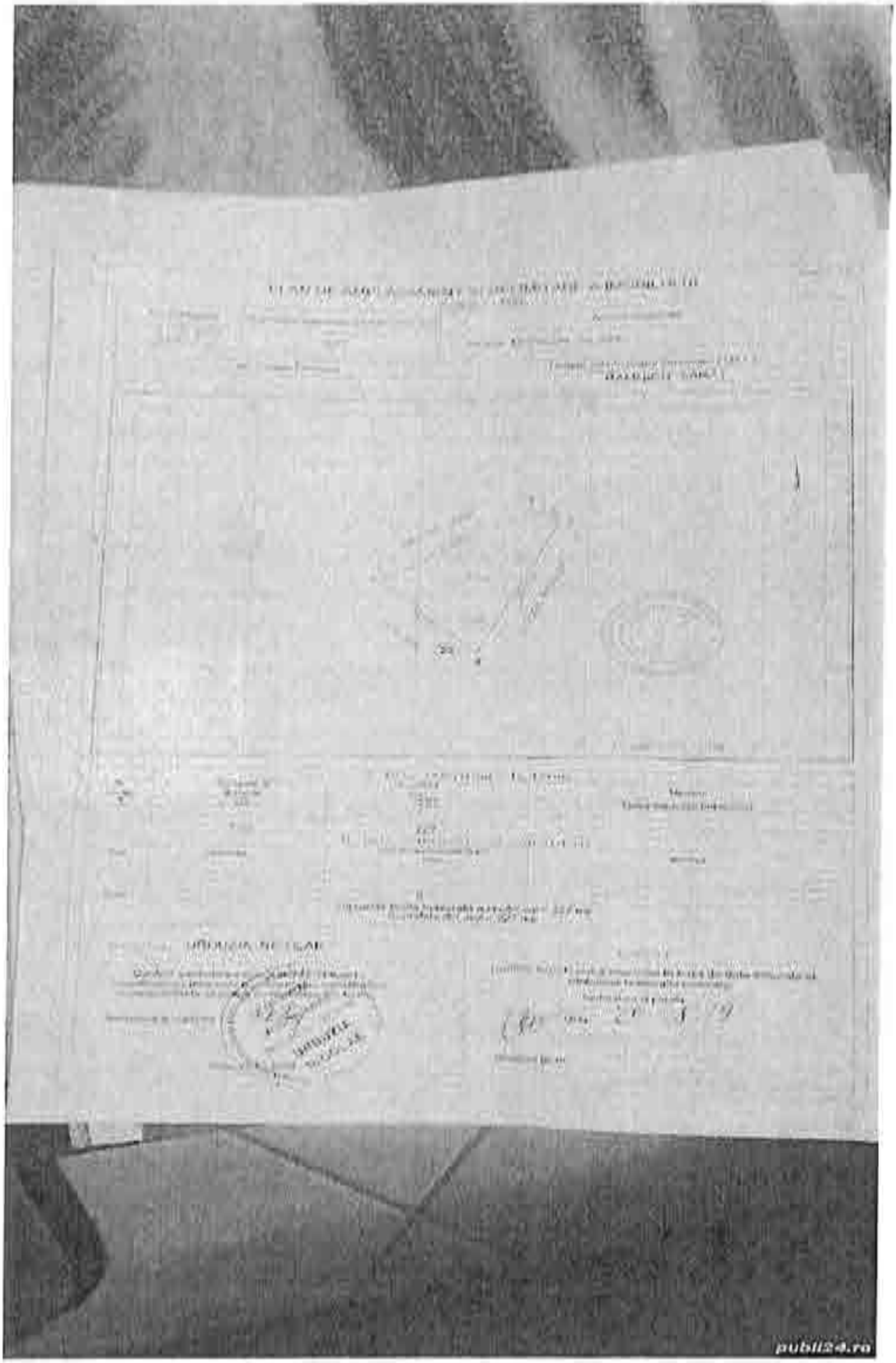
Foto din anunt










publi24.ro

Comparabila teren D



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile la limita, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948

Foto din anunt









Anexa nr. 5 – Documente

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

ANCPI

Nr. cerere 25666
Ziua 28
Luna 02
Anul 2024
Cod verificare [illegible]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32845 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7469
Nr. cadastral vechi:6263

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 10, Jud. Buzau, Str. Motrului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32845	399	Teren impreajmuit;

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 ȘI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;	
B0 Se înființează cartea funciară nr. 7469 a unității 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 Iprotocol nr 13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;).	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, în administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
134214 / 27/10/2021	
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sărat; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 46, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat;	
B2 -So actualizeaza date tehnice in CF in sensul schimbarii adresei imobilului, situat in str. Motrului, nr. 10.	A1

C. Partea III. SARCINI ,

Înscrieri 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

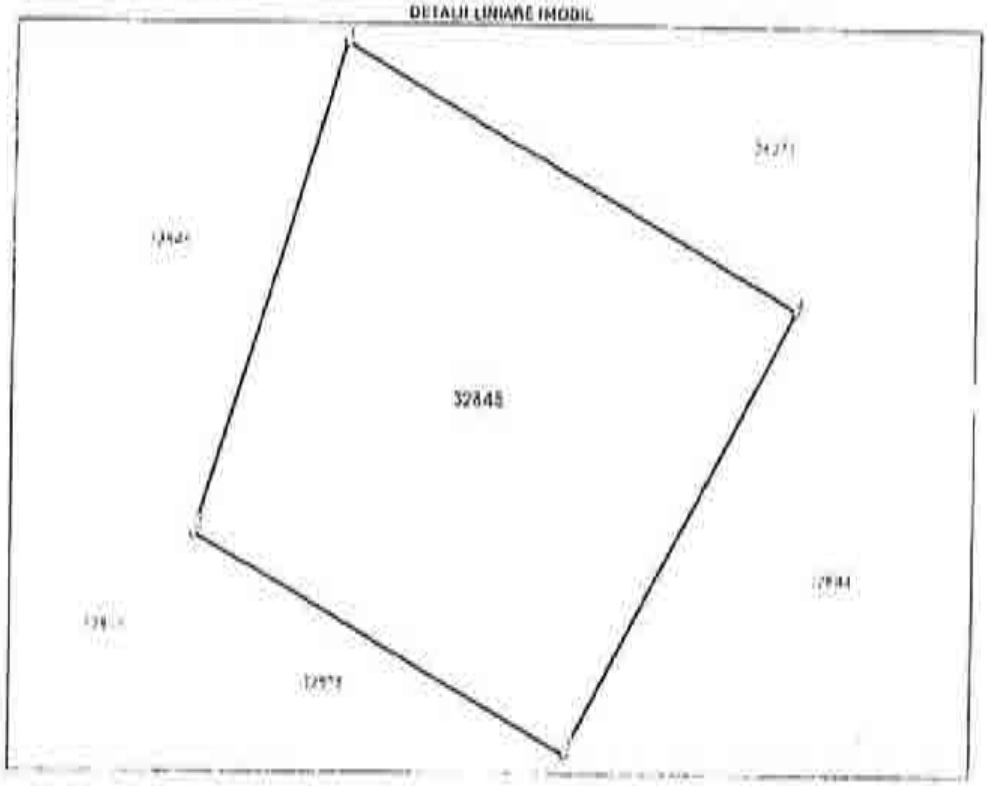
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32845	399	

* 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. tapo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	399	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	20.348
2	3	18.065
3	4	20.0
4	1	21.81

** 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. 32845 Comuna/Oraș/Municipiul Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 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,
28/02/2024, 13:26

ANCPI

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

Cod verificare

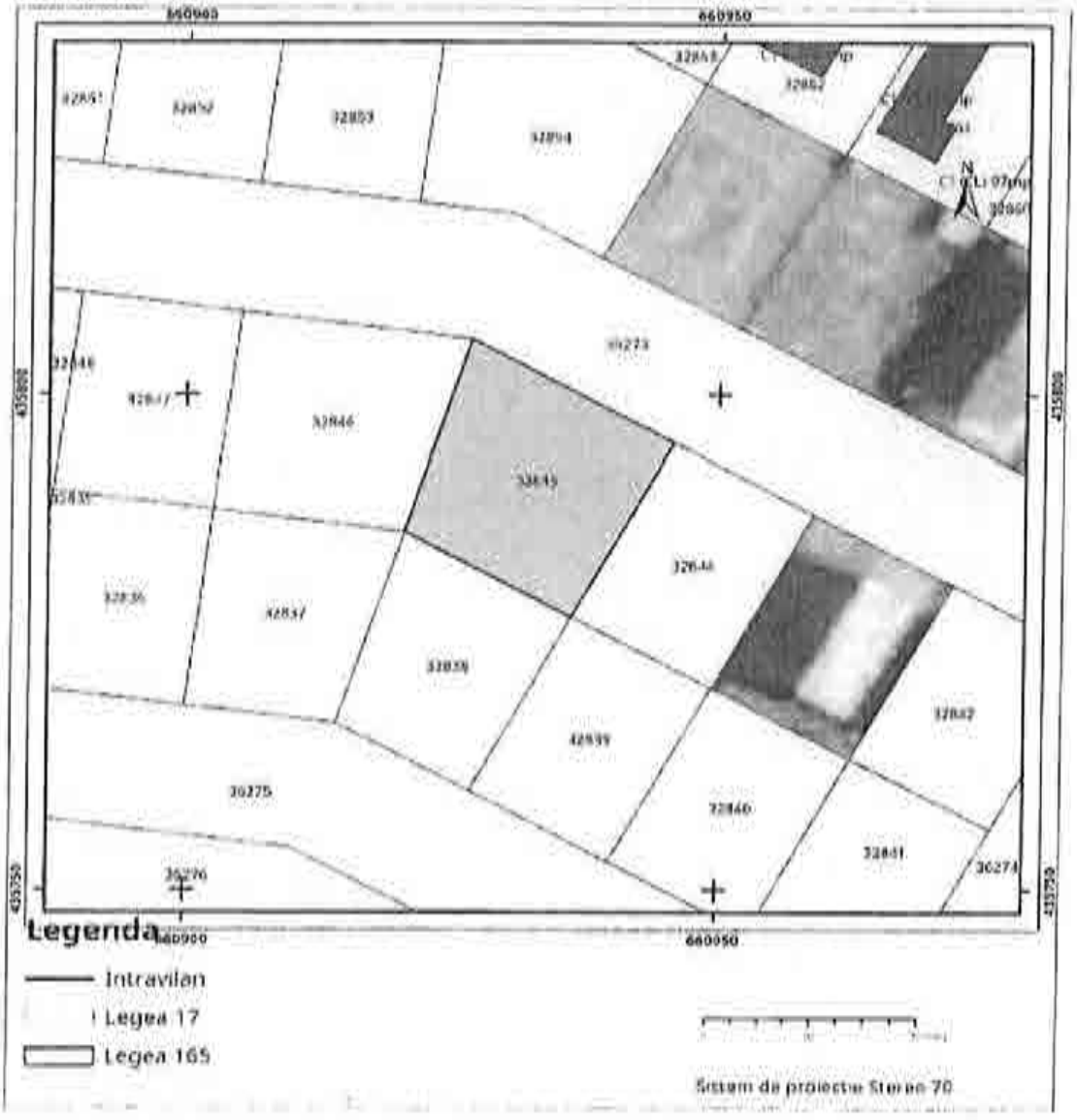
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 32845, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,
Loc Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 10

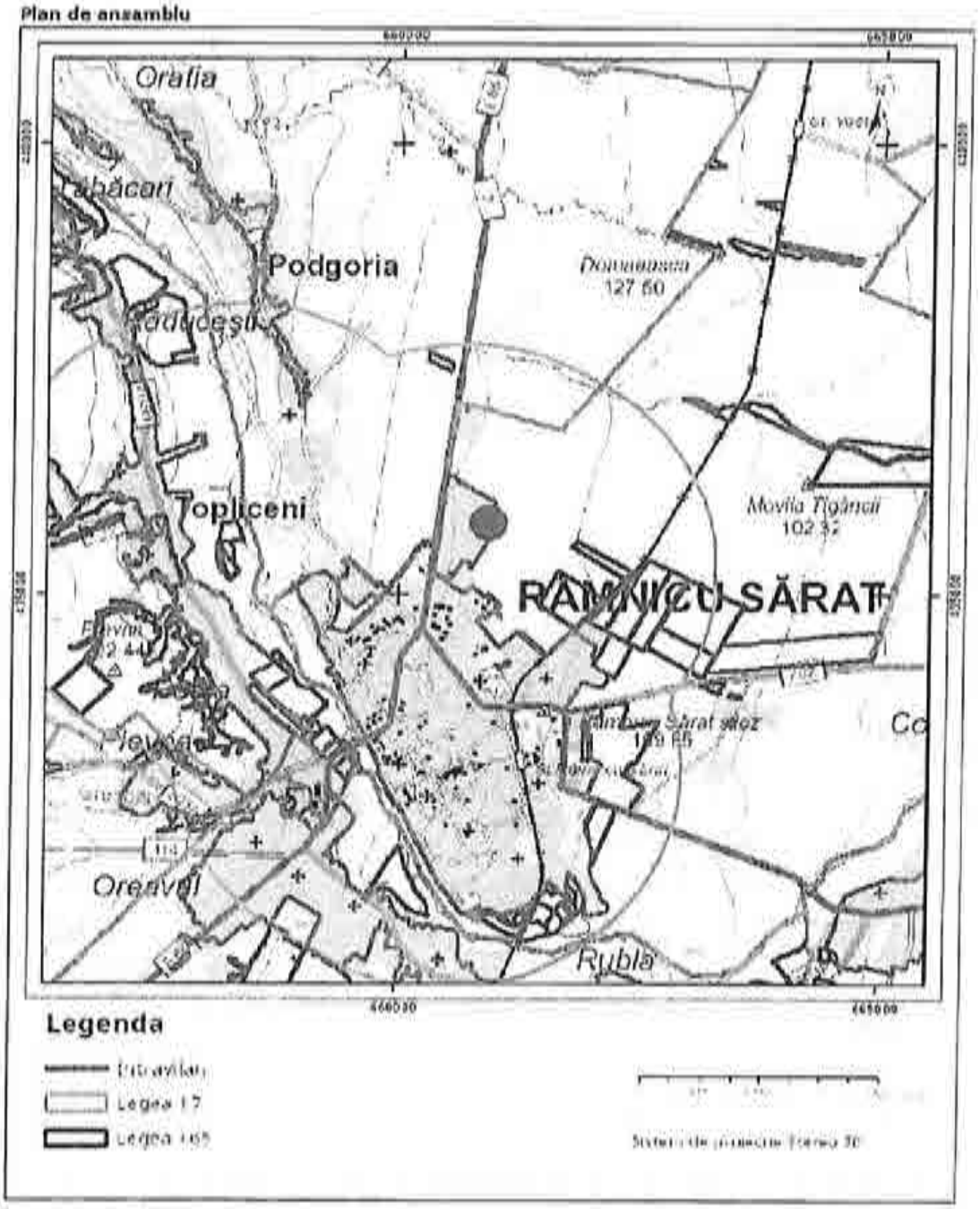
Nr.cerere	63061
Ziua	01
Luna	04
Anul	2024

Teren: 399 mp
Teren: intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 399mp

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: 21-04-2024 10:36

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

ANCPI

Nr. cerere 84620
Ziua 06
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare
100169100891

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 33839 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	33839	Din acte: 459.100 Masurata: 1.503	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
35603 / 08/08/2012		
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B2	Se înfiinţează cartea funciara nr. 4260 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4126 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30381/Râmnicu Sarat, inscrisa prin incheierea nr. 53293 din 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;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30381/Râmnicu Sarat, inscrisa prin incheierea nr. 53293 din 31/01/2007;	
37515 / 23/03/2023		
Act Administrativ nr. 233, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
B4	se notează actualizare adresă-Str. Târnavei, nr.6	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

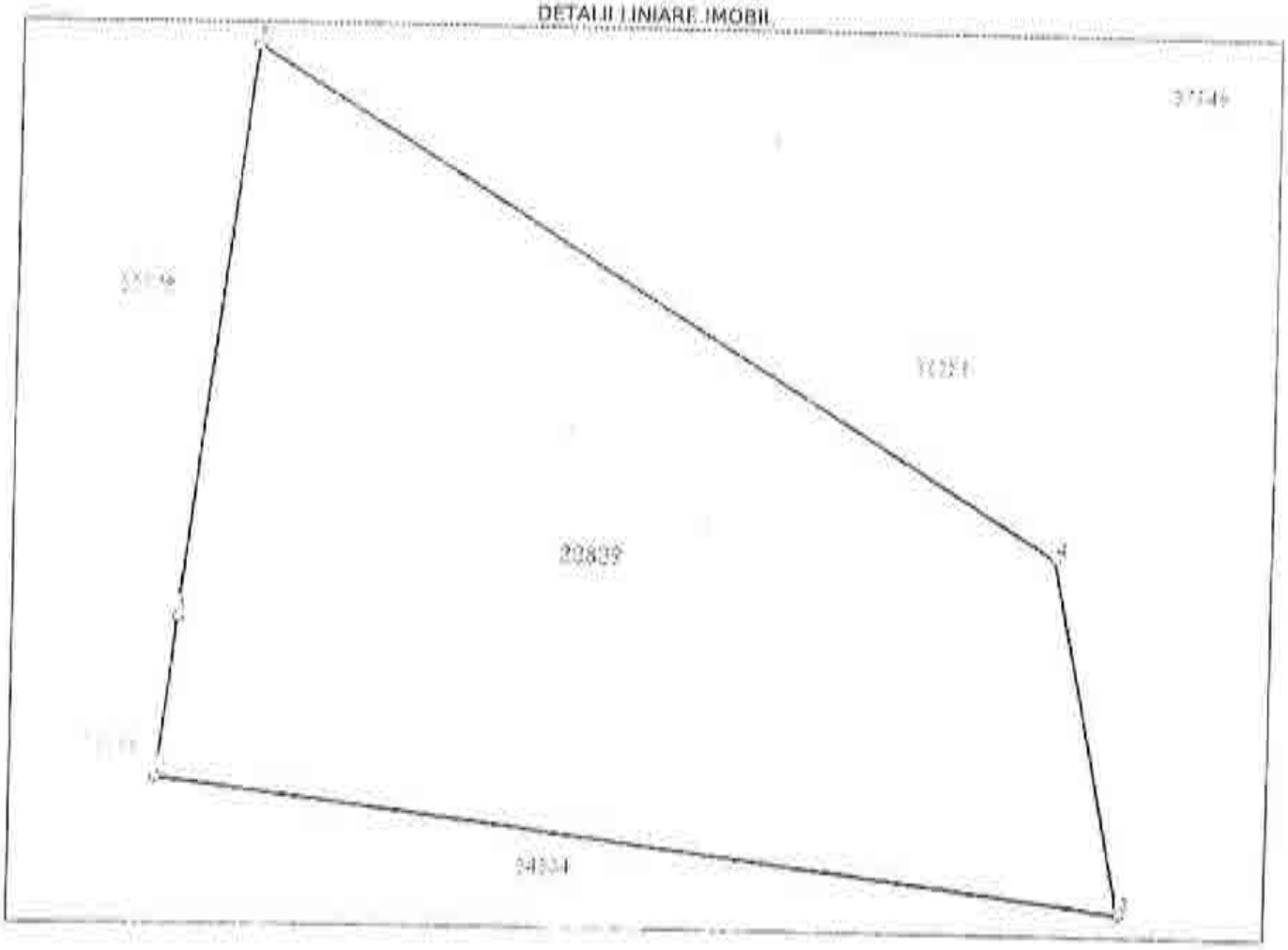
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
33839	Din acte: 459.100 Masurata: 1.503	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	1.503	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, 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,
06/06/2024, 10:46

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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. 30835/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi 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 preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil- teren, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, strada Tarnavei, nr. 6, jud. Buzău, nu a făcut şi 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).

Preşedinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Preşedinte 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

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. 29086/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Cîrjan 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 24.05.2024, ora 13[15]

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din 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. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Bariera Focsani, parcela nr. 38 – productie si prestari servicii, strada Tarnavei, nr. 6, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

- terenul situat in cartier Bariera Focsani, parcela nr. 38 – productie si prestari servicii, strada Tarnavei, nr. 6, 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 nr. 38 – productie si prestari servicii, strada Tarnavei, nr. 6, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 2 planse fotografice, anexate.

Anexam alaturat:

- 2 planse fotografice executate la data de 24.05.2024;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

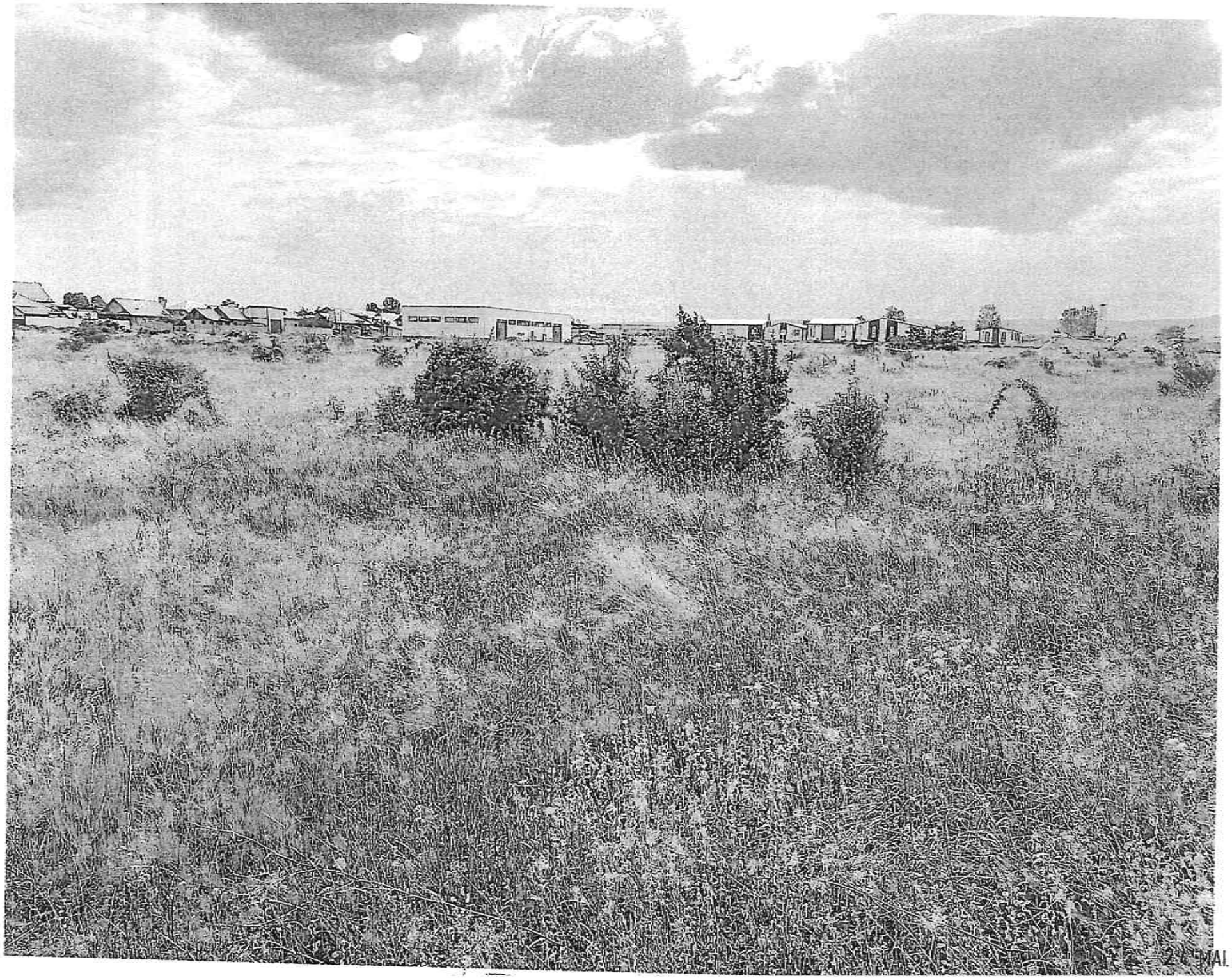
Intocmit: Arhitect-Sef / Comp. Urbanism
T.D.D. / M.A.I.


N
STR. TARNAVEI
STR. CRISULUI
STR. TARNAVEI
STR. CIBINUL
STR. BIR
STR. TROTU
STR. IALOMITEI
26
35
6
38
24
36
4
39
22
37
2
40
235
2
234
4
233
6
232
8
203
1
204
3
205
5
20
7
202
2
201
4
200
6
176
1
177
3
17
5
20
297
19
298
18
296
17
299
20
89
19
90
18
88
17
91
20
109
19
110
175


N



22 MAI 2024



2 8 MAI 2024

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 25937 din 12.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 91 din 17.05.2024

In scopul: *PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 33839* **)

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. *25937* din *08.05.2024*
pentru imobilul - teren si/sau constructii situat in judetul *Buzau*, municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul _____, sectorul ____, cod postal *125300*, str. *cartier Bariera Focsani, parcela nr. 38 (strada Târnavei, nr. 6)* nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. 33839 /Nr. cadastral 33839*

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:
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 unitati industriale, depozite si prestari-servicii P/P+1/P+2/P+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Focsani
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. cartier Bariera Focsani :

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

Conditionari si restrictii: *toate tipurile de constructii permise, cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica impuse pentru retelele tehnico-edilitare sau cai de comunicatie rutiere precum si a exigentelor Legii nr. 10/1995 privind calitatea, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului /interdictii permanente: constructii si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin PUZ /amplasarea fata de drumurile publice: interzice amplasarea care drumurile publice a activitatilor care, prin natura lor, au un aspect dezagreabil /amplasarea fata de alinierea 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 inaltime max. P+3 /procentul de ocupare a terenului se stabileste in baza unui studiu de fezabilitate /S_{teren}= 1503 mp /echipareri cu utilitati zonei: apa, canalizare, gaze si energie electrica /circulatia pietonilor si autovehiculelor: se fac din strada Siretului /mod de executie: cu 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 vor fundamenta 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 D.T. in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate la proiectare conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata /asigurarea acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor minime, 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 /imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 613 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. «P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un ah 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 33839

*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 v adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfantul Sava de la Buzău, nr. 3, 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 investitie 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 administratie 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:

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 urmatoarel 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 i extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentati tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de catr colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturi 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*
[] canalizare *SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale *Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare *Orange Communications*
[] salubritate *SC RER Ecologic Service SA*
[] 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. 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)
Cîrjan Sorin Valentin

L.S.

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vagyas-Dănăilă 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 17.05.2024

3/

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor 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 obtin 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 şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului d urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : - preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.
****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.

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

Nr. raport: 54.11 / 23.04.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
RÂMNICU SĂRAT
Intrare nr. 24997
ziua 29 luna 04 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

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

nr. 6, 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

08.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tarnavei, nr. 6, jud. Buzau

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 08.04.2024, este:

40.600 EUR, echivalent a 201.705 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 şi al concluziilor importante** 4
2. **Declaratia privind evaluarea** 5
3. **Termenii de referinţă ai evaluării** 6

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 7
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 8
Conformitatea evaluării cu SEV 9

4. **Prezentarea datelor** 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 12
Date privind impozitele şi taxele 12
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 12

5. **Analiza datelor** 13

Analiza pieţei imobiliare 13
Cea mai bună utilizare 19

6. **Evaluarea proprietatii** 20

Metode de evaluare 20
Metoda comparatiei directe 20
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 20

7. **Anexe** 22

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024
Data evaluării		08.04.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tarnavei, nr. 6, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Tarnavei, nr cad. 36256
Deschidere		20,23 ml si 52,75 ml la str. Tarnavei
Suprafața teren	exclusiv	1.503 mp suprafata masurata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan , categoria de folosinta arabil, conform extras CF
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**40.600** EUR **201.705** LEI
		Valoarea nu este afectata de T.V.A.
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Scopul		informarea proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara nr. cerere 20418/20.02.2024 prezentat, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: F 35 — Drum asfaltat — public IAR APOI PRIN: [illegible] — Drum neasfaltat — public
Observații/ipoteze semnificative speciale		*-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.*
Mentiuni		*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)		-



2. Declaratia privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren intravilan
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tarnavei, nr. 6, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 33839, Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 33839. În conformitate cu extrasul de carte funciara nr. cerere 20418/20.02.2024 prezentat, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatoruluâi in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024.
Data raportului	08.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa proprietarului/ clientului/ destinatarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de CF pentru informare nr. cerere 20418/20.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63075/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 66/06.06.2023. Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele 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 dupa 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 proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 20418/20.02.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 1.503 mp suprafata masurata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la N- str. Tarnavei, nr cad 36256; la V- nr cad 30378 si 30379, la E- str. Tarnavei, nr cad 36256, La S- nr cad 34304; situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tarnavei, nr. 6, jud. Buzau, nr. cadastral 33839, inscris in CF 33839, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.* Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona mixta preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit, terenuri libere, dar si spatii industriale / comerciale
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in 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	DA	DA	DA	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 1.503 mp suprafata masurata
- Deschiderea la stradă: 20,23 ml si 52,75 ml la str. Tarnavei
- Dimensiuni: conform extras CF
- Înclinare: plan / drept
- Formă: regulata (conform extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Tarnavei	Drum neasfaltat	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: -
- *Alte observaţii:* -

Conform Certificatului de urbanism se certifica:

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

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 66 din 06.06.2023

In scopul: PENTRU INFORMARE **)

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

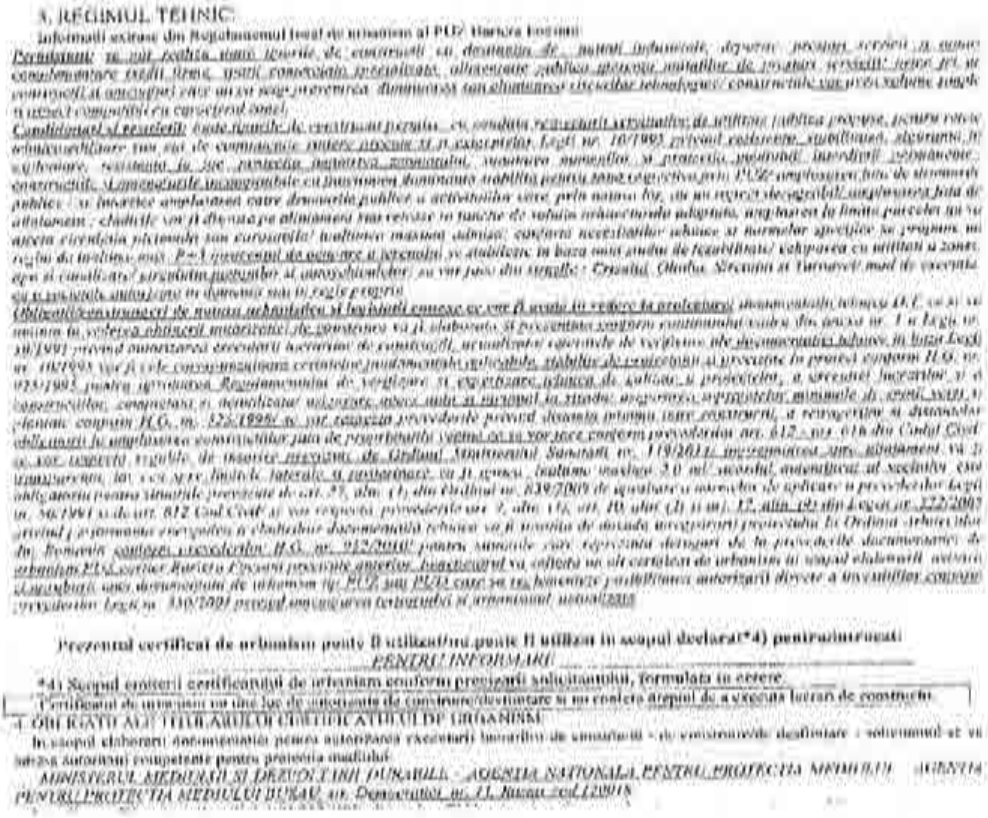
SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

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



3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ/ Planșa Reglementări

Destinația: se vor realiza zone locuite de construcții cu destinația de: locuințe individuale, dotările necesare acestora și funcțiuni complementare acestei zone, spații comerciale, prestări servicii, alimentație publică, spații de joacă pentru copii, spații verzi amenajate, circulații carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare, mobilier urban, împrejmuiri, amenajări care au ca scop protecția împotriva zgomotului, amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere, construcții și amenajări care au ca scop protecția împotriva inundațiilor (bazine de retenție), compatibile cu caracterul zonei;

*Condiționări și restricții: toate lucrările de construcții permise se vor realiza cu respectarea servituților de utilitate publică privind: asigurarea condițiilor de vizibilitate pe drumurile publice, precum și a celor de semnalizare rutieră conform prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, modificată, completată și republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a celor de protecție a drumurilor publice, conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare; amplasarea construcțiilor cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumurile publice, conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare; amplasarea construcțiilor cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de rețelele electrice aeriene, conform prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 114/2018 privind înființarea Companiei Naționale de Investiții pentru Dezvoltare Rurală - C.N.I.D.R. - S.A., pentru modificarea și completarea unor acte normative, precum și pentru stabilirea unor măsuri fiscal-bugetare, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 123/2012 a energiei electrice și gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 220/2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr. 1.069/2014 privind aprobarea Regulamentului de racordare a centralelor electrice eoliene la rețelele electrice de interes public, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 51/2008 privind aprobarea Regulamentului de racordare a centralelor electrice fotovoltaice la rețelele electrice de interes public, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 59/2015 privind aprobarea Regulamentului de racordare a centralelor electrice de cogenerare la rețelele electrice de interes public, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 30/2013 privind aprobarea Regulamentului de racordare a centralelor electrice de producere a energiei din surse regenerabile de energie la rețelele electrice de interes public, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 51/2008 privind aprobarea Regulamentului de racordare a centralelor electrice fotovoltaice

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 pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

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

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

Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati 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*** : regulata, D = bilaterala: 20,23 ml si 52,75 ml la str. Tarnavei (conform extras CF prezentat si extras de plan cadastral).
- ***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 si de specificul zonei (mixta), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare industriala, situate in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice si dar si 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 in participatie, care nu reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile 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 altii 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 obtina profituri atractive, iar piața devine din ce in ce mai aglomerata. 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) si terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidential).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri in care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului unii cautand asocieri in participatiune pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou in acord cu noua realitate post-pandemica (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gandeasca 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 aprobările necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din Bucuresti se va fi stabilizat si se poate confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

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

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile 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 cumparatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii:*** amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta
Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati ca parteneri in proiectele viitoare și obtina astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.
Un aspect important care afectează aprovizionarea cât și perspectiva pe termen scurt este legată de incertitudinile referitoare la dezvoltarea urbană. Pe fondul unei schimbări în administrarea și direcția politică în multe orașe, au existat unele blocaje (cum ar fi în numirea șefului arhitecților în anumite orașe sau înghețarea PUZ-urilor în București); lucrurile se mișcă spre mai bine, spre o mai multă claritate în majoritatea orașelor cu excepția Bucureștiului, unde progresul este lent și conduce la a perspectiva mai tulbure pentru piața terenurilor.
EVOLUTIA PRETURILOR
2021 a avut până acum, destul de puține tranzactii majore, dar aceasta nu evidențiază deloc o cerere superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra 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 si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianți 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;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 30-40 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, 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 interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

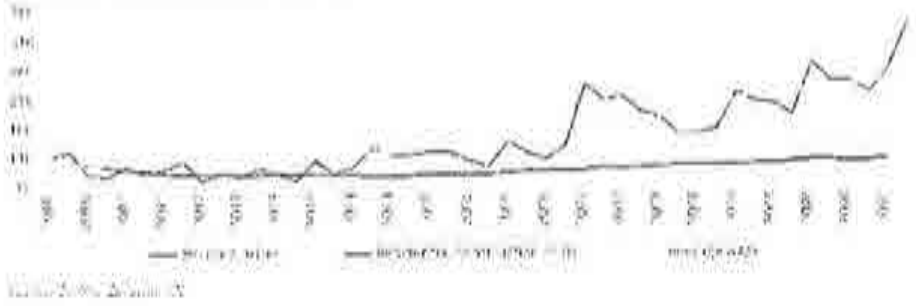
Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente in piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

PREVIZIUNI
Preţurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală şi-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piaţa terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greşit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna şi în timp ce alţii 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 câţiva ani – cu excepţia 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.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara 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. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările 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 afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata 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 implini 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 proprietăţii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

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

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

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

Pe baza analizei de piaţă efectuate, am studiat utilizările considerate probabile şi rezonabile pe baza conformităţii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ţinând cont în acelaşi timp de specificul zonei şi caracteristicile terenului (formă şi dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăţii, după cum urmează:

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

Având în vedere cele prezentate mai sus şi concluzile rezultate din analiza pieţei specifice, cea mai bună utilizare a proprietăţii este cea industriala.

Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de ***teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinatie*** industriala. Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume:

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

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi 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 si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 30-40 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 cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor relative de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

40.600 EUR, echivalent 201.705 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

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

Metoda comparatiilor relative de piata = **40.600 EUR**

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

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

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

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

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza din cadrul metodei comparatiilor relative. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiilor relative, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

40.600 EUR, echivalent 201.705 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9681 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

Comparaţia directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.
Comparaţia directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate vânzările de loturi şi alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparaţie sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile dintre loturile similare şi terenul subiect.
Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparaţie sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea şi forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea şi priveliştea.

Etapele sunt urmatoarele:

1) Sunt colectate date despre vânzările şi închirierile finalizate şi ofertele active;
2) Identificarea asemănările şi diferenţierile dintre aceste date;
3) Sortarea informaţiilor în funcţie de relevanţa lor;
4) Ajustarea preţurile comparabilelor pentru a justifica diferenţele faţă de caracteristicile terenului subiect;

Formarea concluziei asupra valorii de piaţă a terenului evaluat.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI
In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale: 1. Planificarea – In aceasta etapa au fost evidentiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea – Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora on de cate ori este posibil prin verificari incrucisate. 3. Analiza – Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate. • In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare - oferite spre vanzare, valabile la data evaluarii. • Prop. imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabila sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	34 €	33 €	40 €	30 €
SUPRAFATA (mp)	1503 mp	600 mp	34986 mp	500 mp	4685 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tarnavei, nr. 6, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Ramnicu Sarat, str. Fraternitati, nr. 1
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
FORMA IN PLAN	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan

GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

Element de comparație	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
SUPRAFATA (mp)	1503 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	34 €/mp	33 €/mp	40 €/mp	30 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret unitar (€/mp)		27 €/mp	27 €/mp	32 €/mp	24 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tarnavei, nr. 6, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Ramnicu Sarat, str. Fraternitatii, nr. 1
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*INFERIOARĂ*
Caracteristici fizice					
SUPRAFATA	1503 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 proprietate	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
FORMA IN PLAN	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*		*40.600 €*	*echivalent o*	*201.705 lei*
Comparabila B	27 €/mp	SIMILARĂ			
Comparabila D	24 €/mp	INFERIOARĂ		1,9681 lei/€ (curs BNR)	



ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanții sau 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 doar elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.
Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică

PROPRIETATEA COMPARABILA A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 600 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar ofertor 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, RESTRICȚII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFAȚA , AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITĂȚI DISPONIBILE, FORMA ÎN PLAN, ALTE ELEMENTE, DESTINAȚIE (utilizarea terenului))
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ()
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului ()

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

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 14986 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar ofertor 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, RESTRICȚII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITĂȚI DISPONIBILE, FORMA ÎN PLAN, ALTE ELEMENTE, DESTINAȚIE (utilizarea terenului))
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare).)
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA).

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

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 32 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 500 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar ofertor 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, RESTRICȚII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFAȚA , TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITĂȚI DISPONIBILE, FORMA ÎN PLAN, ALTE ELEMENTE, DESTINAȚIE (utilizarea terenului))
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare).)
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului ()

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

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 24 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 4685 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar ofertor 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, RESTRICȚII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFAȚA , AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITĂȚI DISPONIBILE, FORMA ÎN PLAN, ALTE ELEMENTE, DESTINAȚIE (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 A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este marcată de 24 €/mp.

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 27 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

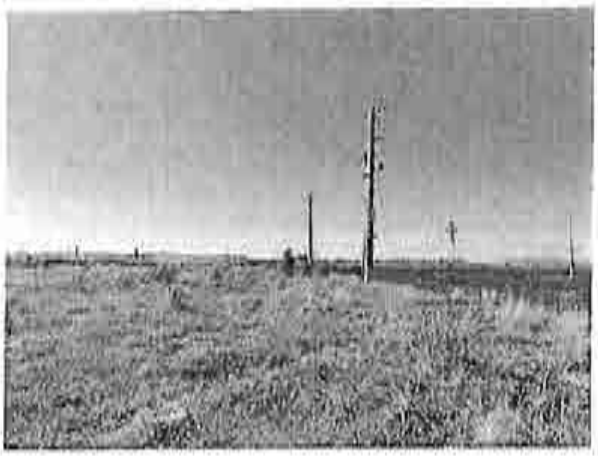
V = 40.600 EUR, echivalent a 201.705 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

MÂNDRICEL ENIGEL Nr. 10772

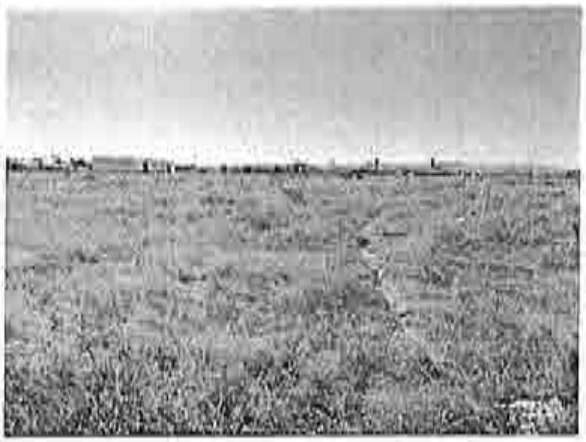
Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces /vecinatati



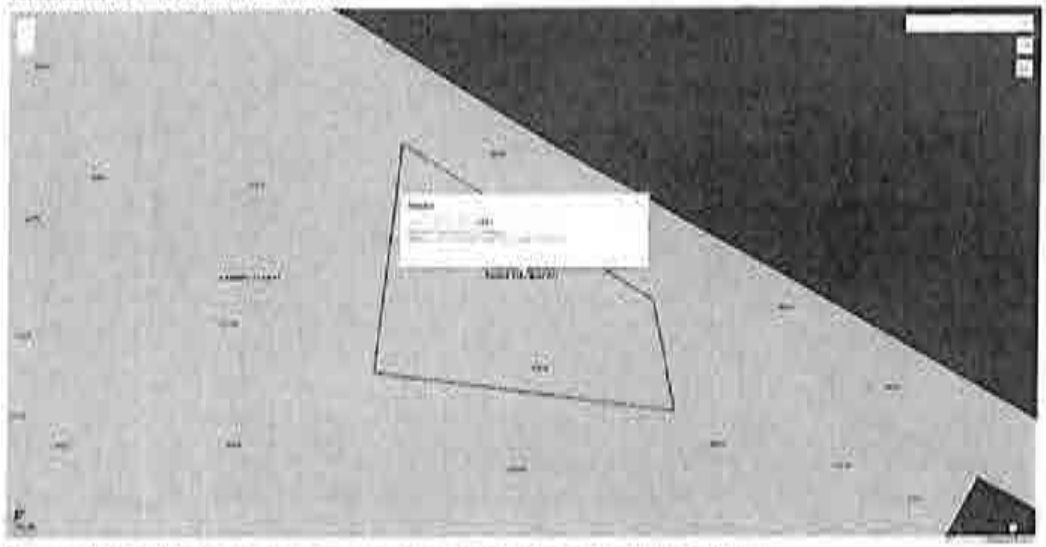
Acces /vecinatati



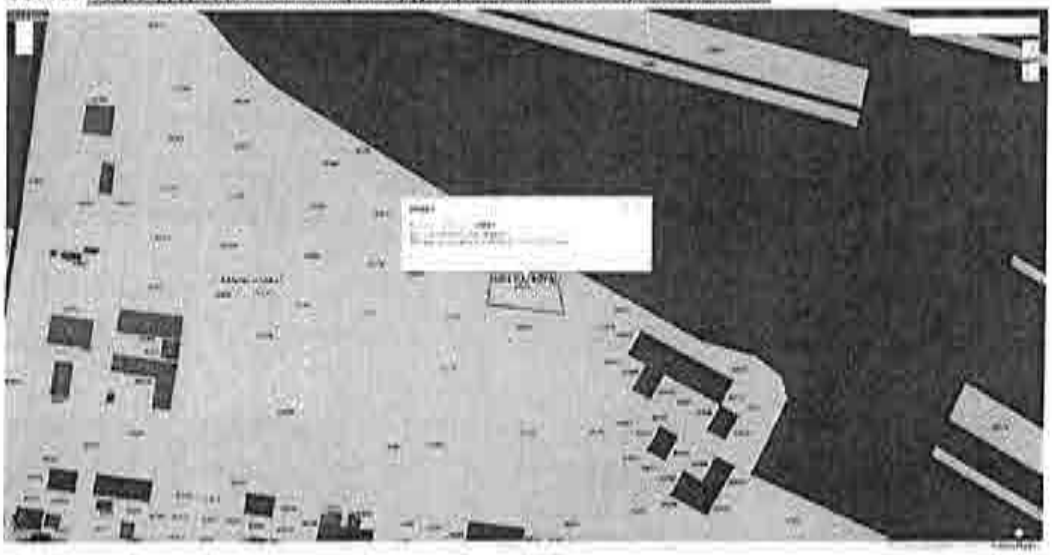




Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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





Sursa: Google Maps

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabile teren utilizate in grila de piata

Comparabila teren A

ID #64901125

Râmnicu Sărat (BZ)

124 ZILE PE PIATA | 17/10/2022

100.000 €

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

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-60...

Contacte (1)

Proprietar

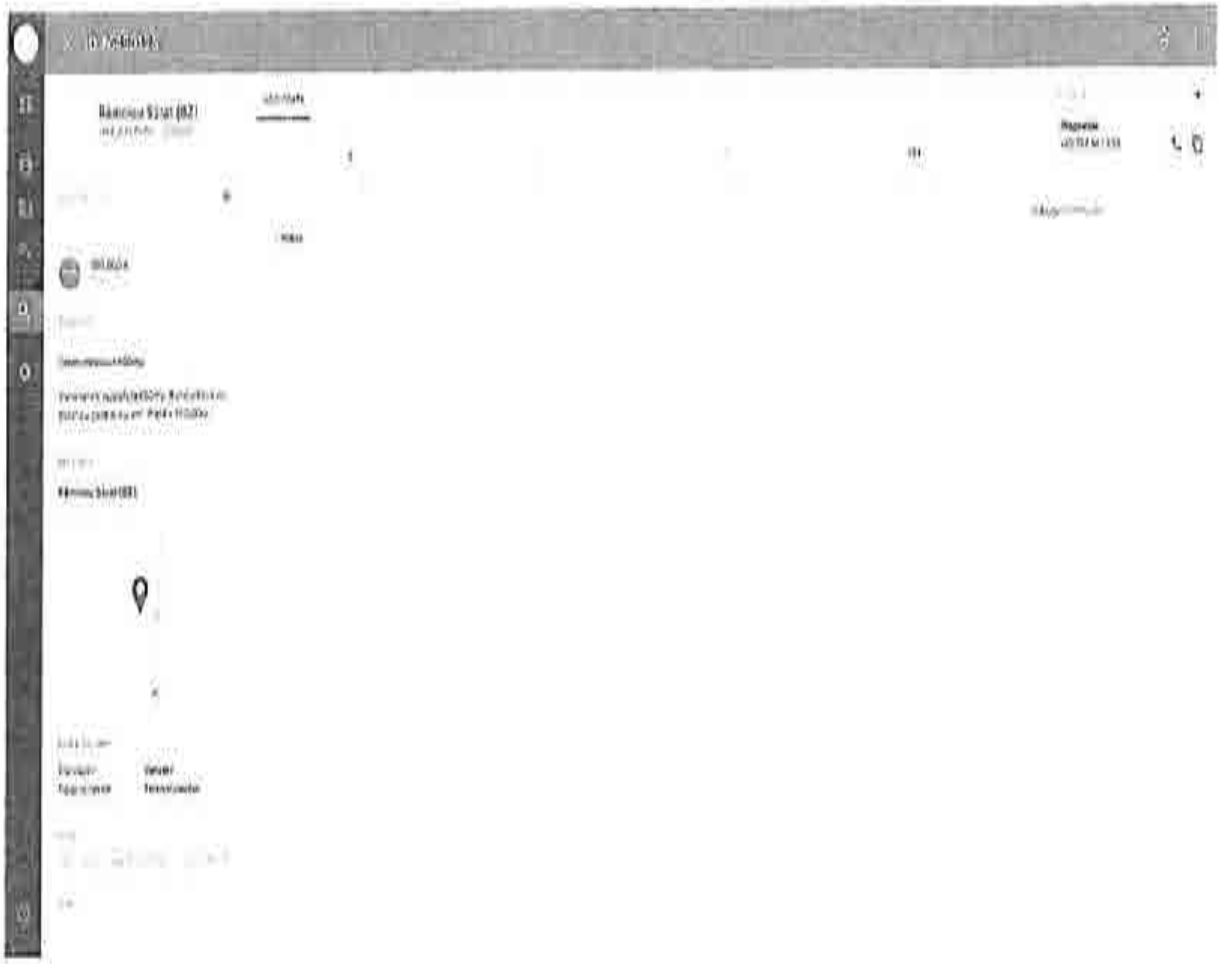
+40 737 967 155

Adaugă la contacte

Catalin

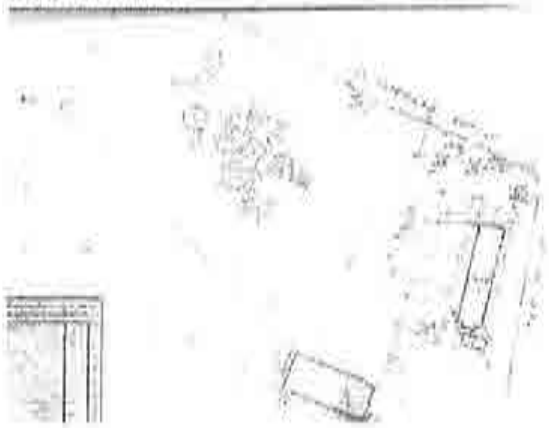
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, 600 mp, intravilan, drept, neasfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155



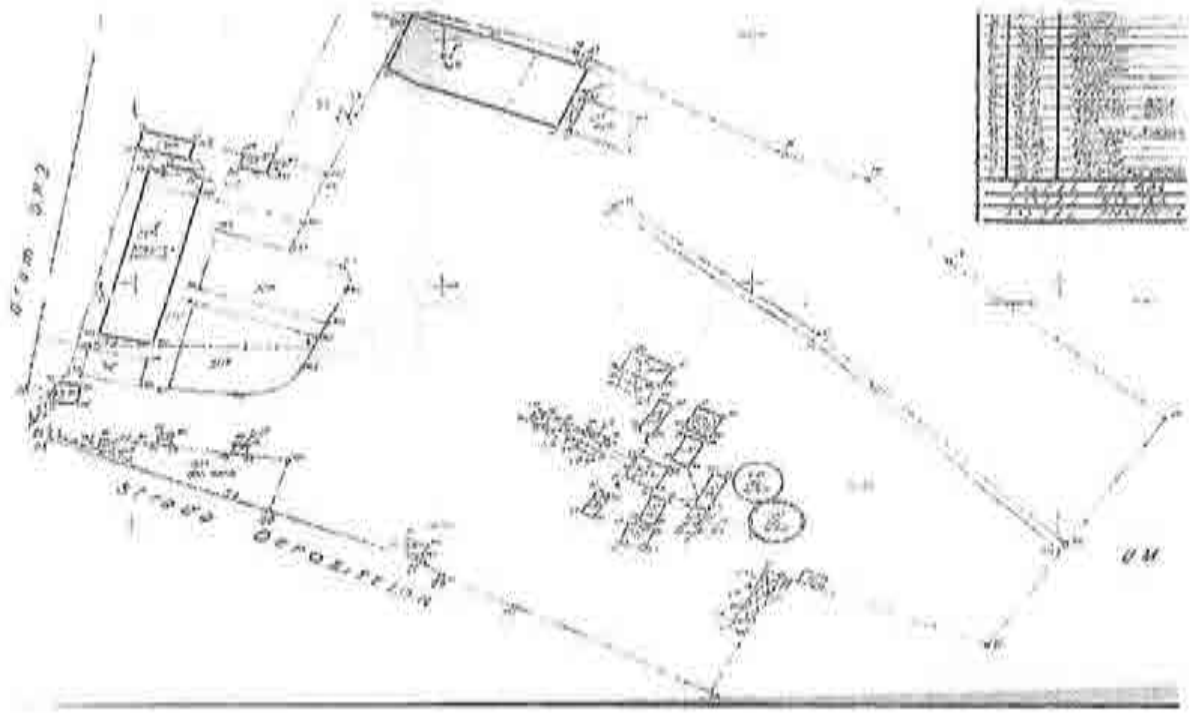

Strada Bistriţei
Strada Timişului
Strada Crişului
Google

Foto din anunt









Comparabila teren C

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

Buzau, Ramnicu Sarat





Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier

Pa oferta

Vizualizari: 100

Raportează

Papalici Alexandru

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Distribuie anuntul pe



700 Vile Și Apartamente

Amber Foresi Ofertă de preț

Descriere

-terenul este numai bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina prielnice pentru gospodarii
-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.romima.ro

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic 0786829948

Foto din anunt









Comparabila teren D



https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDfLIoy.html?

30 E/mp, str. Fraternitatii, nr. 1, inferioara, 4.685 mp, intravilan, drept, neasfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic 0723511080

Anexa nr. 5 – Documente

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

ANCPI

Nr. cerere 20418
Ziua 20
Luna 02
Anul 2024
Cod verificare
[illegible]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 33839 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, jud. Buzău, Str. Târnavei, nr.6

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33839	Din acte 459.100 Măsurată 1.501	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35603 / 08/08/2012		
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B2	Se înființează cartea funciară nr. 4260 a unității administrativ teritoriale Râmnicu Sărat , care cuprinde imobilul cu numărul cadastral 4126 descris la PIA+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 4076 / cu număr cadastral hartie 1699 din cartea funciară nr. 4091 a aceleiași unități administrativ teritoriale., dobândit prin fără titlu	A1
	OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 30381/Râmnicu Sărat, înscrisă prin încheierea nr. 53293 din 31/01/2007.	
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE ;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PROPRIETATE, cota actuală 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL RIMNICU SARAT**, în administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
	OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 30381/Râmnicu Sărat, înscrisă prin încheierea nr. 53293 din 31/01/2007.	
37515 / 23/03/2023		
Act Administrativ nr. 233, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT,		
B4	se notează actualizare adresă-Str. Târnavei, nr.6	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri 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*

www.ancpi.ro

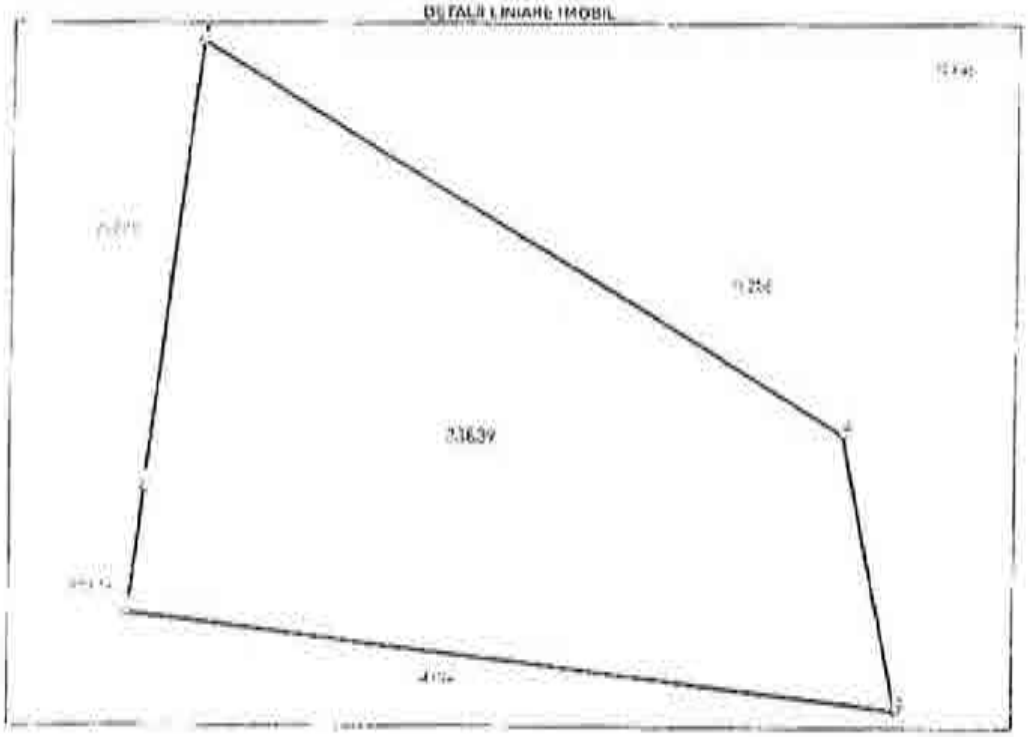
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Teria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.503	-			

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.013
2	3	64.008
3	4	20.23
4	5	52.767
5	1	32.241

Carte Funciară Nr. 33839 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și 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,
20/02/2024, 10:34

ANCPI

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

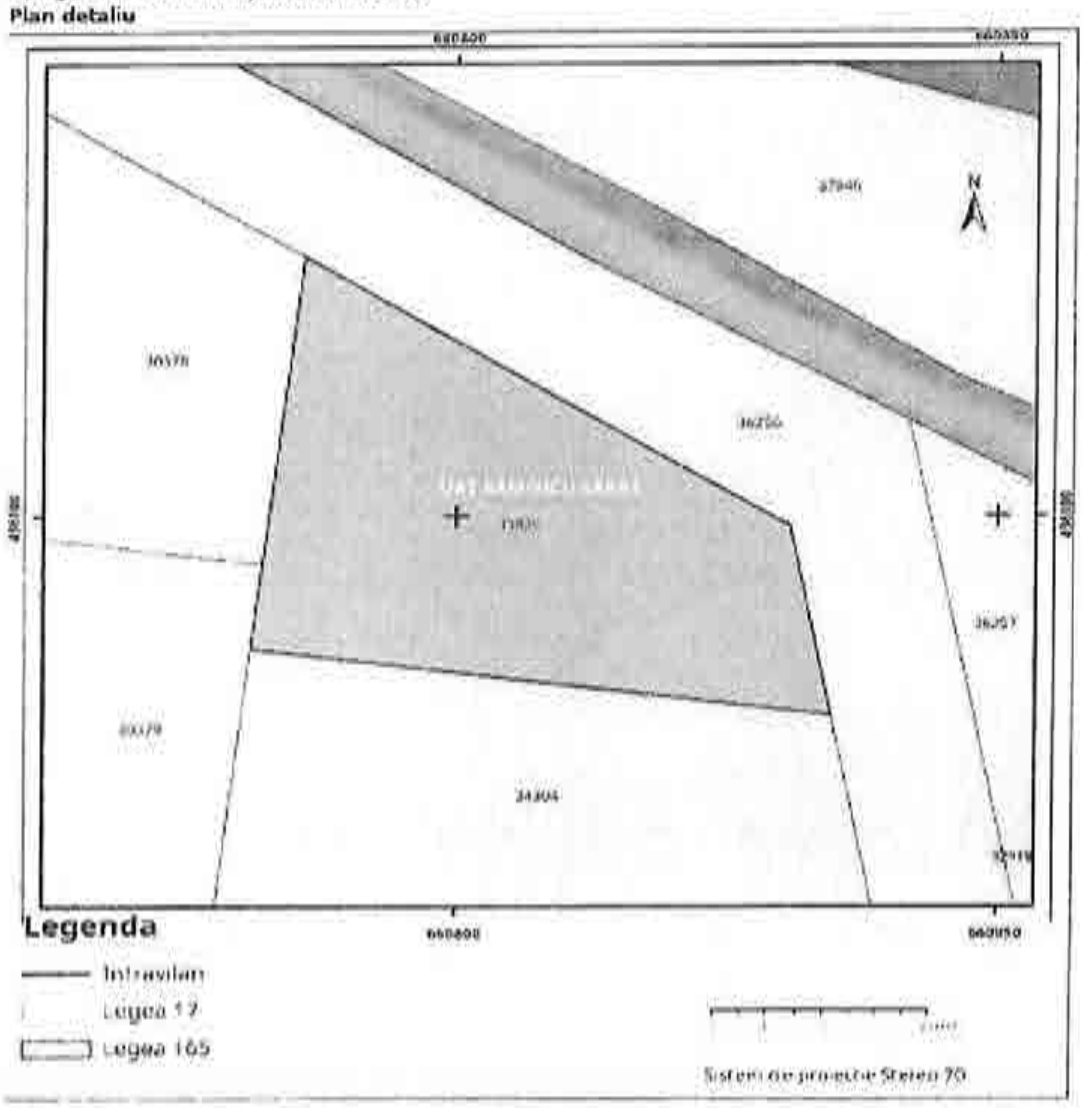
Cod verificare

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 33839, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sarat

Nr.cerere	83675
Data	21
Luna	04
Anul	2023

Teren: 1.503 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 1503mp
Plan detaliu



Pag. 1 din 2

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-07-2012
Data și ora generării: 21-04-2024 10:36

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

ANCPI

Nr. cerere	84555
Ziua	06
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100169098043

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32772 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str Timisului, Nr. 34, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32772	300	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
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. 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	A1
	1) **MUNICIPIUL RIMNICU SARAT**, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	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	A1
	1) **MUNICIPIUL RIMNICU SARAT**, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	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 .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

epay.ancpi.ro

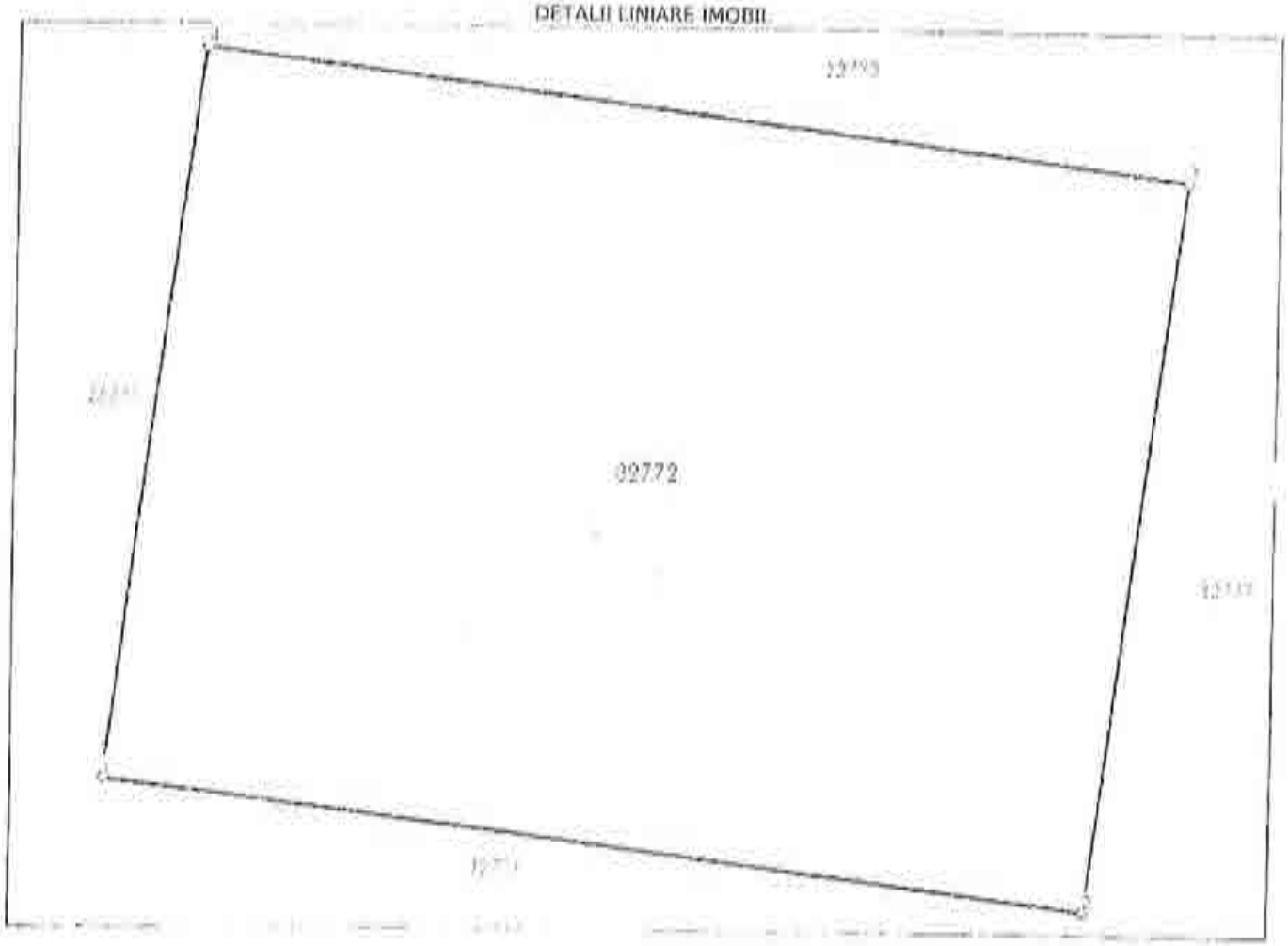
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32772	300	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

epay.ancpi.ro

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 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,
06/06/2024, 10:08

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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. 30836/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi 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 preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil- teren, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 58, strada Strada Timisului, nr. 34, jud. Buzău, nu a făcut şi 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).

Preşedinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Preşedinte 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

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. 29090/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Cîrjan 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 24.05.2024, ora 13[30]

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din 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. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 58, strada Timisului, nr. 34, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

- terenul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 58, strada Timisului, nr. 34, 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 Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 58, strada Timisului, nr. 34, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 1 plansa fotografica, anexata.

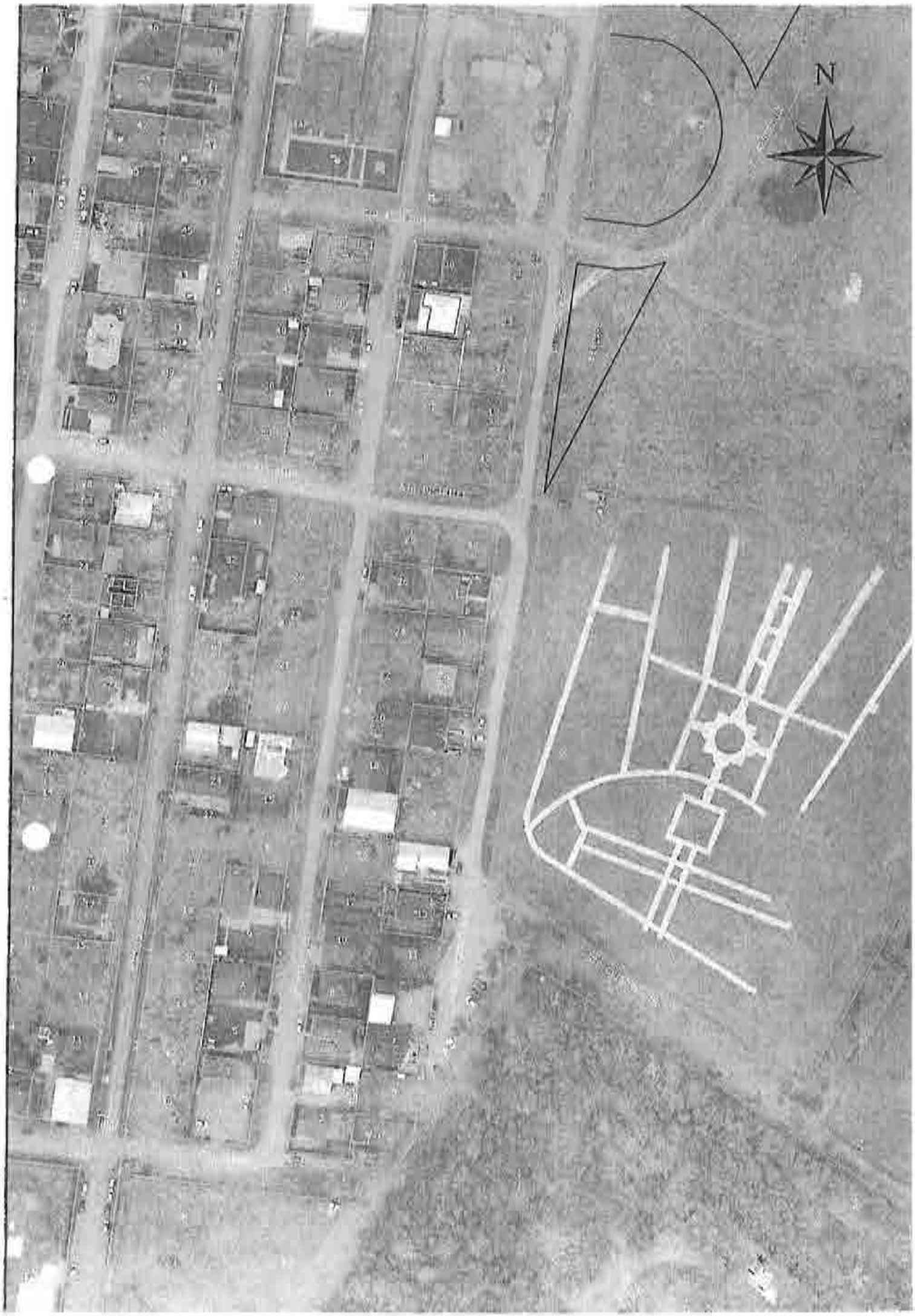
Anexam alaturat:

- 1 plansa fotografica executata la data de 24.05.2024;
- 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 / Comp. Urbanism
T.D.D. / M.A.I.


STR. ARGESULUI
STR. MURESULUI
STR. OLTULUI
STR. OLTULUI
STR. BISTRITEI
STR. TIMISULUI
STR. CRISULUI
STR. GRIGO
PARCARE
1030 mp
N


N



str. Tineretului, nr. 34

24. MAI. 2024

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 25940 din 17.05.2024.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 92 din 17.05.2024.

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

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin*
cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul ___ sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu* nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___ telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. *25940* din *08.05.2024*
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul *Buzau*, municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul _____, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Extindere cartier Bariera Focsani, parcela nr. 58 (strada Timişului, nr. 34)* nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7396 /Nr. C.F. nou 32772/Nr. cadastral vechi 6190 /Nr. cadastral nou 32772*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74/19.04.2005* si a Documentatiei de urbanism faza PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. *257/18.12.2009*
in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani

Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M nivelurI in regim de construire insirat, cuplat sau izolat. Cladirea construita in regim insirat se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda vor fi planate cu gazon si cu arbore la fiecare 100 mp

Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se alineaza la strada noua 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 straducitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10m/ S_{ocup}=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1,2/ Echipare cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retelele de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefon 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: la canalizare, gaze si energie electrica/ circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Timisului/ Mod de executie: in regie proprie sau cu societate autorizata

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentatiile tehnice D.T. ce vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa I a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata /referatele de verificare ale documentatiei tehnice la baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 / se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor/ distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere 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 v adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Stănuț Sava de la Buzău, nr. 3, Buzau, cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupr mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privin participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului s accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitie 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 emitere certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratie publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediulu 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:

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 urmatoarel 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 s extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentati tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de catr colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturi 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*
[] canalizare *SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale *Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare *Orange Communications*
[] salubritate *SC RER Ecologic Service SA*
[] 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 Buza*

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

[] _____.
[] _____.

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

[] _____.
[] _____.

e) punctul de vedere/actul administrativ al 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-Dăloiu 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 17.05.2024

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor 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 obtin 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 şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului d urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : - preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.
****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.

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

Nr. raport: 54.12 / 23.04.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT
Intrare nr. 26998
ziua 29 luna 04 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Timisului, nr. 34, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parţial, şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul prealabil în scris al evaluatorului, al clientului şi al utilizatorului desemnat

23.04.2024

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 informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 08.04.2024, este:

12.900 EUR, echivalent a 64.088 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 şi al concluziilor importante** 4
2. **Declaratia privind evaluarea** 5
3. **Termenii de referinţă ai evaluării** 6

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 7
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 8
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 9
Conformitatea evaluării cu SEV 10

4. **Prezentarea datelor** 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului 11
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 11
Date privind impozitele şi taxele 11
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 12

5. **Analiza datelor** 12

Analiza pieţei imobiliare 18
Cea mai bună utilizare 19

6. **Evaluarea proprietatii** 19

Metode de evaluare 19
Metoda comparatiei directe 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 21

7. **Anexe** .....

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecţiei		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimaţie 18772
Tip proprietate		Teren intravilan
Adresa proprietăţii		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
Utilităţi		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Timisului, nr. cad. 36293
Deschidere		15,00 ml la str. Timisului
Suprafaţa teren	exclusiv	300 mp suprafata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF si extras plan cadastral
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAŢĂ estimată		**12.900** EUR **64.088** 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 proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 38868/27.03.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului 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. Timisului Drum pietruit public
Observaţii/Ipoteze semnificative speciale		*-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.*
Mentiuni		***Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.***
Diferenţe constatate în urma inspecţiei (faţă de documentele de proprietate / documentaţia cadastrală)		-



2. Declaratia privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren intravilan
Adresa proprietăţii	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, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 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 38868/27.03.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024.
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa clientului/destinatarului/proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de c.f. nr. cerere 38868/27.03.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63076/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 141/26.10.2023. Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricţii 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi 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 şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 38868/27.03.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 300 mp suprafata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la N-nr cad 32773; la S- nr cad 32771, la E- nr cad 32777, La V- nr cad 36293 (str. Timisului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 34, jud. Buzau, nr. cadastral 32772, inscris in CF 32772, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani*. Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in 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	DA	DA	NU	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 300 mp suprafata
- Deschiderea la stradă: 15,00 ml la str. Timisului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
DJ 10	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Timisului	Drum pietruit	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: existentă –la limita
- *Alte observaţii:* -

Conform Certificatului de urbanism nr. 141/26.10.2023 se certifica:

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat în intravilanul municipiului Rumnicu Sarat
Imobilul-teren este deținut cu drept de proprietate de catre Municipiul Rumnicu Sarat
Includerea imobilului în listele monumentelor istorice sîsau ale naturii ori în 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 Barlera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform extras din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 1.1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Barlera Focsani»:
Permisiuni: se admit construcții de locuințe individuale cu regim P+1/2M cuplate în regim de construire mixtă, cazuri în care clădirea vecinătății în acest interval se va alipi pe limitele laterale ale cadrului de pe parcela învecinată, cu excepția celor în cuplare sau înșiruire parțială unde ambele situații specifice vor fi menținute și noi construcții de acest tip vor fi alăturate cu acestea în caz contrar înălțimea va fi de 600 cm;
Condiționări și restricții: Regimul de aliniere a construcțiilor față de drumurile publice adiacente - retragerea minimă la stradă este egală cu înălțimea acesteia dar nu mai mică de 6 m față de aliniament;
*Elemente privind volumetria: clădirea va avea un regim de înălțime maxim P+1/2M (parter + etaj + mansardă); acoperișul va fi tip șarpantă cu pante de 30-45 grade, cu învelitoare din țiglă ceramică sau similară în culori naturale

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 pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN SASE PAȘI:	
[illegible]	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
[illegible]	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
[illegible]	Analiza cererii
[illegible]	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
[illegible]	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
[illegible]	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati 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***: regulata / dreptunghiulara, D = unilaterala: 15,00 ml la str. Timisului (conform extras CF).
- ***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 si 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 si dar si 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 in participatie, care nu reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile 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 altii 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 obtina profituri atractive, iar piața devine din ce in ce mai aglomerata. 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) si terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidential).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri in care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului unii cautand asocieri in participatiune pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou în acord cu noua realitate post-pandemica (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gandeasca 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 aprobările necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din Bucuresti se va fi stabilizat si se poate confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

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

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile 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 cumparatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii:*** amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta
Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati 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 superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra 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 si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva 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;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 34-50 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare (oferte mature)**: intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, 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 interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente in piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

PREVIZIUNI
Preţurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală şi-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piaţa terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greşit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna şi în timp ce alţii 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 câţiva ani - cu excepţia oricăror evenimente externe negative, desigur.



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.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara 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. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările 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 afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata 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 isi revin repede, nu ar trebui sa existe probleme majore. Acestea fiind spuse, toate proprietățile imobiliare majore suferă incertitudini crescute: birouri- impactul muncii de acasă pe termen lung, comertul cu amănuntul - adoptarea accelerată a comerțului electronic și a protecției impotriva 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 international.

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 ca piața nu este în criză de lichiditate. În general, acest lucru oferă un motiv suplimentar pentru un optimism ușor și speranța unei revenirii 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 proprietăţii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

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

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

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

Pe baza analizei de piaţă efectuate, am studiat utilizările considerate probabile şi rezonabile pe baza conformităţii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ţinând cont în acelaşi timp de specificul zonei şi caracteristicile terenului (formă şi dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăţii, după cum urmează:

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

Având în vedere cele prezentate mai sus şi concluziile rezultate din analiza pieţei specifice, cea mai bună utilizare a proprietăţii este cea rezidentiala.

Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de ***teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinatie*** rezidentiala. Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume:

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

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi 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 si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). 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 cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi 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**

Criterille care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii**.

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

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

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9681 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 privelișteа.

Etapele sunt urmatoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. *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 vizează tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condiții de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. *Colectarea* – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. • În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "Fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării. • Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	84 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Raminicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 34, jud. Buzau	Mun. Raminicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olteului, nr. 18 locatie similara	Mun. Raminicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului locatie similara	Mun. Raminicu Sarat, cartier Sarbi, str. Mortier, nr. 234 locatie inferioara	Mun. Raminicu Sarat, str Brodului, nr. 2 locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (mrejă, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
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 obținute prezentele rapoarte. Prin intermediul cu oferta și datele de contact (link-uri, nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	500 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	5,0 €/mp	-5,9 €	6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Trancului, nr. 94, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oituz, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tarauhi	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarei, str. Mordor, nr 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	500 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum 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
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Totalajustare caracteristici fizice (%)		0%	45%	10%	20%
Totalajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	6,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**43 €/mp**	**41 €/mp**	**43 €/mp**	**41 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,8 €	8,9 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	40%
Numerul de ajustari	(buc.)	0	1	2	3
VALOARE DE PIATA*		**43 €/mp**	**12.900 €**	, echivalent a	**64.088 lei**

*Conform GEV 630/an. 5.3, selectarea corecta a unui singur valori este determinata de proiectarea mobiliara (Co, A), care este cea mai apropiata de realitate, pentru a economisi de incertitudine valorii si atunci pretului catre o au efectuat cele mai mici ajustari

Curs valutar BNR: 4,9881 lei/€

MANDRICEL MIHAI-ENIGEL
Legitimație Nr. 18772
Valabil 2024

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE

AJUSTARI PENTRU TIPUL COMPARABILULUI - OFERTA / TRANZACTIE

Avand in vedere faptul ca pentru comparabilul analizat nu exista informatii referitoare la un eventual discount acordat la momentul tranzactiei, nu a fost aplicata nicio ajustare in acest sens.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI

Nu au fost aplicate ajustari deoarece, din informatiile culese, nu exista diferente semnificative intre caracteristicile tranzactiilor comparabilelor analizate si cele ale proprietatii subiect.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustarea localizarii se incadreaza in limitele acceptate de metoda, s-a aplicat avand in vedere diferentele de pozitionare intre proprietatea subiect si comparabilele analizate. Ajustarile efectuate au urmarit corectarea diferentelor de localizare in functie de: apropierea de centrul localitatii, accesul la drumul principal, existenta utilitatilor publice, densitatea populatiei si dinamica zonei.

Co_A	Mun. Ramnicu Sarat, Lunca Barcanului, nr. Obs.Lu, nr. 10 - locatie similara	Co_B	Mun. Ramnicu Sarat, Lunca Barcanului, nr. Terasa Lu - locatie similara
Co_C	Mun. Ramnicu Sarat, Lunca Siretului, Mal Sat, nr. 244 - locatie similara (1.5 %)	Co_D	Mun. Ramnicu Sarat, nr. Bradului, nr. 2 - locatie similara

Ajustarile aplicate reprezinta diferentele procentuale ale caracteristicilor comparabilelor, raportate la proprietatea subiect, astfel: valori pozitive - comparabilul este superior proprietatii subiect; valori negative - comparabilul este inferior proprietatii subiect; valoare 0 - nu exista diferente semnificative.

AJUSTARI PENTRU DIMENSIUNILE SUPRAFETEI

Ajustarea pentru dimensiunea suprafetei a fost necesara, intrucat valoarea unitara a terenurilor tinde sa creasca pe masura ce suprafata scade, iar cumparatorii pot fi dispusi sa plateasca un pret mai mare pentru o unitate de suprafata atunci cand aceasta este mai mica. In general, cele mai multe tranzactii privesc suprafete de teren cuprinse intre 500 si 1.000 mp, motiv pentru care s-a considerat ca aceasta este suprafata tipica pentru piata locala. Ajustarile au fost aplicate proportional cu diferenta dintre suprafata comparabilului si suprafata proprietatii subiect, folosind o rata de ajustare de 0,5% pentru fiecare 100 mp diferenta.

Co_A: cu mai mica decat subiectul		Co_B: cu suprafata cu mai mare, pentru o diferenta cuprinsa intre 101 si 200 mp	
Co_C: cu mai mica decat subiectul		Co_D: cu suprafata cu mai mare, pentru o diferenta de peste 200 mp	

Astfel, pentru o diferenta de suprafata de 150 mp, ajustarea a fost de 0,5%, iar pentru o diferenta de 250 mp, ajustarea a fost de 1%. Ajustarile au fost aplicate in mod consecvent, pentru toate comparabilele analizate, pentru a asigura o comparabilitate corecta a preturilor.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele selectate au Destinatia (utilizarea) terenului identica cu cea a proprietatii subiect, respectiv teren intravilan pentru locuinte individuale (case de familie), astfel incat nu a fost necesara aplicarea unei ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXISTENTE

Ajustarea pentru amenajarile existente a fost necesara deoarece unele comparabile analizate includ amenajari (racorduri la utilitati publice, imprejmuiri, acces amenajat), in timp ce proprietatea subiect este prezentata ca teren neamenajat. Ajustarile au urmarit, astfel, echilibrarea diferentelor existente intre valoarea unui teren amenajat si cea a unui teren fara amenajari, folosind o rata de ajustare de 5% pentru fiecare amenajare lipsa.

Co_A	nu are - similar	Co_B	are - similar
Co_C	nu are - similar	Co_D	are - superior (5 %)

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIA TERENULUI

Ajustarea pentru topografia terenului a fost necesara deoarece unele comparabile analizate prezinta o topografie diferita fata de cea a proprietatii subiect, care este plana. Diferentele de topografie pot influenta costurile de amenajare si, implicit, valoarea de piata a terenului. Ajustarile au urmarit echilibrarea acestor diferente, folosind o rata de ajustare de 3% pentru fiecare diferenta de clasa de panta (de exemplu, intre teren plan si teren cu panta usoara).

Co_A	diferit - similar	Co_B	diferit - similar
Co_C	diferit - similar	Co_D	diferit - similar

Nivelul ajustarilor aferente acestui element de comparatie a fost stabilit pe baza diferentelor de topografie identificate intre proprietatea subiect si comparabilele analizate, astfel incat sa reflecte cat mai corect impactul acestor diferente asupra valorii de piata.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Ajustarea pentru utilitatile disponibile a fost necesara deoarece unele comparabile analizate beneficiaza de racorduri la retelele publice de utilitati (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale), in timp ce proprietatea subiect este prezentata ca teren neamenajat, fara racorduri existente. Ajustarile au urmarit echilibrarea diferentelor de valoare dintre terenurile racordate si cele neracordate, folosind o rata de ajustare de 5% pentru fiecare utilitate lipsa (de exemplu, lipsa racordului la gaze naturale sau la canalizare).

Co_A	la limita - similar	Co_B	la limita - similar
Co_C	la limita - similar	Co_D	la limita - similar

Nivelul ajustarilor aferente acestui element de comparatie a fost stabilit pe baza diferentelor de utilitati identificate intre proprietatea subiect si comparabilele analizate, astfel incat sa reflecte cat mai corect impactul acestor diferente asupra valorii de piata.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Ajustarea pentru forma si deschidere a fost necesara deoarece unele comparabile analizate prezinta forme neregulate (de exemplu, triunghiulare sau cu colturi ascutite), in timp ce proprietatea subiect are o forma regulata (dreptunghiulara). Deschiderea la strada a comparabilelor analizate este, de asemenea, diferita fata de cea a proprietatii subiect, care beneficiaza de o deschidere larga la strada. Ajustarile au urmarit echilibrarea diferentelor de valoare dintre terenurile cu forme si deschideri la strada diferite, folosind o rata de ajustare de 5% pentru fiecare diferenta de clasa (de exemplu, intre forma regulata si forma neregulata).

A: regulata, 1 deschidere		B: regulata, 2 deschideri		C: neregulata, 1 deschidere - similar (0 %)	D: regulata, 2 deschideri - superior (5 %)

Nivelul ajustarilor aferente acestui element de comparatie a fost stabilit pe baza diferentelor de forma si deschidere identificate intre proprietatea subiect si comparabilele analizate, astfel incat sa reflecte cat mai corect impactul acestor diferente asupra valorii de piata.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELILE DE ADUCERE LA STAREA DE TEREN CONSTRUIBIL

Ajustarea pentru cheltuielile de aducere la starea de teren construibil a fost necesara deoarece unele comparabile analizate includ costuri de racordare la utilitati publice, in timp ce proprietatea subiect este prezentata ca teren neamenajat, fara racorduri existente. In cadrul ajustarilor au fost incluse costurile estimate pentru racordarea la retelele de utilitati publice (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale), precum si costurile pentru amenajarea accesului la drumul principal.

Co_A	nu necesari - similar	Co_B	nu necesari - similar
Co_C	nu necesari - similar	Co_D	nu necesari - similar

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

V = 12.900 EUR, echivalent a 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

CAMERA NATIONALA A EVALUATORILOR DE PROPRIETATE IMOBILIARA
Evaluator autorizat
MANDRICEL MIHAI-ENIGEL
Legitimație nr. 21777
Valabil până la

Anexa nr. 2 - Fotografii:



Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva de pe teren

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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





Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/r9GdhxbWm5ydXZTb8

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

Foto din anunt











Comparabila teren B

ID #64901125

Rămnicu Sărat (BZ)

Proprietar
+40 737 967 155

Adaugă la contacte

100.000 €

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

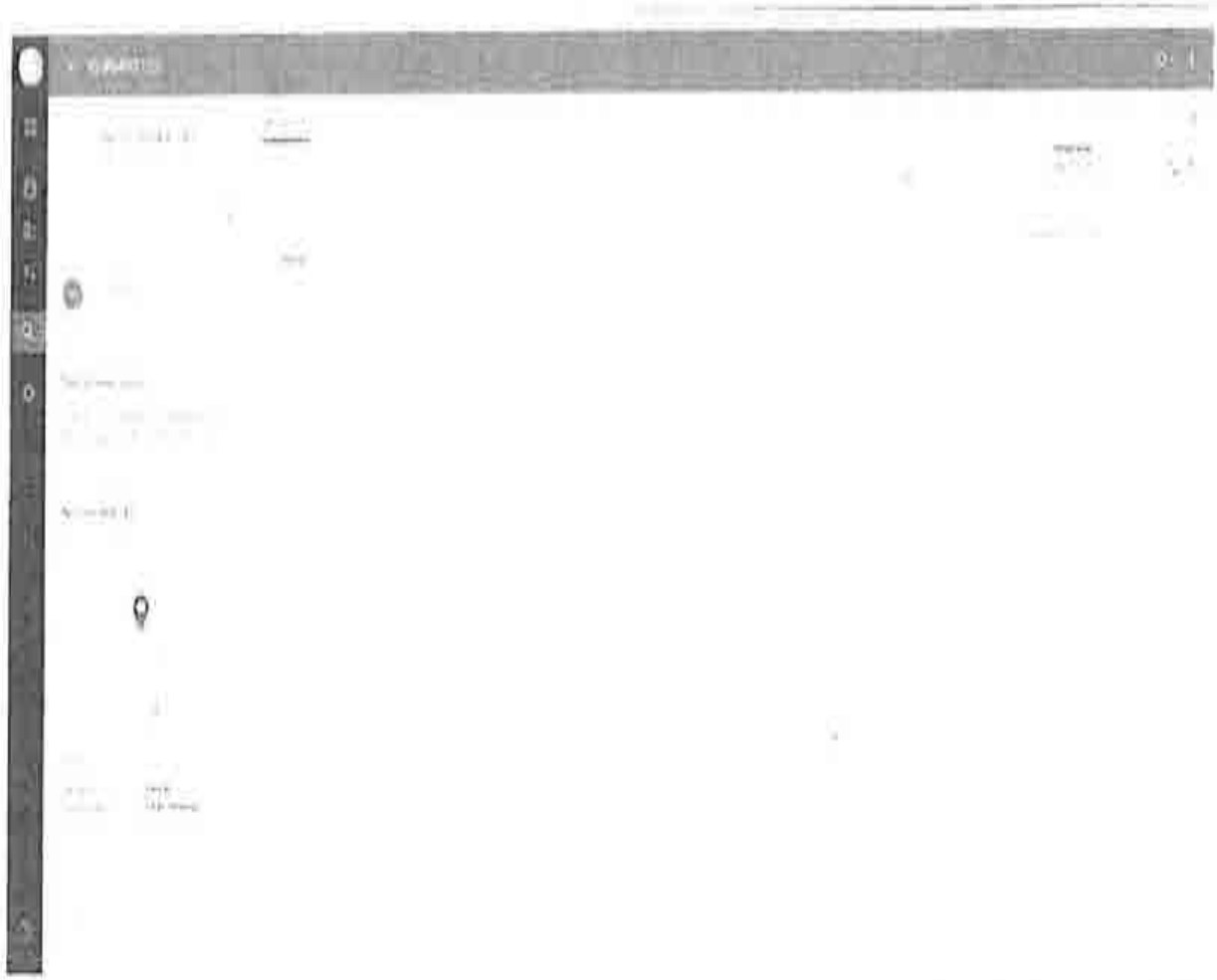
Rămnicu Sărat (BZ)



Tranzactie	Vanzare
Tip proprietate	Teren intravilan

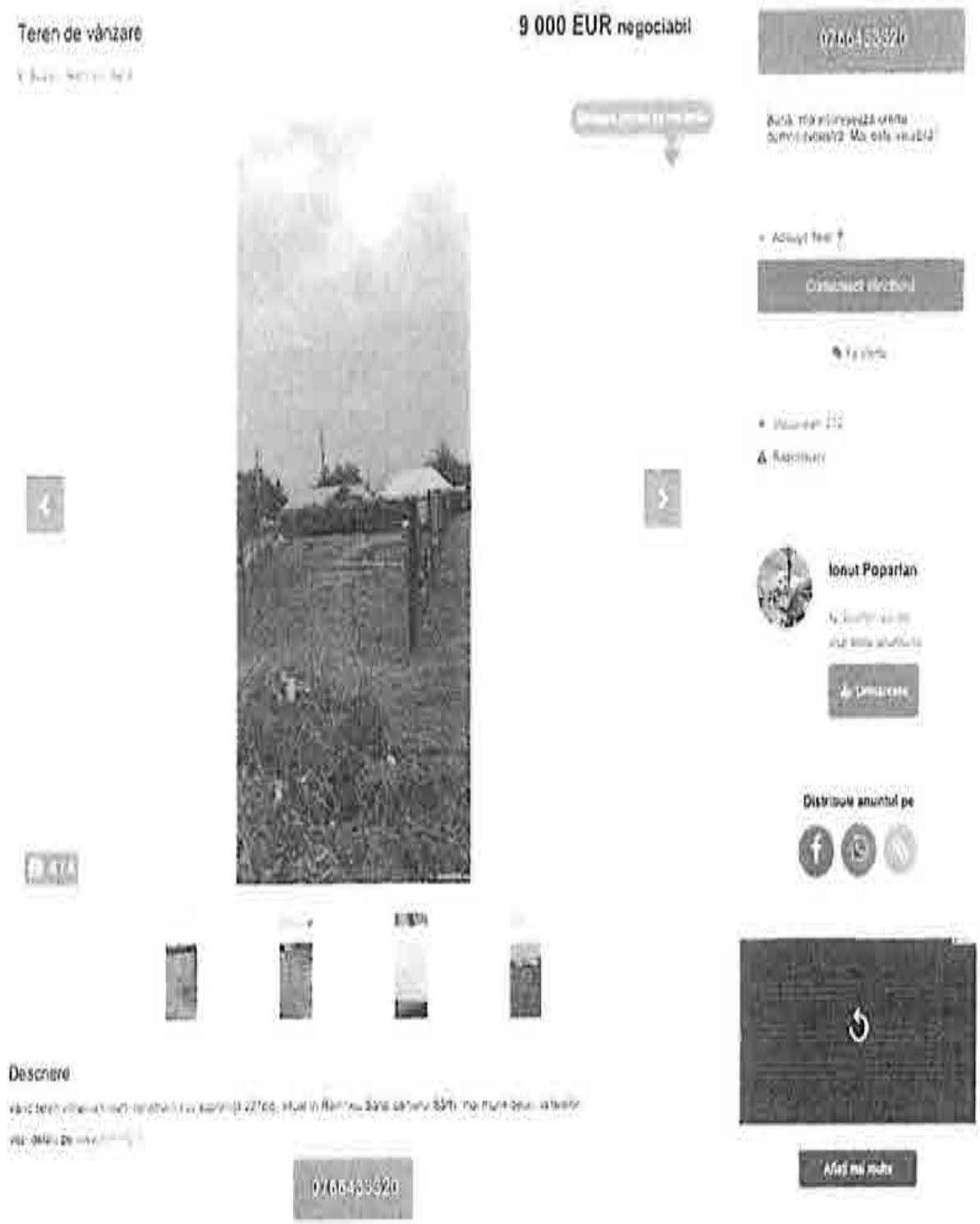
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgv4by.html

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155




Strada Bistriţei
Strada Turnişului
Strada Crişului
Google

Comparabila teren C



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7gele9fd2f316040375i.html

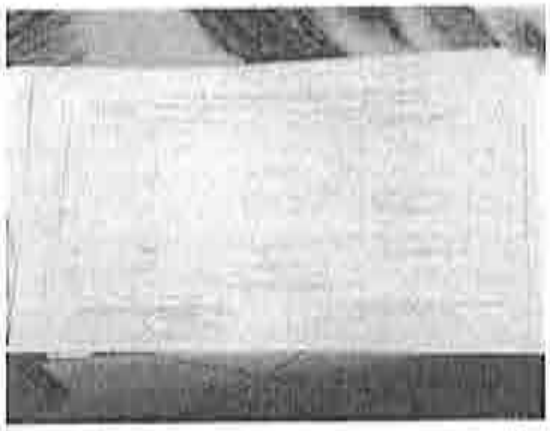
40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai putin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

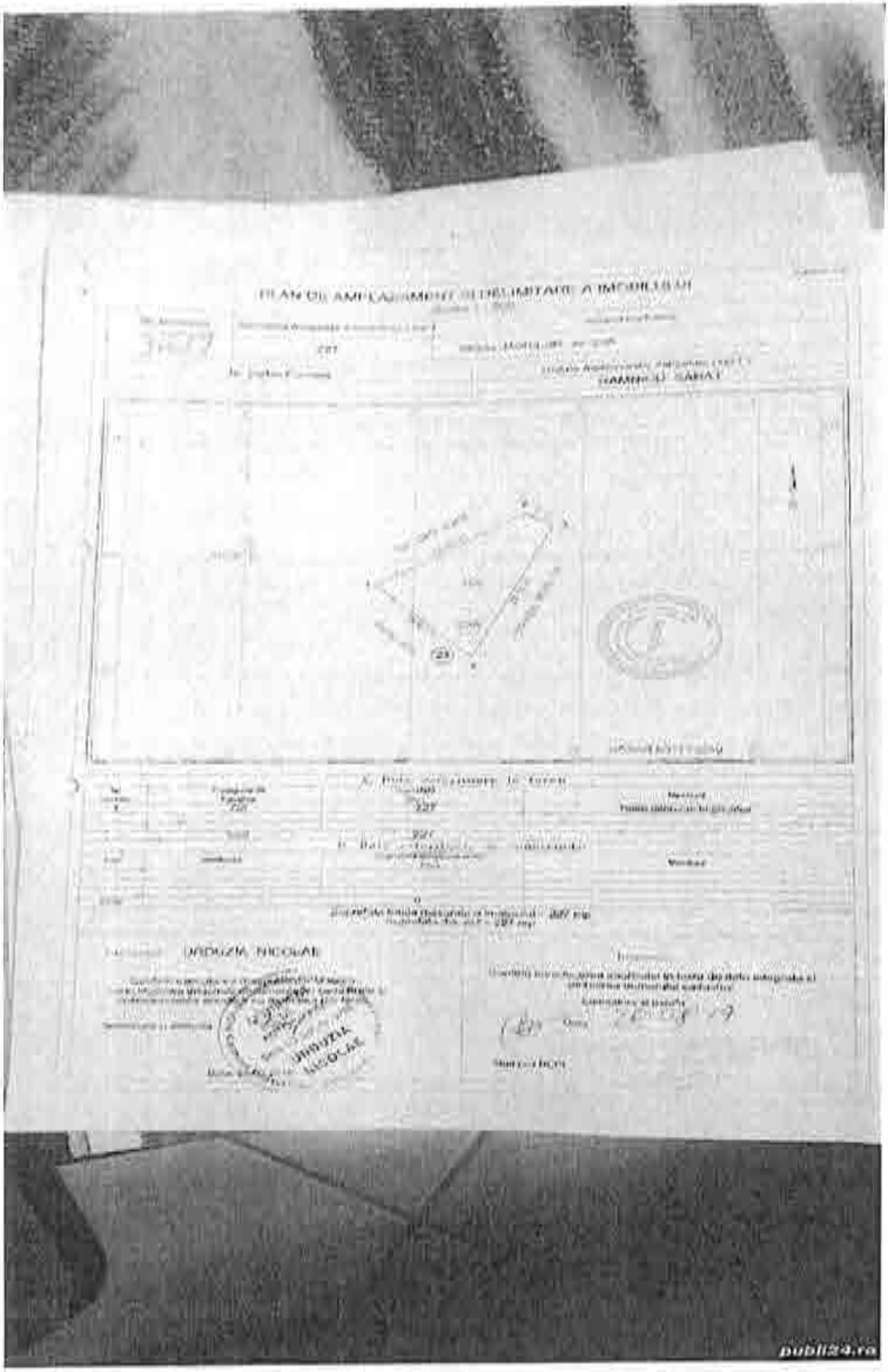
Foto din anunt










PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
HAMMOD SAHAT
URDUZIA NICOLAE
publi24.ro

Comparabila teren D



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile la limita, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948

Foto din anunt









Anexa nr. 5 – Documente

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

ANCPI

Nr. cerere 30868
Zona 27
Luna 03
Anul 2024
Cod certificate 100165737424

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32772 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

TEREN intravilan

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40773 / 24/09/2010	
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MĂIRIN FLORICA ȘI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;	
B0 Se înființează cartea funciară nr. 7396 a unității administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 5908 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 Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PROPRIETATE, cota actuala 0/1	A1
1) **MUNICIPIUL RIMNICU SARAT**, în administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
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 Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PROPRIETATE, cota actuala 0/1	A1
1) **MUNICIPIUL RIMNICU SARAT**, în administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B4 schimbarea numărului cadastral vechi 1699 în numărul cadastral electronic 4076., dobândit prin fără titlu	A1
134088 / 26/10/2021	
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 31, din 09/07/2021 emis de Primaria Râmnicu Sărat;	
B6 se notează actualizarea adresei imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI

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

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

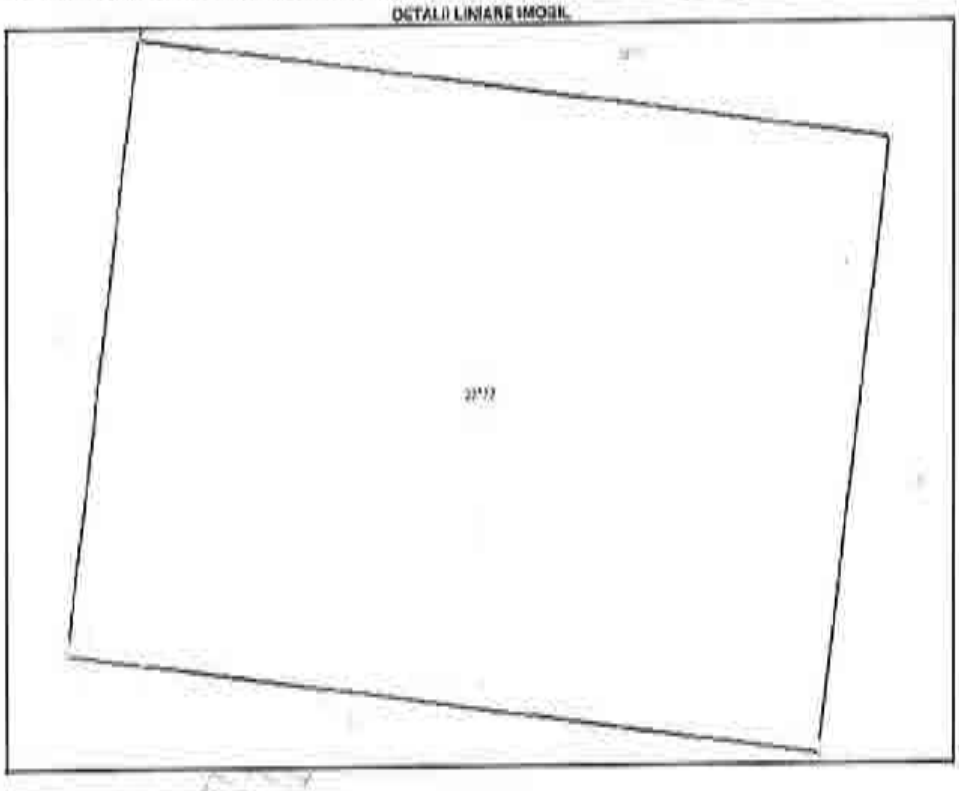
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	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)
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.
*** Diferența dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte funciară nr. 32772 Comuna/oraș/municipiu: Hamlet Sara

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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. 9 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 sau 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
27/03/2024, 11:08

ANCPI

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

Cod verificare

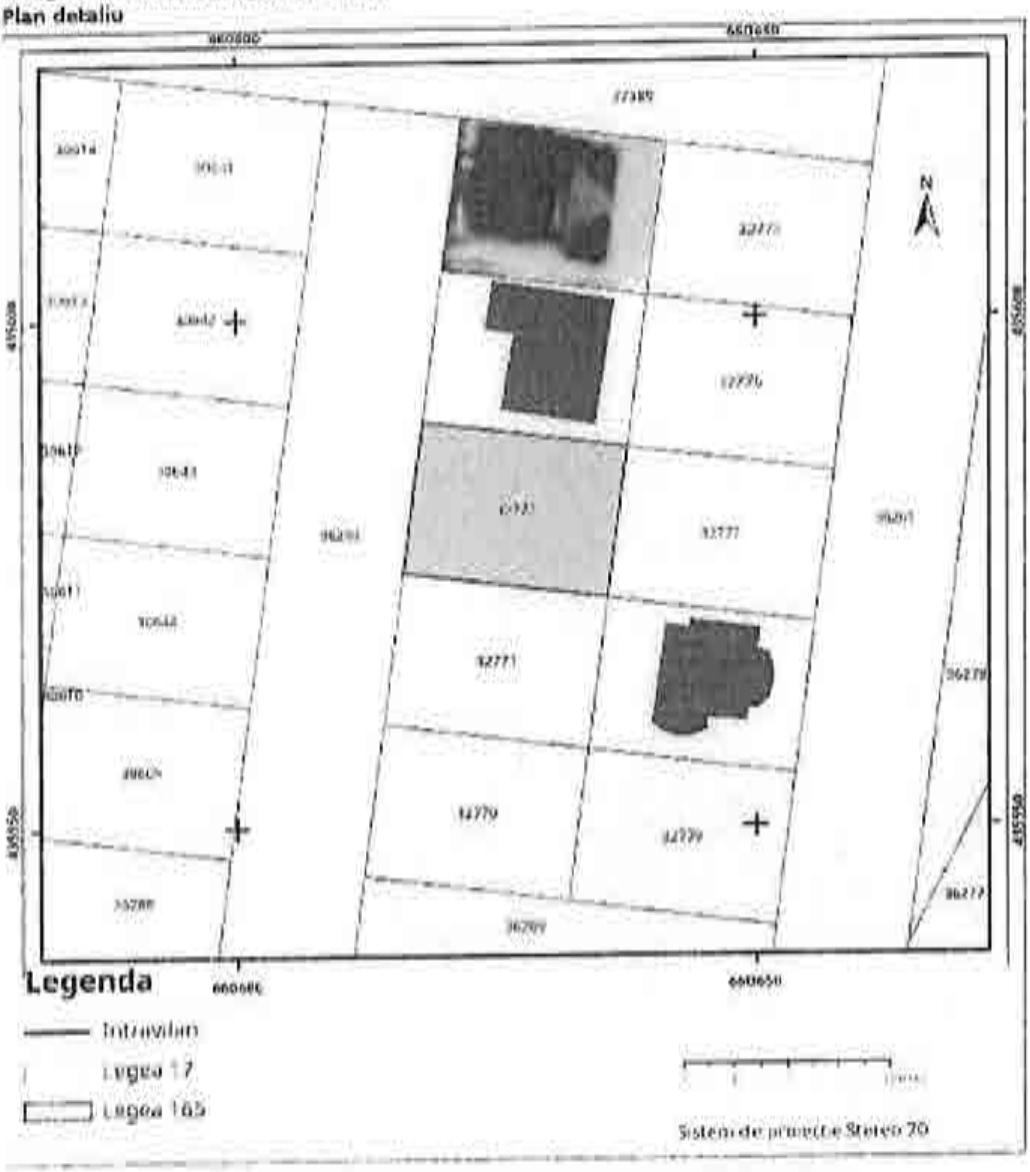
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

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

Nr.cerere	43076
Ziua	21
Luna	04
Anul	2024

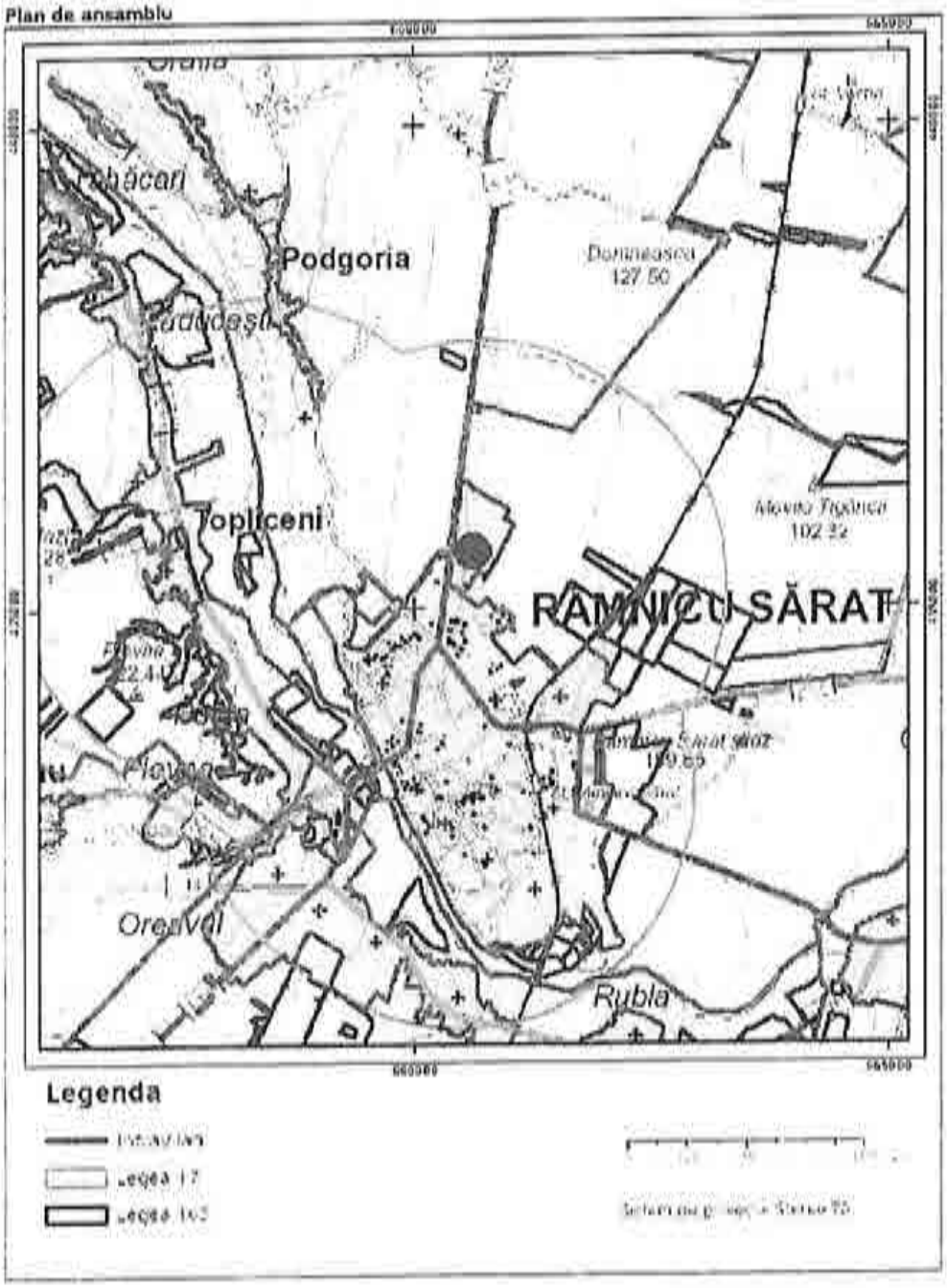
Teren: 300 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 300mp

Plan detaliu



Pag. 1 din 2

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 26-10-2021
Data și ora generării: 21-04-2024 10:36

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL
Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire 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

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura, intrunita in sedinta din data de 25.06.2024 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire locuinte -proprietate personala si spatii de productie si/ sau prestari servicii, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat,*** inscris la punctul 14 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 26.06.2024.

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 **6** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 6 consilieri locali prezenti.

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura,
Presedinte,
Domnul consilier Ionescu Stefan

Redactat,
Secretar,
Consilier local Apostol Marieana

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL
Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire 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

Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie, intrunita in sedinta din data de 25.06.2024 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile - terenuri, cu destinatia de construire locuinte -proprietate personala si spatii de productie si/ sau prestari servicii, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat,*** inscris la punctul 14 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 26.06.2024.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **6** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 6 consilieri locali prezenti.

Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie,
Presedinte,
Domnina consilier Sava Manuela-Camelia

ROMANIA - Judetul Buzau - CONSILIUL LOCAL - Municipiul Râmnicu Sărat

Redactat,
Consilier local desemnat de presedintele comisiei conform art.141, alin.(10) din O.U.G nr.57/2019
Consilier local Consilier local Mustatea Nicu Sorin

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL
Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire 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

Comisia pentru pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism, intrunita in sedinta din data de 25.06.2024 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire locuinte -proprietate personala si spatii de productie si/ sau prestari servicii, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat,*** inscris la punctul 14 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 26.06.2024.

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 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 **6** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 6 consilieri locali prezenti.

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism,
Presedinte,
p. Domnul consilier Grigoras Nelu

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Județul Buzău - Municipiul Râmnicu Sărat

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 oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire locuinte -proprietate personala si spatii de productie si/ sau prestari servicii, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat

Comisia juridica, de disciplina si validare, intrunita in sedinta din data de 25.06.2024 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile - terenuri, cu destinatia de construire locuinte -proprietate personala si spatii de productie si/ sau prestari servicii, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat,*** inscris la punctul 14 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 26.06.2024.

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