

HOTARARE

privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile - terenuri, cu destinatia de construire locuinte –proprietate personala, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat si a documentatiei de atribuire aferente (instrucțiuni pentru ofertanti, caiet de sarcini si formulare)

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **29.05.2025;**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.26041/09.05.2025 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.26325/12.05.2025 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;
- avizele consultative ale comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- prevederile HCL nr.202/30.07.2020 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile (terenuri si/sau cladiri) aflate in domeniul privat al Municipiului Ramnicu Sarat ;
- prevederile HCL nr.98/30.04.2025 privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire locuinte –proprietate personala, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat;
- necesitatea valorificarii in conditii de legalitate si eficienta a bunurilor aparținand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat coroborat cu solicitarile potentialilor cumparatori;
- prevederile art.363, alin.(1) coroborat cu art.363, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, « *...vanzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art.334-346, cu respectarea principiilor prevazute la*

art.311....., respectiv «autoritatea deliberativa stabileste oportunitatea vanzarii bunurilor din domeniul privat al unitatii administrativ teritoriale.... » ;

-prevederile art.363, alin.(4)- alin.(6) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ «(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

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

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

-prevederile HCL nr.80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019, cu completarile ulterioare;

-referatul nr.16585/18.03.2025 al Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm.Sarat nr.442/20.03.2023 privind propunerea stabilirii oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a 2 imobile-terenuri, proprietate privata a Municipiului Ramnicu Sarat;

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.30531 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 30531 si raportul de evaluare nr.94.1/09.03.2025 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.14474/10.03.2025 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.30613 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 30613 si raportul de evaluare nr.94.2/09.03.2025 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.14475/10.03.2025 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-faptul ca Municipiul Rm.Sarat este inregistrat ca platitor de TVA pentru activitatea de vanzari de terenuri construibile din domeniul privat al UAT-Municipiul Rm.Sarat;

-certificatul de urbanism nr.8/23.01.2025;

-certificatul de urbanism nr.25/24.02.2025;

-Nota de informare nr.20254/03.04.2025 a structurii Arhitect Sef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-procesele-verbale de constatare la fata locului nr.3952/22.01.2025 si nr.3970/22.01.2025 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.14973/11.03.2025 al Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

- Informarile nr.15944/14.03.2025 si nr.15948/14.03.2025 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 »;

- Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE

- Legea nr. 190/2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor);

-prevederile HCL nr.109/30.04.2025 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile mai 2025-iulie 2025 ;

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba vanzarea prin licitatie publica a unor bunuri imobile - terenuri, cu destinatia de construire locuinte –proprietate personala, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat.

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

Art.3. (1) Se aproba pretul minim de pornire a licitatiei pentru bunurile imobile-terenuri identificate in Anexa nr.1, pret minim stabilit prin rapoartele de evaluare nr.94.1/09.03.2025 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.14474/10.03.2025 si nr.94.2/09.03.2025 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.14475/10.03.2025, intocmite de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), rapoarte de evaluare potrivit carora valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor imobile - terenuri identificate in Anexa nr.1, este de 79.694,30 (TVA inclus), respectiv 88.549,09 lei (TVA inclus), rapoarte aprobate prin HCL nr. 98/30.04.2025.

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

(3) Raspunderea juridica privind corectitudinea stabilirii pretului prevazut in rapoartele de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a intocmit

rapoartele de evaluare in conformitate cu prevederile art.363, alin.(7) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art.4. Se aproba Instructiunile pentru ofertanti pentru vanzarea prin licitatie publica pentru bunurile imobile-terenuri identificate in Anexa nr.1, cu destinatia de construire locuinte -proprietate personala, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, conform Anexei nr.3 (Instructiuni pentru ofertanti).

Art.5. Se aproba Caietul de sarcini pentru vanzarea prin licitatie publica pentru bunurile imobile-terenuri identificate in Anexa nr.1, cu destinatia de construire locuinte -proprietate personala, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, conform Anexei nr.4 (Caiet de sarcini).

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

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

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

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

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

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

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

Art.12. Cu aducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, prin Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare si prin Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afecteaza fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale în domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in răspunderea aferentă actelor administrative.

Art.13. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 29.05.2025, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificata) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de 19 voturi pentru, _____ abtineri si _____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si 19 consilieri locali prezenti.

Președinte de sedință,
Domnul consilier Răduț Paul Eugen.

Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar general,
Vagyas-Davidoiu Manuela

Nr. 138
Rm.Sărat 29.05.2025



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

INITIUM CERT
011003

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

Nr. 26.041/09.05.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe-proprietate personală, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, și a documentației de atribuire aferente (instrucțiuni pentru ofertanți, caiet de sarcini și formulare)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Față de considerentele anterior menționate, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art. 363, din același act normativ potrivit cărora stabilirea vânzării bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile (terenuri) cu destinația - terenuri de construire locuințe – proprietate personală, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat și a documentației de atribuire aferente (instrucțiuni pentru ofertanți, caiet de sarcini și formulare).

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe – proprietate personală și spații de producție și/sau prestări servicii, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al

Municipiului Râmnicu Sărat, precum și a anexelor aferente - documentație de atribuire (instrucțiuni pentru ofertanți, caiet de sarcini și formulare), în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat.

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



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

INTIM CERT
011003

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

Nr. 26.325/12.05.2025

Aprob Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe – proprietate personală, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, și a documentației de atribuire aferente (instrucțiuni pentru ofertanți, caiet de sarcini și formulare)

Municipiul Râmnicu Sărat deține în proprietate privată terenuri pe care se pot edifica construcții cu destinația de locuințe proprietate personală, 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 zonei.

Ținând seama de prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.-ul. 202/30.07.2020 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, precum și ale H.C.L. nr.-ul 98/30.04.2025 – privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe – proprietate personală, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, în conformitate cu prevederile art. 363, alin. (1) coroborat cu 363, alin. (4)-(6) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

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

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

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

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

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

Bunurile imobile (terenuri) ce fac obiectul prezentului raport de specialitate, nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea 10/2001), nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul unor litigii, conform informărilor nr.-ul 15.944/14.03.2025 și nr. 15.948/14.03.2025 – emise de Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr.-ul 10/2001 – privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, la nivelul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat.

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

Totodată, terenurile ce urmează a fi supuse procedurii licitației publice sunt situate în intravilanul localității Râmnicu Sărat, acestea fiind libere de construcții și de sarcini, conform mențiunilor Proceselor verbale de constatare la fața locului – emise de instituția Arhitectului-Şef al Municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 3952/22.01.2025 și nr.-ul 3970/22.01.2025, a mențiunilor Certificatelor de urbanism nr.-ul: 08/23.01.2025 și 25/24.02.2025, precum și a extraselor de carte funciară pentru informare nr: 34285/18.03.2025 și nr. 34289/18.03.2025.

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

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

Nr crt.	Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică	Suprafața terenului	Valoare imobil	Nr. Raport de evaluare
		(mp)	fără TVA	
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 148, str. Mureșului nr. 23, identificat cu număr cadastral 30531	299	66.970 lei fără TVA	14.474/10.03.2025
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 230, str. Oltului nr. 42, identificat cu număr cadastral 30613	299	74.411 lei fără TVA	14.475/10.03.2025

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

Eficiența vânzării prin licitație publică rezidă și din faptul că prețurile minime de pornire ale licitației sunt mai mari decât valoarea de inventar ale fiecăruia dintre aceste terenuri în conformitate cu Referatele privind stabilirea prețului minim de vânzare nr.-ul 14.973/11.03.2025 și nr. 14.973/11.03.2025 – întocmite de Serviciul Buget – Contabilitate din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat.

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

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

Direcția Economică
Director executiv, Tăbăleț Anișoara

Compartiment Buget
Cons. sup. Sfînteș Mihaela

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

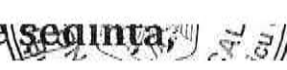
Compartiment Administrare Patrimoniu, Vânzări,
Chirii și Concesiuni,
Cons. asistent Roșu Petru

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

la H.C.L. nr. 138 / 29.05.2015

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

Nr crt.	Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică	Suprafața terenului	Valoare imobil	Valoare imobil
		(mp)	fără TVA	cu TVA
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 148, str. Mureșului nr. 23, identificat cu număr cadastral 30531	299	66.970 lei fără TVA	79.694,30 lei cu TVA
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 230, str. Oltului nr. 42, identificat cu număr cadastral 30613	299	74.411 lei fără TVA	88.549,09 lei cu TVA

Președinte de ședință, Secretar general, 

la H.C.L. nr. 138 / 29.05.2025

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





Președinte de secința, AL bu //

Secretar general,



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

NUMCERT
011003

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

Anexa nr. 3 la HCL nr. 138/29.05.2025

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

pentru vânzarea prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe – proprietate personală, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat

A. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI

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

B. TIPUL LICITAȚIEI PUBLICE

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

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

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

D. OBIECTUL VÂNZĂRII ȘI PREȚUL MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI

Obiectul vânzării îl constituie - bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe – proprietate personală, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, astfel:

Nr crt.	Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică	Suprafața terenului	Valoare imobil	Valoare imobil
		(mp)	fără TVA	cu TVA
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 148, str. Mureșului nr. 23, identificat cu număr cadastral 30531	299	66.970 lei fără TVA	79.694,30 lei cu TVA
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 230, str. Oltului nr. 42, identificat cu număr cadastral 30613	299	74.411 lei fără TVA	88.549,09 lei cu TVA

E. DOCUMENTELE

Pentru participarea la licitația publică organizată pentru vânzarea unor imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe – proprietate personală, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, potențialii cumpărători vor depune documentația de participare la registratura Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, cel mai târziu cu o zi înainte de ziua fixată pentru desfășurarea licitației publice.

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

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – FORMULAR CERERE DE PARTICIPARE P.J./P.F.;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante – FORMULAR DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE PRIVIND ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – chitanță achitare contravaloare Caiet de sarcini;
- d) dovada privind depunerea garanției de participare, a taxei de participare și a contravalorii caietului de sarcini – chitanță/O.P.;
- e) împuternicirea sau procura în formă autentică acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
- f) documentele care certifică identitatea și calitatea ofertantului – copie C.I. B.I./împuternicire în vederea reprezentării intereselor persoanei juridice în procedura de licitație.

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

Persoană juridică română

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante, precum și de pe certificatul de înregistrare fiscală;

- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului și la bugetul local;
- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana juridică nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana juridică nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Persoană juridică străină

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

Persoane fizice

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

F. TAXE ȘI GARANȚII

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

<i>Nr crt.</i>	<i>Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică</i>	<i>Suprafața terenului</i>	<i>Valoare imobil</i>	<i>Taxă garanție de participare</i>
		<i>(mp)</i>	<i>fără TVA</i>	<i>la preț fără TVA</i>
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 148, str. Mureșului nr. 23, identificat cu număr cadastral 30531	299	66.970 lei fără TVA	3.348,5 lei
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 230, str. Oltului nr. 42, identificat cu număr cadastral 30613	299	74.411 lei fără TVA	3.720,55 lei

și se depune în următoarele forme:

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

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

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

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

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

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

G. CRITERIU UNIC DE SELECȚIE

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

H. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE ȘI DE PARTICIPARE

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

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

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

I. DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

ETAPA DE TRANSPARENȚĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGULI PRIVIND OFERTA

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

Ofertele se redactează în limba română.

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

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

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

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

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

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

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROTECȚIA DATELOR

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

COMISIA DE EVALUARE

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

CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE

Criteriile de atribuire a contractului de vânzare sunt:

- a) cel mai mare preț;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului supus vânzării.

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

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

DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Raportul prevăzut anterior se depune la dosarul licitației.

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

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

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

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

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

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

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

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

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

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

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

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

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

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

ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

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

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

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr.-ul 57/2019;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din același act normativ.

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

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe

care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

J. ANEXE

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

Președinte de

Secretar general



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Anexa nr. 4 la HCL nr. 138/29.01.2025

CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe – proprietate personală, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat

1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI

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

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării îl constituie a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe – proprietate personală, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, după cum urmează:

Nr crt.	Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică	Suprafața terenului	Valoare imobil	
		(mp)	fără TVA	cu TVA
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 148, str. Mureșului nr. 23, identificat cu număr cadastral 30531	299	66.970 lei fără TVA	79.694,30 lei cu TVA
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 230, str. Oltului nr. 42, identificat cu număr cadastral 30613	299	74.411 lei fără TVA	88.549,09 lei cu TVA

3. DESTINAȚIA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL VÂNZĂRII

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

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

Motive de ordin economic și financiar

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

Motive de ordin social

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

Motive de mediu

Valorificarea zonei în conformitate cu cerințele legislației privind protecția mediului.

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

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

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

5. PREȚUL MINIM DE PORNIRE AL LICITAȚIEI

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

Nr. crt.	Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică	Suprafața terenului	Valoare imobil	Nr. Raport de evaluare
		(mp)	fără TVA	
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 148, str. Mureșului nr. 23, identificat cu număr cadastral 30531	299	66.970 lei fără TVA	14.474/10.03.2025
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 230, str. Oltului nr. 42, identificat cu număr cadastral 30613	299	74.411 lei fără TVA	14.475/10.03.2025

Prețul este propus în baza analizei rapoartelor de evaluare întocmite de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. - Mândricel Mihai Enigel, la care se va calcula T.V.A..

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

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

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

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

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

7. CLAUZE JURIDICE ȘI FINANCIARE

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

8. CONDIȚII DE EXPLOATARE

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

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

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

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

9. CONDIȚII GENERALE

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

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

<i>Nr crt.</i>	<i>Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică</i>	<i>Suprafața terenului</i>	<i>Valoare imobil</i>	<i>Taxă garanție de participare</i>
		<i>(mp)</i>	<i>fără TVA</i>	<i>la preț fără TVA</i>
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 148, str. Mureșului nr. 23, identificat cu număr cadastral 30531	299	66.970 lei fără TVA	3.348,5 lei
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 230, str. Oltului nr. 42, identificat cu număr cadastral 30613	299	74.411 lei fără TVA	3.720,55 lei

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

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

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă licitatorul își retrage oferta după momentul deschiderii ședinței de licitație;
 - b) în cazul licitatorului câștigător, în situația revocării ofertei finale, ori în cazul refuzului acestuia de a semna contractul de vânzare-cumpărare în condițiile prevăzute în oferta finală.
- Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare după data expirării perioadei de valabilitate a ofertei, la solicitarea scrisă a acestora.

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

10.1 Perioada de valabilitate a ofertei

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

10.2 Condiții de retragere a ofertei

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

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

10.3 Condiții de respingere a ofertei

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

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

Președinte de Sesiune
1

Secretar General

DOMNULE PRIMAR

Subsemnatul _____, CNP _____, posesor al B.I./C.I. seria _____, nr. _____, domiciliat în localitatea _____, strada _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, județul _____, va rog să-mi aprobați participarea la licitația publică din data de _____.2025, ora ____:00, în vederea cumpărării imobilului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada _____, nr. _____.

Anexez prezentei:

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

DATA:

Semnătura,

Președinte de


Secretar General

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT

DOMNULE PRIMAR

Subscrisa _____, CUI _____,
cu sediul social în localitatea _____, strada _____,
nr. _____, bl. _____, ap. _____, județul _____,
reprezentata prin _____ în calitate de _____,
va rog să-mi aprobați participarea la licitația publică din data de _____
2025, ora _____:00, în vederea cumpărării imobilului nr. _____ din cartier _____
(strada _____, nr. _____).

Anexez prezentei:

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

Reprezentant legal,

Semnătura și ștampila,

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI RÂMNICU ȘARAT

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Subsemnatul _____, CNP _____,
posesor al B.I./C.I. seria _____, nr. _____, domiciliat în localitatea
_____, strada _____, nr. _____, bl. _____, ap.
_____, județul _____, raportat la participarea la licitația publică din data de _____.2025,
ora ____:00, în vederea cumpărării imobilului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada
_____, nr. _____, declar pe propria răspundere că nu am mai fost desemnat câștigător la o
licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale în ultimii 3 ani și
nu am încheiat contractul/nu am plătit prețul din culpă proprie.

DATA: _____



Semnătura, _____



DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Subsemnatul _____, CNP _____, posesor al B.I./C.I. seria _____, nr. _____, domiciliat în localitatea _____, strada _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, județul _____, în calitate de reprezentant legal al SC _____, (dacă este cazul), raportat la participarea la licitația publică din data de _____.2025, ora ____:00, în vederea cumpărării imobilului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada _____, nr. _____, declar pe propria răspundere că îndeplinesc condițiile de participare și eligibilitate, respectiv:

a) am plătit/societatea pe care o reprezint are toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) am depus/societatea pe care o reprezint a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) am îndeplinit/societatea pe care o reprezint are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu sunt/societatea pe care o reprezint nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

DATA:

Președintele de _____
1

Semnătura,

Secretar general

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 1411 din 23.01.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 8 din 23.01.2025

In scopul: VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 30531

Ca urmare a Cererii adresate de*1) U.A.T. MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT
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. 1411 din 14.01.20
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul __, cod postal 125300, str. cartier Bariera Focsani, par
148 (strada Muresului, nr. 23), nr. __, bl. __, sc. __, et. __, ap. __, sau identificat prin*3) P
incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 4560 /Nr. C.F. nou 30531 /Nr. cadastral vechi 4276/ Nr. cadastral
30531

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza P.U.Z. Bariera Focsani, aprobat
prin Hotararea Consiliului Local Ramnicu Sarat-nr. 74/19.04.2005,

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Imobilul este format din teren detinut cu drept de proprietate privata de catre Municipiul Ramnicu Sarat

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil

Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte cu functiuni complemen

P/P+1/P+2/P+3(P+2+M) conform P.U.Z. Bariera Focsani

Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. cartier Bariera Focsani:

Permisuni: se vor realiza constructii individuale cu regim de inaltime $P/P+1/P+2/P+3(P+2+M)$, locuinte colective maxim $P+2/P$ constructii necesare functiunilor complementare admise - dotari mici de cartier, cvartal, constand din comert, prestari servicii de n ipurile, sedii firme, activitati nepoluante si cu volum mic de transporturi/ se admit spatii cu alte destinatii la parterul unor locuinte cu re de inaltime $P+1/P+2/P+3 (P+2+M)$

Conditionari si restrictii: nu se accepta amplasarea unor unitati poluante, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnolo (incendiu, explozii) sau alte functiuni incompatibile cu zona de locuit/ regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumu publice adiacente: terenul se aliniază la strada Muresului, iar locuinta va fi aliniata la minimum 3m de la limita incintei parce; constructiile pentru functiunile complementare ale zonei de locuit pot fi amplasate la limita incintei parcelei, fara afectarea circuli pietonale/ inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. $P+3 /H_{max}=12m /S_{crn}=299 mp /POT_{max}=50\% / CUT=0.3-1.2/ echipare utilitati a zonei: apa, canalizare, gaze, energie electrica/ mod de executie: cu o societate autorizata in domeniu sau in regie proprie$

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: documentatia tehnica D.T. ce si inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire va fi elaborata si prezentata conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata/ referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza L nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor : constructiilor, completata si actualizata/ asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii ver: plantate conform H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distanti obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform prevederilor art. 612 - art. 616 din Codul C se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparent iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2.0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pe situatiile date de art. 612 Cod Civil/ se va intocmi raport de conformare NZEB conform prevederilor Ordinului MDLPA nr. 16/2023 s vor respecta prevederile art. 7, alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17, alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica cladirilor/ documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania conform H.G. 932/2010/ pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism PUZ Bariera Focsani precizate anter beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ, 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:

VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 30531

*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 adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGEN: PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfântul Sava de la Buzău, nr. 3, Buzău, cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asu mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE priv participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publiculu accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia d contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investi 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 emite certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administra publice competente.

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

In aceste conditii:

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

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

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

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

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

Alte avize/acorduri:

☐ alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA ☐ gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Buzau ☐ _____

☐ canalizare - SC Compania de Apa SA ☐ telefonizare - Orange Communications

☐ alimentare cu energie electrica - SDEE Buzau ☐ salubritate - SC RER Ecologic Service SA

☐ alimentare cu energie termica ☐ transport urban - SC TUC SA Rm. Sarat

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu - ISU Buzau

☐ protectia civila - ISU Buzau

☐ sanatatea populatiei - DSP

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

☐ _____

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

☐ _____

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

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

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR*),**

(functia, numele, prenumele si semnatura)

Cirjan Sorin-Valentin

L.S.

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

Vagyas-Daniel / Vagyas-Daniel

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 15.01.2015

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

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

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

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

L.S.

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

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

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

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

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

*) Se completează, după caz:

- Consiliul județean;

- Primăria Municipiului București;

- Primăria Sectorului al Municipiului București;

- Primăria Municipiului

- Primăria Orașului

- Primăria Comunei

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

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

- primarul general al municipiului București

- primarul sectorului al municipiului București

- primar.

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



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

011003

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

Nr. 15944/14.03.2025

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, în suprafața măsurată de 299 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Muresului, nr. 23, județul Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

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

Primar,

Cîrjan Sorin Valentin

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

Municipiului Râmnicu Sărat,

Cons. jr. Scîrlet Dorian

Seprimăria m. Sarat 3408-
NR 14674/10.03.2025

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat

Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobil: +40 723 348 257

email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 94.1 / 09.03.2025

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Muresului, nr. 23, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

09.03.2025

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

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

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 24.02.2025, este:

13.455 EUR, echivalent a 66.970 LEI**Valoarea nu este afectata de T.V.A.**

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

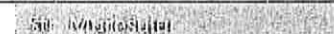
Cu deosebită considerație,

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

Cuprins

1.	Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	4
2.	Declaratia privind evaluarea	5
3.	Termenii de referință ai evaluării	6
	Identificarea evaluatorului	6
	Identificarea clientului	6
	Alți utilizatori desemnați	6
	Responsabilitatea față de terți	6
	Bunul evaluat. Obiectul evaluării	6
	Adresa proprietății	6
	Drepturi de proprietate evaluate	6
	Scopul evaluării	6
	Tipul valorii estimate	6
	Moneda evaluării	7
	Data evaluării	7
	Data raportului	7
	Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății	7
	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	7
	Ipoteze semnificative	7
	Ipoteze semnificative speciale	8
	Tipul raportului	8
	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
	Conformitatea evaluării cu SEV	9
4.	Prezentarea datelor	10
	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	10
	Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	10
	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	10
	Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului	10
	Descrierea amenajărilor și construcțiilor	12
	Date privind impozitele și taxele	12
	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	12
5.	Analiza datelor	13
	Analiza pieței imobiliare	13
	Cea mai bună utilizare	19
6.	Evaluarea proprietății	20
	Metode de evaluare	20
	Metoda comparației directe	20
	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	20
7.	Anexe	22

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client și Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		09.03.2025
Data inspecției		24.02.2025
Data evaluării		24.02.2025
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimăție 18772
Tip proprietate		Teren Intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 23, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Muresului, nr cad. 36266
Deschidere		14,97 ml la str. Muresului
Suprafața teren	exclusiv	299 mp suprafata masurata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan , construit, categoria de folosinta arabil, conform extras CF
Curs de schimb valutar		4,9773 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		13.455 EUR 66.970 LEI
		Valoarea nu este afectata de T.V.A.
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Scopul evaluării / tip de valoare estimata		Estimarea valorii de piata in vederea informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 7752/23.01.2025, asupra terenului nu sunt intabulate 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:
		 Drum asfaltat public
		IAR APOI PRIN:
		 Drum pietruit public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		-
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 / documentație cadastrală)		-

2. Declarația privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigeli

Evaluator Autorizat EPI, EBIM

Membru Titular ANEVAR

3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigeli - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBVI;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 23, 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 30531 (nr. vechi 4560), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 30531 (nr. vechi 4276). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 7752/23.01.2025, asupra terenului nu sunt intabulate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în 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 informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării 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 evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (24.02.2025) este cel afișat de BNR, și anume 4,9773 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 24.02.2025, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Martie 2025. Data evaluării este 24.02.2025.
Data raportului	09.03.2025
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspectia proprietății	Inspectia a fost efectuată în data de 24.02.2025, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, în lipsa clientului/destinatarului. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de c.f. nr. cerere 7752/23.01.2025; ✓ Extras de plan cadastral nr. 28262/09.03.2025; ✓ Certificat de urbanism pentru informare nr. 8/23.01.2025. 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 și 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 bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

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

Ipoteze semnificative speciale *Nu sunt.*

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

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

**Conformitatea
evaluării cu SEV**

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

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

Ev

4. Prezentarea datelor

Identificarea
proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 7752/23.01.2025, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 299 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: N-nr. cad. 30530; V- nr. cad. 30476, S- nr. cad. 30532, E- nr. cad. 36266 (str. Muresului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 23, jud. Buzau, nr. cadastral 30531, înscris în CF 30531, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea
eventualelor bunuri
mobile evaluate

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

Date despre zonă,
oraș, vecinătăți și
amplasare

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

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

Informații despre
amplasament.
Descrierea
apartamentului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: S = 299 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 14,97 m la str. Muresului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:	
Drum pietruit	public

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

Conform Certificatului de urbanism nr. 8/23.01.2025 se certifica:

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 8 din 23.01.2025.

In scopul: ANZARE IMOBIL. TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 30531

Ca urmare a Cererii adresate de*1), U.A.T. MUNICIPIUL RĂMNICU SĂRAT

reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin

cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Râmnicu Sărat, satul _____
sectorul _____, cod postal 125300, str. Nicolas Balcescu, nr. 1, bl. _____, sc. _____, et. _____ ap. _____
telefon/fax _____ e-mail _____, inregistrata la nr. 1411 din 14.01.2025

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Râmnicu Sărat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. cariera Bariera Focsani, parcelea 148 (strada Muresului nr. 23), nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____ sau identificat prin*3) Plan
includere in zona /Nr. C.F. vechi 4560 /Nr. C.F. nou 30531 /Nr. cadastral vechi 4276/ Nr. cadastral nou 30531

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza P.U.Z. Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Râmnicu Sărat nr. 74/19.04.2005.

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Râmnicu Sărat

Imobilul este format din teren detinut cu drept de proprietate privata de catre Municipiul Râmnicu Sărat, includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta aquata: teren arabil

Destinatie stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte cu functiuni complementare

P/P+1/P+2/P+3/P-2-M1 conform P.U.Z. Bariera Focsani

Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. cariera Bariera Focsani

Permisul se va rezulta constructii individuale cu regim de inaltime P/P+1/P+2/P+3/P-2-M1, locuinte colective max. P+2/P+3, constructii necesare amenajarii complementare aditive - dotari mici de cartier, eventual constant din camera, prestari servicii de toate tipurile, servicii de alimentare si cu volum mic de transporturi se admit si alii cu alte destinatii la parterul unor locuinte cu regim de inaltime P+1/P-2/P-3 (P-2-M1).

Conditiuni si restrictii minime impuse amenajarea unui unitat volumice care prezinta trage intara sau care prezinta structuri tehnologice arceadun, cilindrice sau alte puncturi incompatibile cu zona de locuit regimul de inaltime a terenului si constructiilor sau de drumuri publice adiacente. Terenul sa alinaza la strada Muresului iar locuinte sa si alinaza la minimum 3m de la limita intinutului patetivii constructiilor pentru punctele de condensare ale conei de locuit sau si amplasate la limita intinutului patetivii fara distansare circulatiei pietonale/inaltime maxima admisa: regim de inaltime max. P+3 (Hmax=12m ISmax=299m; (PQ)max=50% CUT=0.1.2) echilibrare cu utilitate a zonei; a) a, canalizare, gaze, energie electrica; b) de executie, cu o sectiune autorizata in document sau in reale aparute.

Obiectul/constructiile de natura urbanistica si lezabili conexa ce vor fi avute in vedere la proiectare: documentatia tehnica D.T. ce se va incadra in vederea obtinerii autorizatiei de construire va fi elaborata si prezentata conform continutului cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata/referinta de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corectate/actualizate cerintele fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si prezente in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si autorizare tehnica de calitate a proiectelor a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata asigurare acces auto si pietonal la strada asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 325/1996 se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distanțelor obligatorii la amplasarea constructiilor sau de amenajare vecine ce se vor face conform prevederilor art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de asigurare date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 impozitiunea spre alinimentul si transparenta, iar cu privire la limitele intervale si pastioare va fi anata inaltime maxima 2.0 mli acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 612 Cod Civil se va inueta raportul de construire NEEB conform prevederilor Ordinului MDLP nr. 16/2023 si se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind economiea energiei a cladirilor documentatiile tehnice vor fi inotie de dovada inregistrarii proiectului in Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 912/2010 pentru situatiile care respecta detopari de la prevederile documentatiei de urbanism PUZ Bariera Focsani precizate eriorilor beneficiarului va solicta un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobării unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUZ care se reglementeaza posibilitatea autorizarii directe a intravilanilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata

Caracteristici juridice:

- o Utilizare legală: categoria de folosinta arabil conform extras CF
- o Servituți de trecere: Nu este cazul
- o Restrictii de sistematizare: Nu este cazul
- o Alte restrictii existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- o Impozite asupra terenurilor: -
- o Taxe locale de construire: -

	o Avantaje fiscale: Nu este cazul
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	-
Date privind impozitele și taxele	Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PASI

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren intravilan;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - ✓ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - ✓ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanelor fizice;
 - ✓ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - ✓ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze la limita proprietății;
 - ✓ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, D = unilaterală: 14,97 ml în partea de Est la str. Muresului (nr cad 36266 conform extras cf și extras de plan cadastral).
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substituite disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de cult;

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta

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

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

EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

- **oferta de vânzare** – suficiență, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne

care sa aduca o schimbare;

- oferta de inchiriere – nu sunt informatii;
- stocul total disponibil – mic, aflat in scadere;
- volumul de livrari asteptate: nu sunt asteptate;
- prețurile solicitate pentru vânzare* – între 33-50 EUR/mp
- marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 5%-10%

Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

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

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

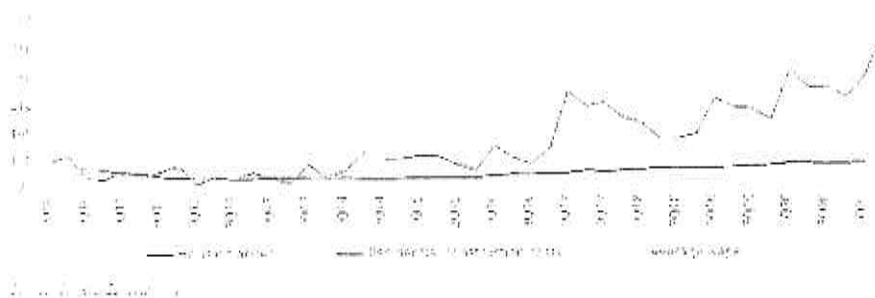
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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

PREVIZIUNI

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

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



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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 33-50 EUR/mp.

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

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

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

13.455 EUR, echivalent 66.970 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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

Metoda comparației directe = 13.455 EUR

Tehnici alternative – metoda extractiei = Nu s-a aplicat

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

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

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

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

13.455 EUR, echivalent 66.970 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9773 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparației directe

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

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:					
1. <i>Planificarea</i> – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.					
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.					
2. <i>Colectarea</i> – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.					
3. <i>Analiza</i> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. <i>Diseminarea</i> – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate:					
• În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "Fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.					
• Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafața (mp)	299 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vânzare (€/mp)	-	50 €/mp	33 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABIL (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 23, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Olului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradului, nr. 2
		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
SUPRAFATA (mp)	299 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	da	da	da	da	da
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, Prințereen-ul cu oferta și datele de 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)	299 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	33 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-5,0 €/mp	-3,3 €/mp	-4,0 €/mp	-4,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		45 €/mp	30 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	30 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	30 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	30 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	30 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	30 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 23, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbu, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,4 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	30 €/mp	41 €/mp	36 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	299 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	13,6 €/mp	0,0 €/mp	10,8 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,8 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	da	da	da	da	da
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	4,1 €/mp	-1,8 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	13,6 €/mp	4,1 €/mp	7,2 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		45,0 €/mp	43,7 €/mp	45,1 €/mp	43,2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	44 €/mp	45 €/mp	43 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	13,6 €	9,5 €	14,4 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	40%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	2	3
VALOARE DE PIATA* :		45 €/mp	13.455 €	echivalent a 66.970 lei	
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata de piata fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului caren s-au efectuat cele mai mici ajustari.				Curs valutar BNR: 4.9773 lei/€	

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

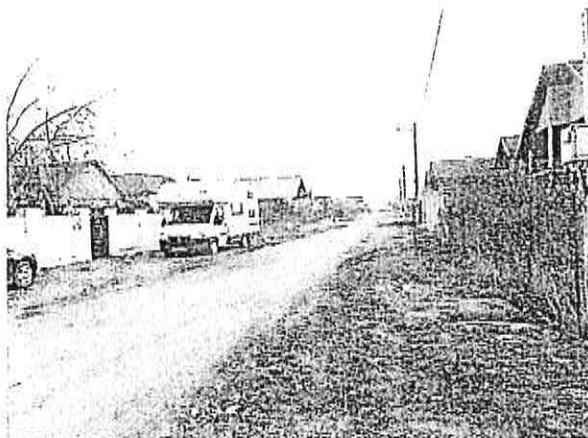
AJUSTARI PENTRU TITLUL CONȚINUT ÎN CERTIFICATUL TRANSACTIEI			
În cadrul prezentei evaluări, proprietățile imobiliare sunt situate în zona intravilană, în apropierea unui preț estimativ al terenului de construcție în zona intravilană, în funcție de destinația terenului și de condițiile de construcție.			
AJUSTARI SPECIFICE PLAMFECTIUNII			
Nu a fost aplicată ajustarea pentru starea fizică a terenului și a construcțiilor comparabile, deoarece acestea sunt similare cu proprietățile de evaluare și nu sunt puncte de diferențiere semnificative de comparație.			
AJUSTARI PENTRU LOCALITATE			
Ajustările pentru localitate, de regulă, sunt aplicate pentru diferențele de preț între proprietățile comparabile și proprietățile de evaluare, datorită diferențelor de localitate, în funcție de amplasament și de condițiile de construcție. În cazul prezentei evaluări, proprietățile de evaluare și proprietățile comparabile sunt situate în aceeași localitate, în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție.			
Co. A	Str. Romoșu Sărat, cartier Bara Focșani, nr. 12, Iași	Co. B	Str. Romoșu Sărat, cartier Bara Focșani, nr. 12, Iași
Co. C	Str. Romoșu Sărat, cartier Bara Focșani, nr. 12, Iași	Co. D	Str. Romoșu Sărat, cartier Bara Focșani, nr. 12, Iași
Ajustările pentru localitate sunt aplicate pentru diferențele de preț între proprietățile comparabile și proprietățile de evaluare, datorită diferențelor de localitate, în funcție de amplasament și de condițiile de construcție. În cazul prezentei evaluări, proprietățile de evaluare și proprietățile comparabile sunt situate în aceeași localitate, în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție.			
AJUSTARI PENTRU CATEGORIA DE SUPRAFAȚĂ			
Ajustările pentru suprafață sunt aplicate pentru diferențele de preț între proprietățile comparabile și proprietățile de evaluare, datorită diferențelor de suprafață, în funcție de destinația terenului și de condițiile de construcție. În cazul prezentei evaluări, proprietățile de evaluare și proprietățile comparabile sunt situate în aceeași localitate, în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție.			
Co. A	nu este aplicată	Co. B	nu este aplicată
Co. C	nu este aplicată	Co. D	nu este aplicată
Ajustările pentru suprafață sunt aplicate pentru diferențele de preț între proprietățile comparabile și proprietățile de evaluare, datorită diferențelor de suprafață, în funcție de destinația terenului și de condițiile de construcție. În cazul prezentei evaluări, proprietățile de evaluare și proprietățile comparabile sunt situate în aceeași localitate, în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție.			
AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (PENTRU TEREN) TERENULUI			
Comparabilele evaluate în cadrul prezentei evaluări sunt situate în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție.			
AJUSTARI PENTRU AMPLASAMENTUL TERENULUI			
Ajustările pentru amplasament sunt aplicate pentru diferențele de preț între proprietățile comparabile și proprietățile de evaluare, datorită diferențelor de amplasament, în funcție de destinația terenului și de condițiile de construcție. În cazul prezentei evaluări, proprietățile de evaluare și proprietățile comparabile sunt situate în aceeași localitate, în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție.			
Co. A	teren - intravilan	Co. B	teren - intravilan
Co. C	teren - intravilan	Co. D	teren - intravilan
AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIA TERENULUI			
Ajustările pentru topografie sunt aplicate pentru diferențele de preț între proprietățile comparabile și proprietățile de evaluare, datorită diferențelor de topografie, în funcție de destinația terenului și de condițiile de construcție. În cazul prezentei evaluări, proprietățile de evaluare și proprietățile comparabile sunt situate în aceeași localitate, în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție.			
Co. A	teren - intravilan	Co. B	teren - intravilan
Co. C	teren - intravilan	Co. D	teren - intravilan
AJUSTARI PENTRU UNITATEA DE SUPRAFAȚĂ			
Ajustările pentru unitate de suprafață sunt aplicate pentru diferențele de preț între proprietățile comparabile și proprietățile de evaluare, datorită diferențelor de unitate de suprafață, în funcție de destinația terenului și de condițiile de construcție. În cazul prezentei evaluări, proprietățile de evaluare și proprietățile comparabile sunt situate în aceeași localitate, în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție.			
Co. A	teren - intravilan	Co. B	teren - intravilan
Co. C	teren - intravilan	Co. D	teren - intravilan
AJUSTARI PENTRU POZIȚIA ÎN CATEGORIA			
Ajustările pentru poziție sunt aplicate pentru diferențele de preț între proprietățile comparabile și proprietățile de evaluare, datorită diferențelor de poziție, în funcție de destinația terenului și de condițiile de construcție. În cazul prezentei evaluări, proprietățile de evaluare și proprietățile comparabile sunt situate în aceeași localitate, în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție.			
Co. A	teren - intravilan	Co. B	teren - intravilan
Co. C	teren - intravilan	Co. D	teren - intravilan
AJUSTARI PENTRU CATEGORIA DE CONSTRUCȚII			
Ajustările pentru construcții sunt aplicate pentru diferențele de preț între proprietățile comparabile și proprietățile de evaluare, datorită diferențelor de construcții, în funcție de destinația terenului și de condițiile de construcție. În cazul prezentei evaluări, proprietățile de evaluare și proprietățile comparabile sunt situate în aceeași localitate, în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție, în aceeași zonă de construcție.			
Co. A	teren - intravilan	Co. B	teren - intravilan
Co. C	teren - intravilan	Co. D	teren - intravilan

Tinând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de 45 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

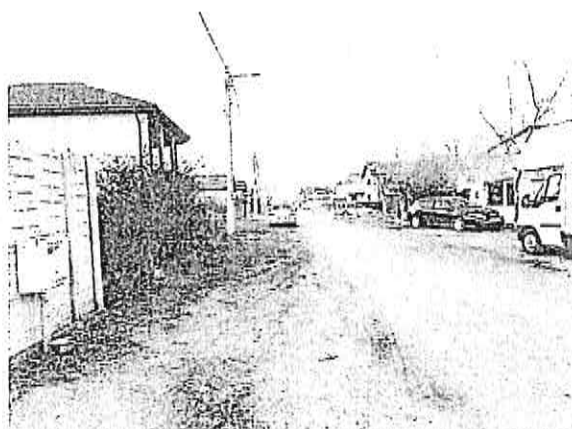
$$V = 13.455 \text{ EUR, echivalent a } 66.970 \text{ LEI}$$

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

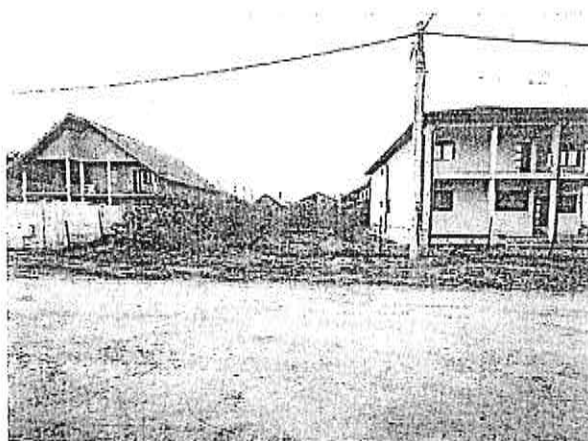
Anexa nr. 2 - Fotografii:



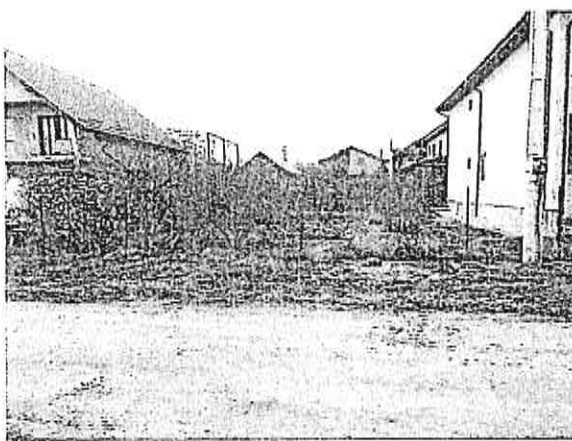
Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva imobil

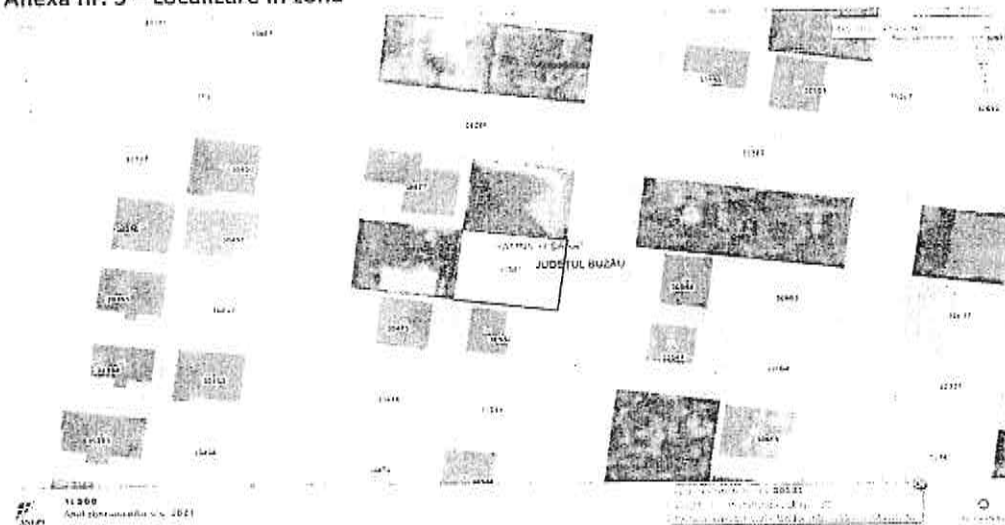


Perspectiva imobil

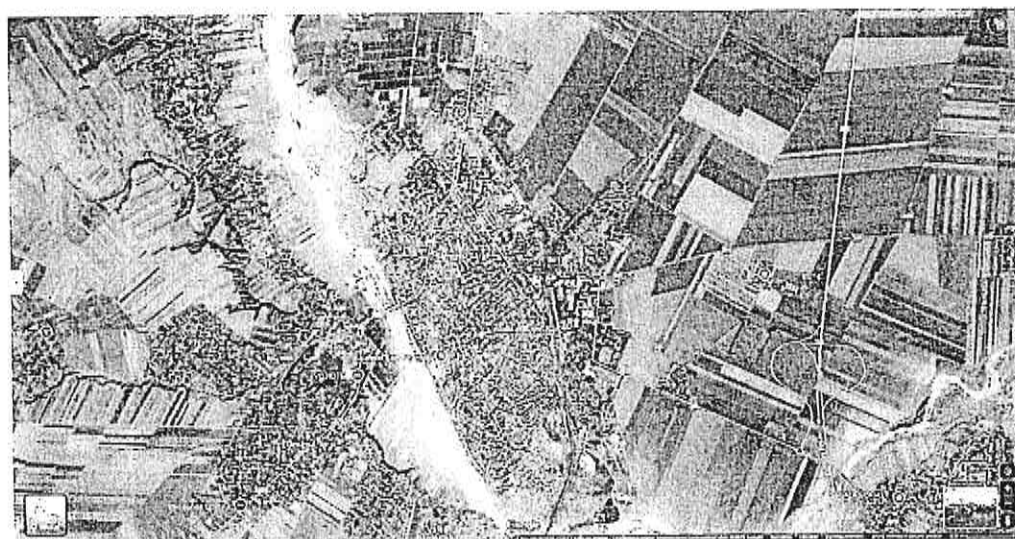


Perspectiva imobil

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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

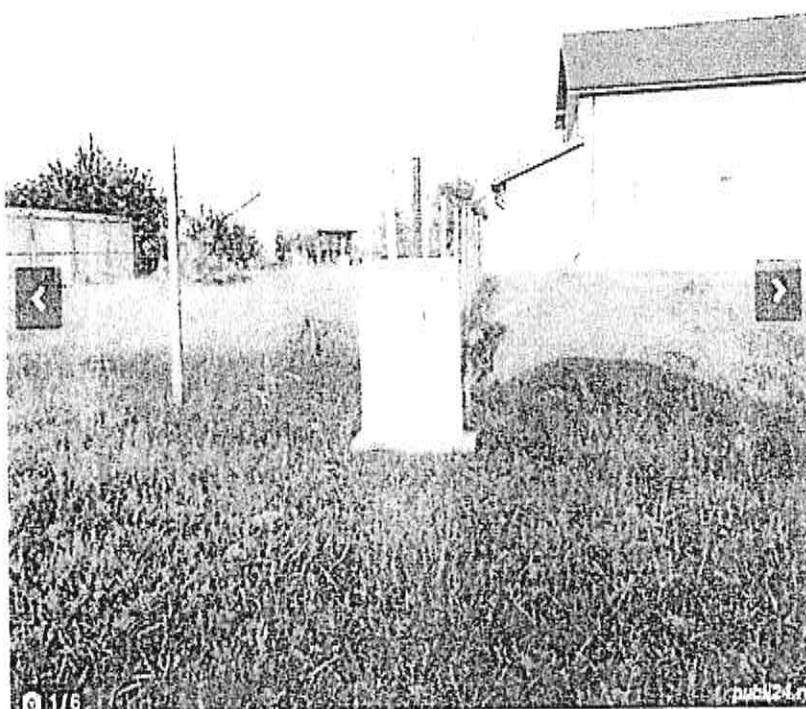


Sursa: Google Maps, link localizare: <https://maps.app.goo.gl/xFio4uaMiuGLUFhF8>

Anexa nr. 4 – Informații de piață
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil



Descriere

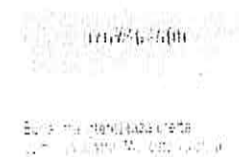
Proprietate teren intravilan casa Ramnicu Sarat cartier Bariera Focsani, casa de stat a doua Poziție pe Oltului nr 18 (100 m teren de tota) Teren intravilan 300 mp, 100 m² teren de tota casa + gaze + autorizare constructii + Suprafata 300 m² (1) Gaze (trase la domiciliu) Apa + Canal (separate) Utilitati disponibile

Verificați pe: www.publi24.ro

0767/464500

<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, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

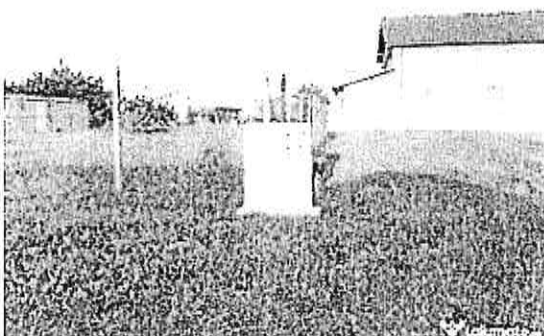
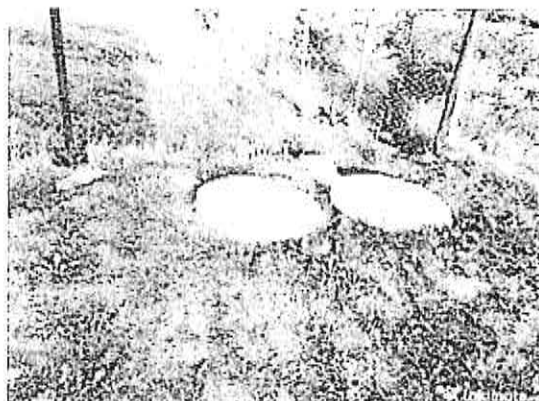
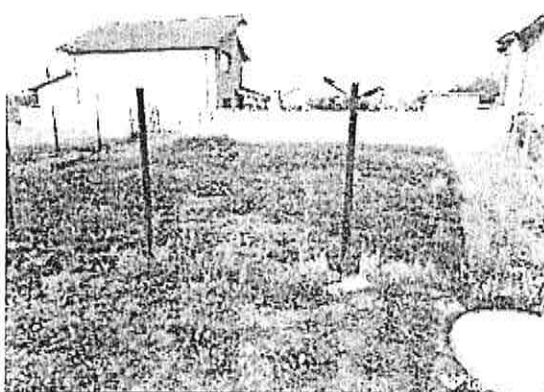
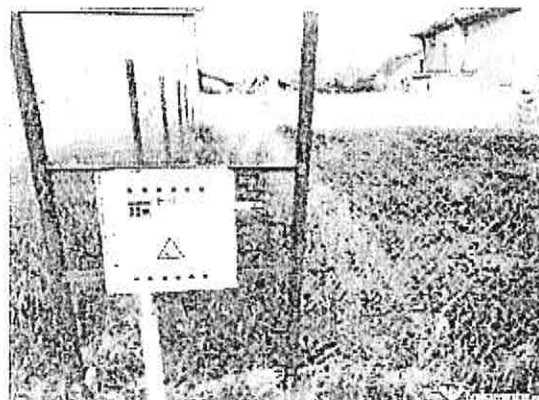
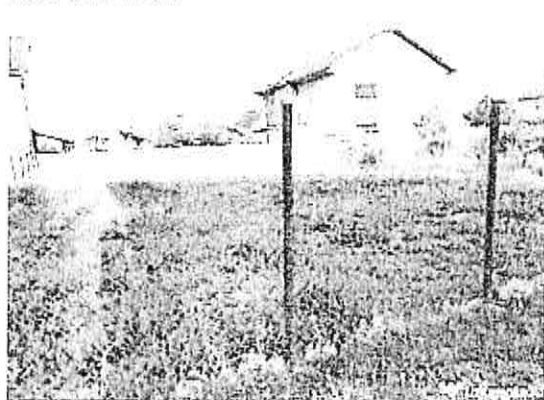


Valentin

Distribuie anuntul pe



Foto din anunt



Comparabila teren B



Ramnicu Sarat (BZ)
100.000 Lei

Proprietar
+40 737 967 155

100.000 €

100.000 €

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

Ramnicu Sarat (BZ)



date despre oferta

Tranzactie

Tip proprietate

Vânzare

Teren intravilan

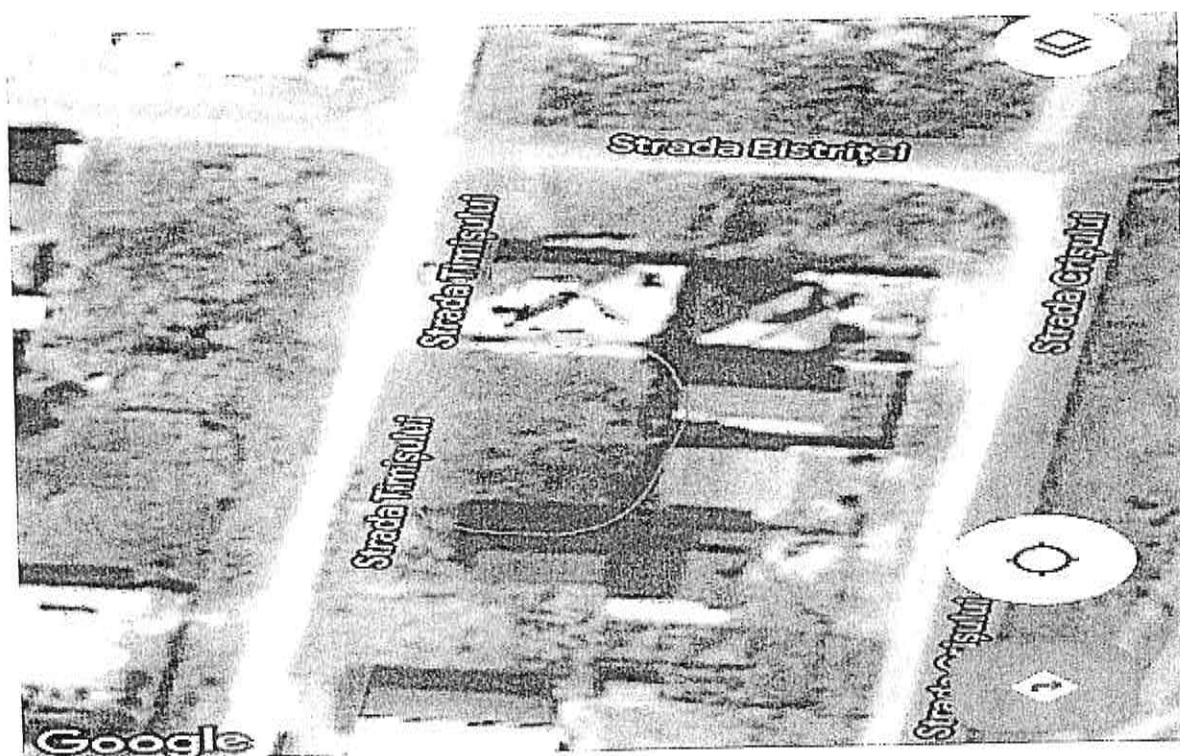
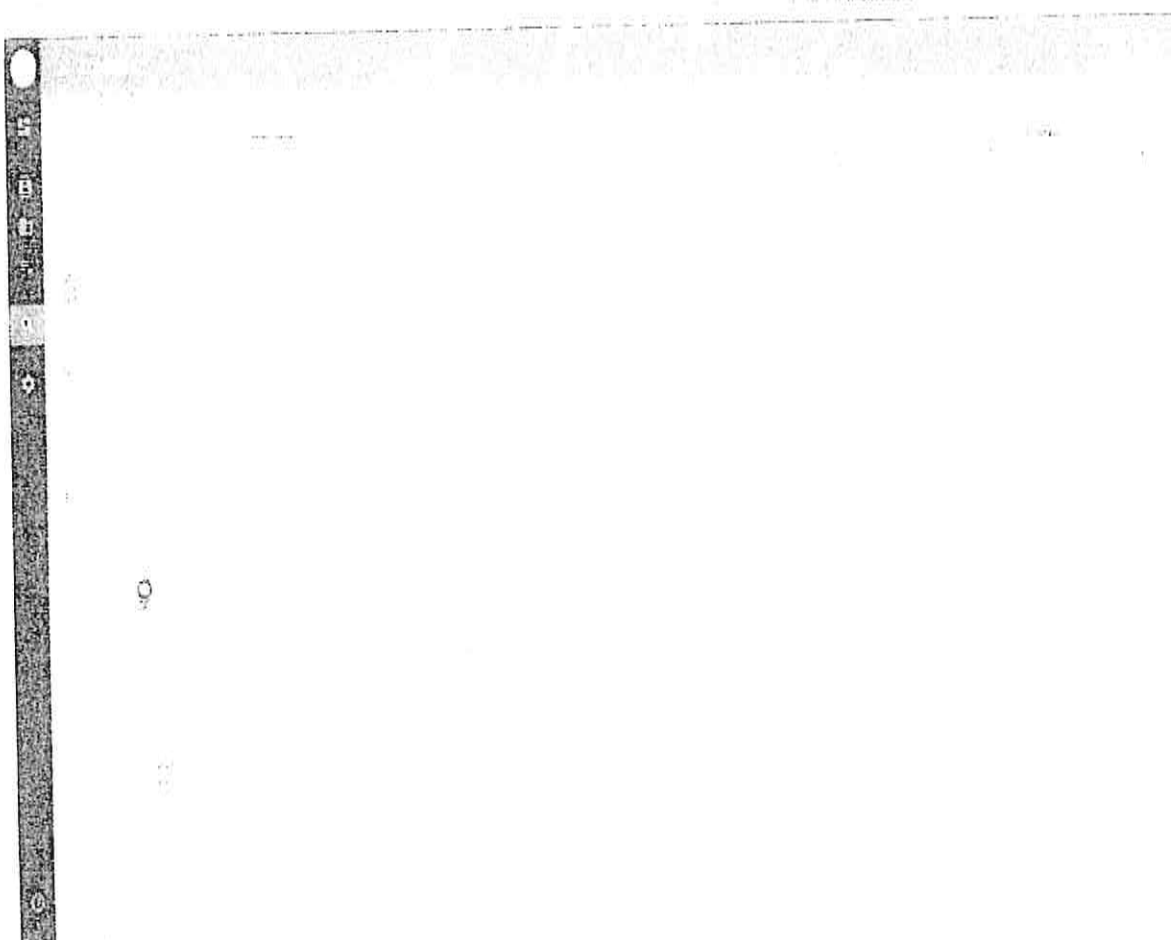
Serviciu

contact: 0737 967 155 | 0737 967 155

Link video

<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, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155



Comparabila teren C

Teren de vânzare

9 000 EUR negociabil

urlb04stq

90% din valoarea
de vânzare la terenul C



90% din valoarea
de vânzare la terenul C

90% din valoarea
de vânzare la terenul C

90% din valoarea
de vânzare la terenul C



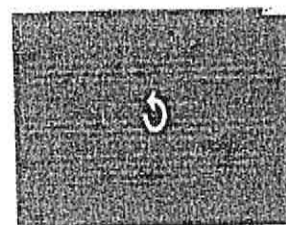
Ionut Poparian



Distribuie anunțul pe



1 179



Descriere

teren teren / teren construit / cu suprafață 220mc, situat în cartierul Sarbi, mai nou decât cel al terenului
vândut de terenul C

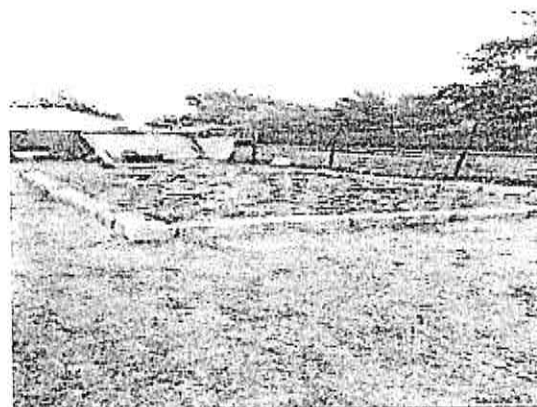
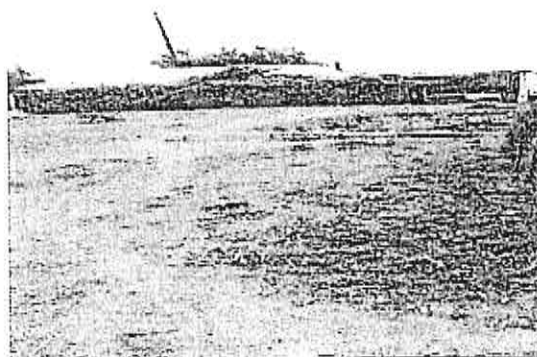
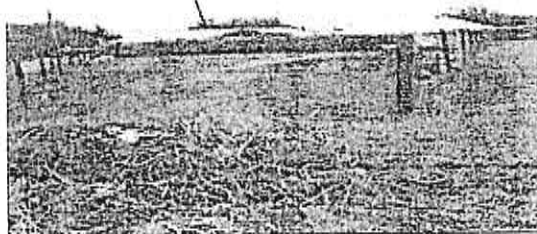
0766433320

0766433320

<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 puțin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilități disponibile, neregulată (trapez), 1 deschidere, informații obținute telefonic 0766433320

Foto din anunt



Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR



Descriere

Terenul este format dintr-un lot de teren de 500 mp, pe care se poate construi o casa sau o afacere.
 Se afla pe strada Bradului, nr. 2, la doar 200 m de centrul satului.
 Terenul este potrivit pentru:
 - construirea unei case sau a unei firme;
 - construirea unui teren de sport sau a unui teren de agrement;
 - construirea unui teren de parcare sau a unui teren de depozitare.

Costul terenului este de 20 000 EUR.

0766829948



Se poate construi o casa sau o afacere.
 Se afla pe strada Bradului, nr. 2, la doar 200 m de centrul satului.



Distribuiți anunțul pe



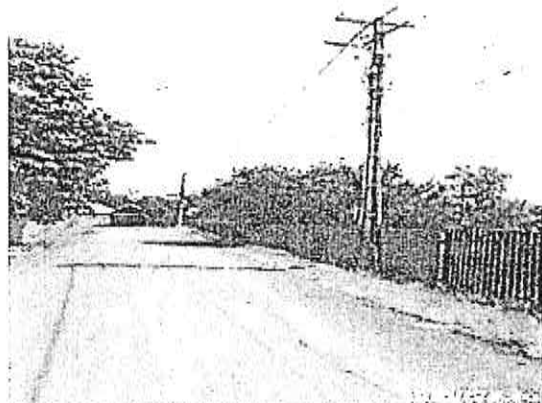
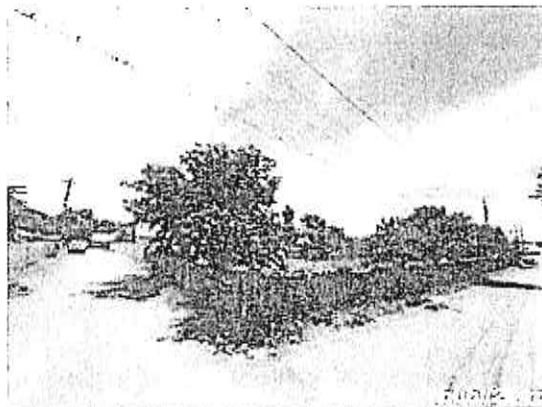
700 Vile Și Apartamente

Am, pe strada Bradului, nr. 2, la doar 200 m de centrul satului.

<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, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0766829948

Foto din anunt



Anexa nr. 5 – Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 30531 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	7252
Zilă	23
Lună	01
Anul	2025
Cod valutar	1015530296

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 4560
Nr. cadastral vechi: 4276

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Str. MUREȘULUI, Nr. 23, Jud. Buzau

Nr. Crt.	Nr. cadastral / topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
41	30531	Din acte: 459.100 Masurata: 299	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
53293 / 31/01/2007 Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA: Se înființează cartea funciară nr. 4560 a unității administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral 4276 descris la P1/A-1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 4076 / cu număr cadastral hartie 1699 din cartea funciară nr. 4091 a aceleiași unități administrativ teritoriale, dobândit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (protocol nr. 13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE): Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cofa actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, în administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	
67753 / 08/05/2024 Act Administrativ nr. 204, din 25/04/2024 emis de MUNICIPIUL RIMNICU SARAT:	A1
B3 se notează actualizare adresa imobil	

C. Partea III. SARCINI

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

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

14/10/2025 Control Informatic Râmnicu Sărat în cadrul Agenției ANCIPI

Pagina 2 din 3

Serviciu de Informatică L1

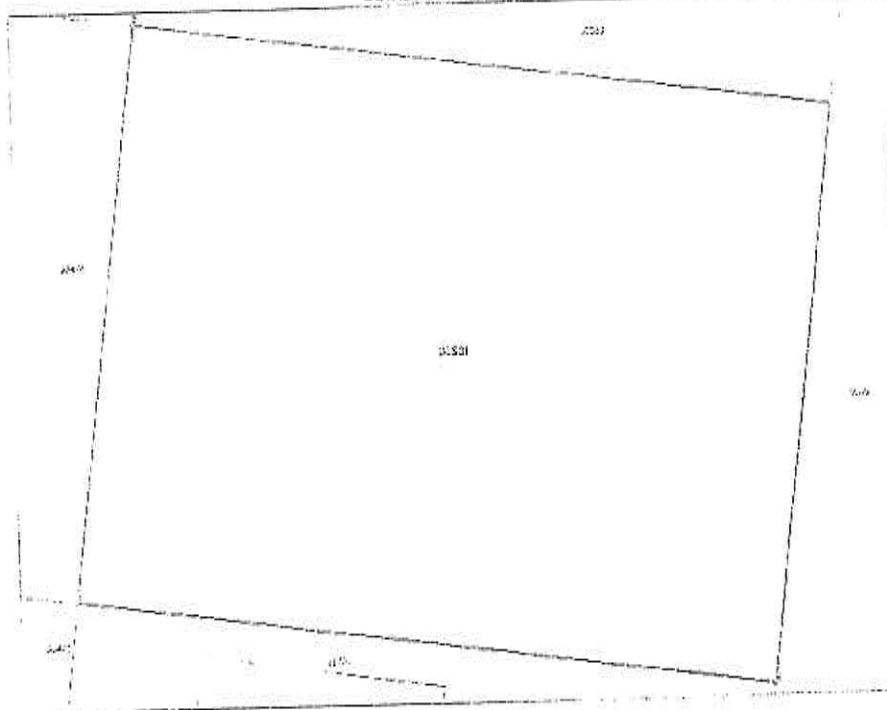
Carte Funciară Nr. 30531 Comuna/Oras/Municipiu: Rânnu
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. Cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
30531	Din acte: 459.100 Măsurată: 299	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tara	Parcelă	Nr. Lopo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	299	-	140	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	19.932
2	3	14.972
3	4	20.002
4	1	14.971

** 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. 30531 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 procedurat al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,
23/01/2025, 09:52

Intocmit
Plugaru Daniela



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

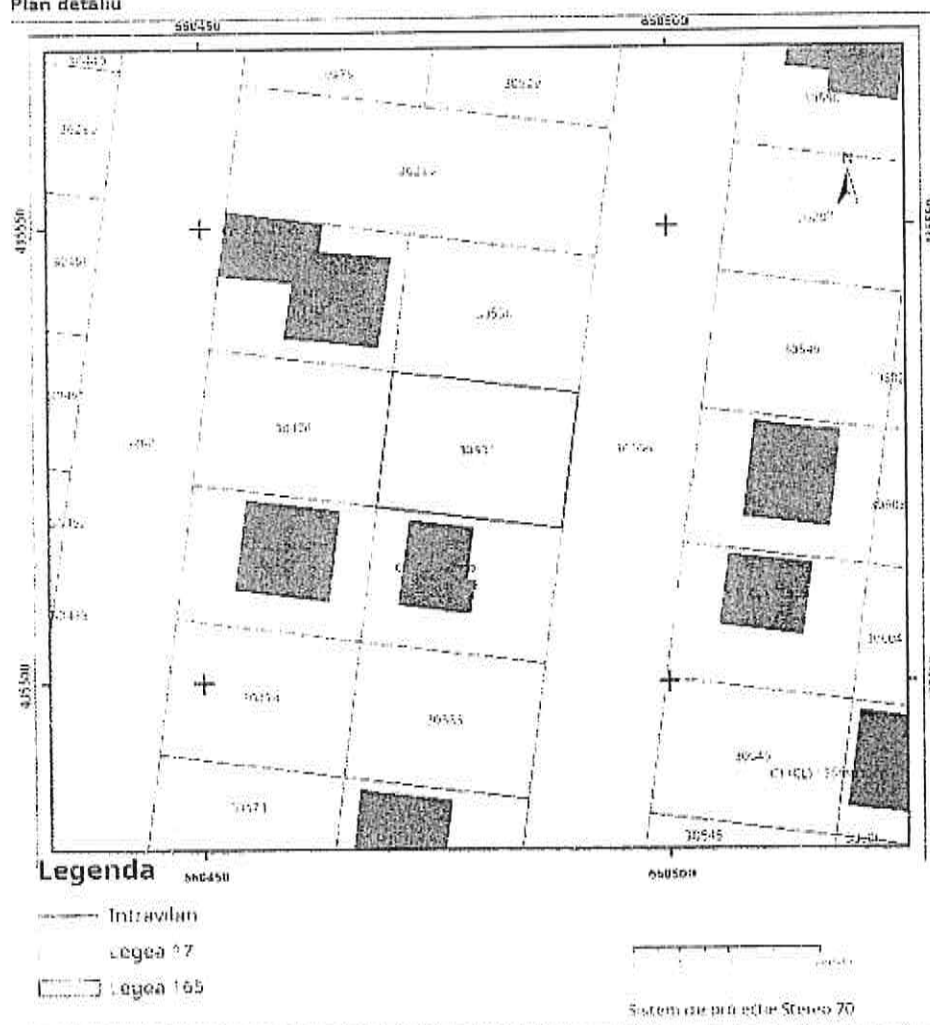


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

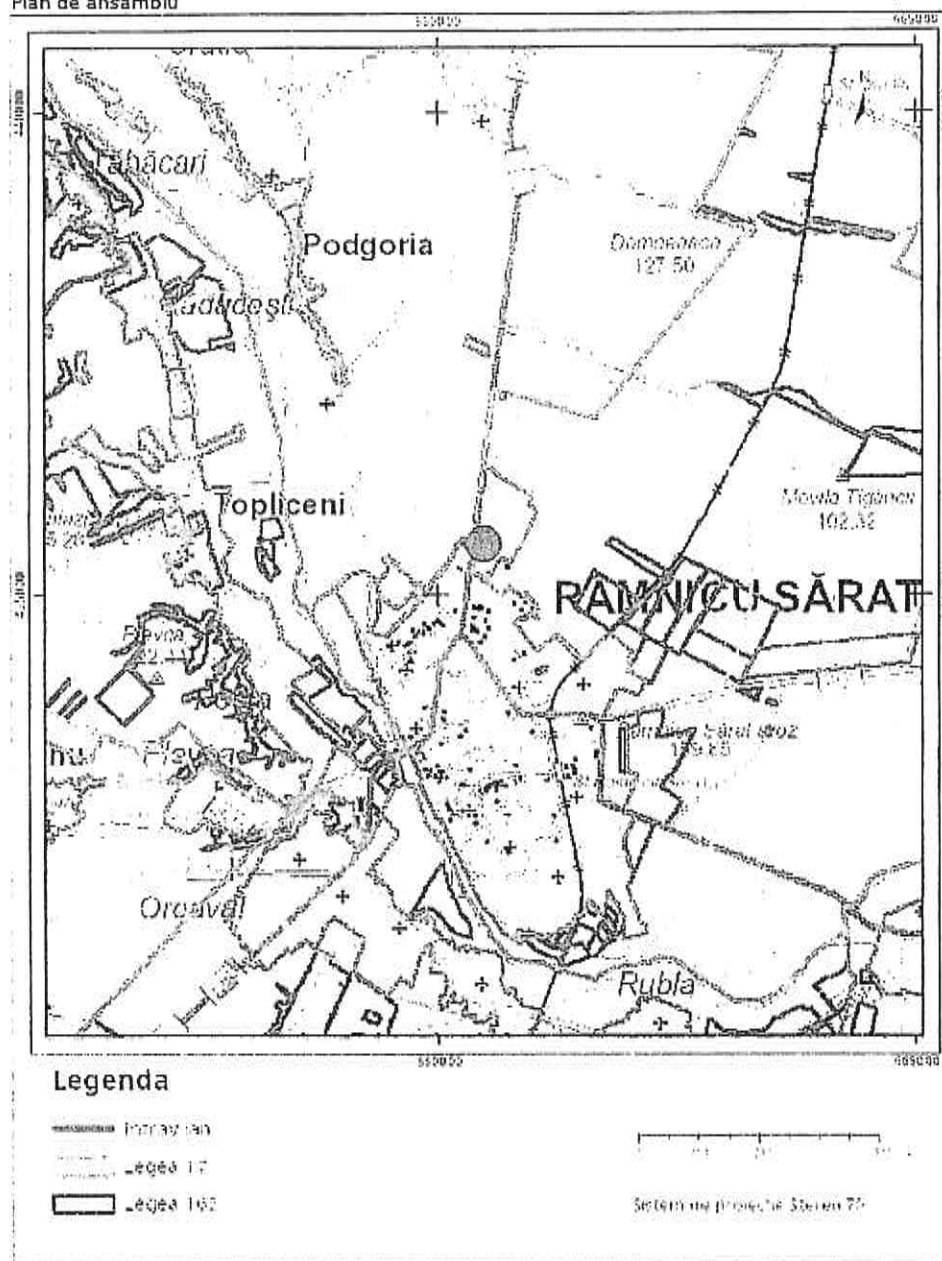
pentru imobilul cu IE 30531, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,
Loc. Râmnicu Sărat, Str. Muresului, Nr. 23

Nr. cerere	28262
Ziua	03
Luna	03
Anul	2025

Teren: 299 mp
Teren: intravilan
Categorie de folosință (mp): Arabil 299mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 23-01-2007
Data și ora generării: 09-03-2025 01:47

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 16/M din 23.01.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 8 din 23.01.2025

In scopul: VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 30531

**)1

Ca urmare a Cererii adresate de*) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
reprezentat prin primar Cirjan Sorin Valentin
cu domiciliul/sediu*)2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____
sectorul _____, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax _____ e-mail _____, inregistrata la nr. 1411 din 14.01.2025
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
148 (strada Muresului, nr. 23), nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin*)3) Plan
incadrare in zona (Nr. C.F. vechi 4360 /Nr. C.F. nou 30531 /Nr. cadastral vechi 4276/ Nr. cadastral nou
30531

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza P.U.Z. Bariera Focsani, aprobata
prin Hotararea Consiliului Local Ramnicu Sarat nr. 74/19.04.2005,

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Imobilul este format din teren detinut cu drept de proprietate privata 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 cu functiuni complementare
PiP+ 1/P+2/P+ 3/P+2+M) conforma P.U.Z. Bariera Focsani

Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/4

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. com. Bariera Focșani:

Permisiuni și cer. autoriz. construcții individuale cu regim de înălțime P+1/P+2/P+3, P+2+M, locuințe colective max. P+3/P+3, construcții necesare funcțiunilor comunitare admin. - design micu de cartier, vizajul contitud din exterior, servicii de utilitate, sedi firme, activități nepoluante și cu valoare mic de transporturi și activități cu altă destinație la parterul unor locuințe cu regim de înălțime P+1/P+2/P+3, P+2+M.

Condiționări și restricții: nu se permite amplasarea unor instalații volumante, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice, incendii, explozii, sau alte funcțiuni incompatibile cu zona de locuit; regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente terenul și alinierea la strada Marența, iar locuințele nu fi aliniate la minimum 3m de la linia incintei garcelei; construcțiile pentru funcțiunile comunitare ale zonei de locuit nu fi amplasate la linia incintei garcelei, prin alinierea circulației vehicule, înălțimea maximă admisă regim de înălțime max. P+3 înălțime=12m înălțime=29m înălțime=50% COT=0.3-1.2 echilibrarea cu utilități a terenului și amplasarea, gaze, energie electrică, mod de circulație, cu o societate autorizată în domeniu sau în regie proprie.

Obligații/constrângeri de natură urbanistică și legală: conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare: documentația tehnică D.T. ce se va realiza în vederea obținerii autorizației de construire va fi elaborată și prezentată conform continuității cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată referitoare la verificarea ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corelate cu cerințele fundamentale aplicabile, stabilite de proiectare și prezentate în proiecte conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și autorizarea tehnică de calitate a proiectelor și execuțiilor la dispoziția obținutului în elaborarea construcțiilor față de verificarea tehnică ce se vor prezenta conform prevederilor art. 612 - art. 616 din Codul Civil și vor respecta regulile de informare date de Ordinul Ministerului Sanității nr. 119/2014 înregistrarea și alinamentul și a transparența iar cea spre funcție (garaj și garajare) va fi utilitate, înălțime maximă 2,6 m în acordul autentic al vecinilor este obligatorie pentru ambele date de art. 612 Cod Civil se va prezenta raport de conformare NREB conform prevederilor Ordinului MDLPA nr. 16/2023 și 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 dovede înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România conform H.G. nr. 932/2010; pentru situațiile care reprezintă devieri de la prevederile documentației de urbanism P.U.Z. Bariera Focșani prezentate anterior, beneficiarii de solucții în caz de certificare de urbanism în scopul planurării urbane și aprobării unor documentații de urbanism în P.U.Z. sau P.U.I. care nu respectă prevederile autorizării direcției a proiectului conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului actualizat.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat sau poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru/intermedieri:
VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 30531

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

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

4. OBLIGAȚII ALÉ TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul stabilirii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții de construcție de destinație - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU nr. Spăniul Sava de la Buzău, nr. 3 Buzău cod 120018.

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii 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 emitte punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării împreună cu 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 AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘTARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.H. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

Alte avize/acorduri:

☐ alimentare cu apă - SC Compania de Apă SA ☐ gaze naturale - Distrigaz Sud Rețele Buzău ☐
☐ canalizare - SC Compania de Apă SA ☐ telefonizare - Orange Communications
☐ alimentare cu energie electrică - SDEE Buzău ☐ salubritate - SC RER Ecologic Service SA
☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban - SC TLC SA Rm. Sărat

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu - ISU Buzău ☐ protecția civilă - ISU Buzău ☐ sănătatea populației - DSP Buzău

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

☐

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

☐

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

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2019, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2019

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR*),**
(funcția, numele, prenumele și semnatura)
Cristian Sorin-Vic

L.S.

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele și semnatura)
Vagyas-Dăbălușu Manuela

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

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

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

20.01.2025

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

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

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

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

L.S.

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

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

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

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

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

*) Se completează, după caz:

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

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

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

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

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



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

MUNICIPIUL
011000

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. 16294/17.03.2025

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE JURIDICE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL

Ca urmare a cererii domnului CIRJAN SORIN-VALENTIN nr. 16294 din data 17.03.2025, domiciliat în Municipiul Râmnicu Sarat, Judetul Buzau, legitimat prin C.I. seria ZB, nr. 091000, având calitatea de **PRIMAR**, și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale se atestă următoarele:

La data de întâi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, Municipiul Râmnicu Sarat, cu sediul în Râmnicu-Sarat, Str. Nicolae Bălcescu, Nr. 1, Judetul Buzau, având CUI 2406871, deține imobil-teren intravilan în suprafața de 299 mp situat în **Bariera Focsani, Parcela 148, Strada Muresului, Nr. 23, Râmnicu Sarat, Jud. Buzau** ce aparțin domeniului privat al Municipiului Rm-Sarat, judetul Buzau, și figurează în evidențele compartimentului nostru cu creanțe bugetare de plată, conform evidențelor existente la data întocmirii.

Nr.crt.	Denumirea creanței bugetare	Curent	Ramasita	Dobanzi	Penalitati intarziere	Codul venitului
	1	2	3	4	5	6
		-	-	-	-	-

Prezentul certificat s-a eliberat pentru a-i servi la **NOTARIAT**.

Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

Termenul de valabilitate **16.04.2025**

CONDUCATORUL ORGANULUI FISCAL
CIRJAN SORIN VALENTIN

INTOCMIT
RORUMB DENIS-ELENA



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30531 Râmnicu Sărat

Cod verificare
100187545191



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:45
Nr. cadastral vechi:42

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Buzau, UAT Râmnicu Sărat, Loc. Râmnicu Sarat, Str MURESULUI, Nr. 23

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30531	Din acte: 459.100 Masurata: 299	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53293 / 31/01/2007		
Act Dezmembreare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B0	Se înființează cartea funciara nr. 4560 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4276 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
67753 / 08/05/2024		
Act Administrativ nr. 204, din 25/04/2024 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
B3	se noteaza actualizare adresa imobil.	A1

C. Partea III. SARCINI .

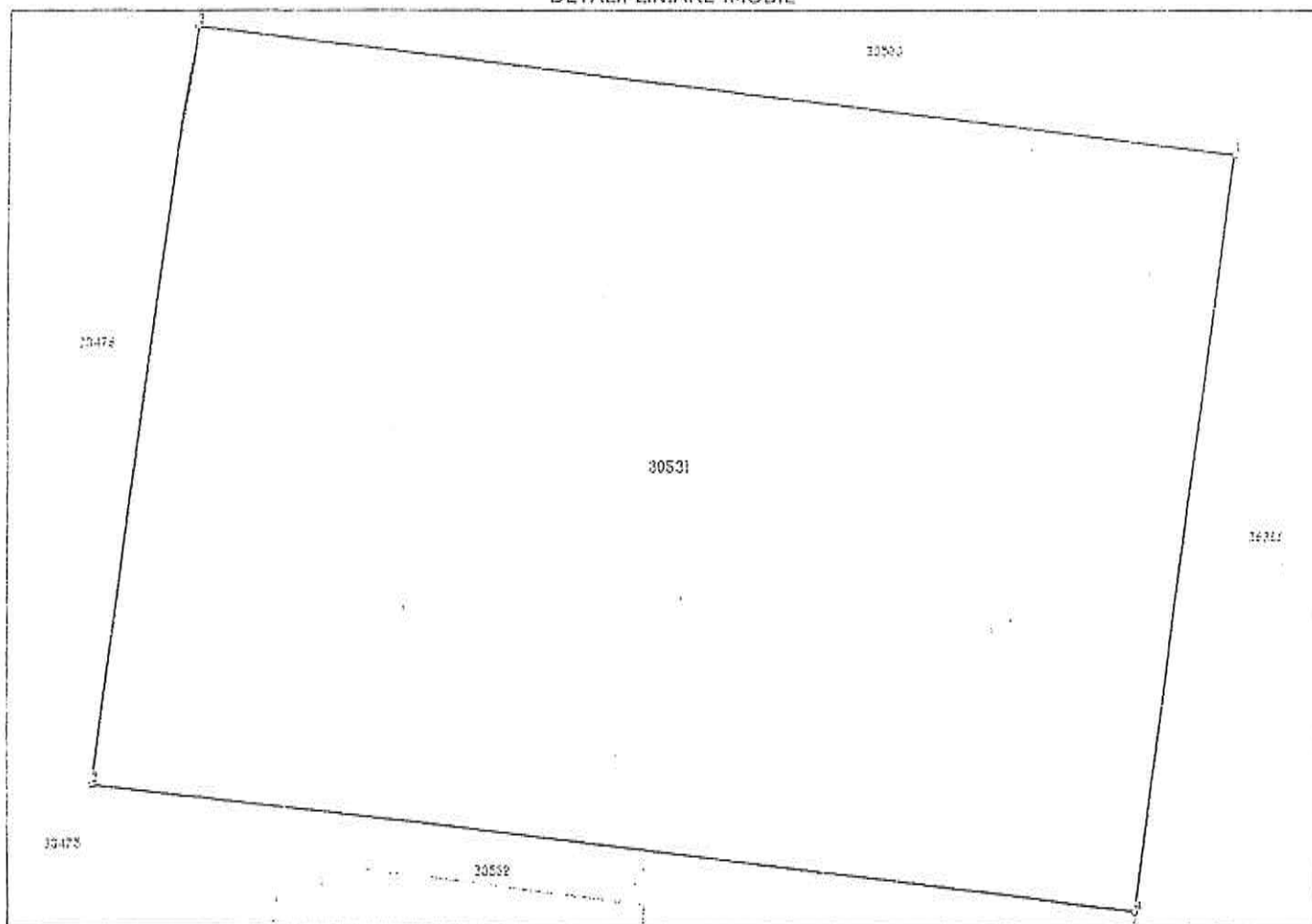
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30531	Din acte: 459.100 Masurata: 299	

* 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	299	-	148	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	19.992
2	3	14.972
3	4	20.002
4	1	14.971

** 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,

18/03/2025, 13:51



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Directia economica
Serviciul Buget-Contabilitate
Nr.14973/11.03.2025

Aprobat,
Primar,
Găitan Sorin Valentin

Referat

Privind stabilirea pretului minim de vanzare a 2 imobile teren din Mun. Km. Sarat

Avand in vedere:

- Rapoartele de evaluare intocmite de catre EVALUATOR ANEVAR Mandric 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 Confor 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 24.02.2025 Fara TVA	Valoarea din evidenta contabila Fara TVA	Pret minim de vanzare cu TVA
1	imobilul teren cu numar cadastral 30531 in suprafata de 299 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, str. Muresului, nr.23 în vederea vanzarii	14474/ 10.03.2025	66.970,00	19.800,00	79.694,3 din care TVA: 12.724,3
2	imobilul teren cu numar cadastral 30613 in suprafata de 299 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, str. Oltului, nr.42 în vederea vanzarii	14475/ 10.03.2025	74.411,00	19800,00	88.549,09 din care TVA: 14.138,09
		Total	141.381,00	39.600,00	168.243,3 din care TV. 26.862,3

Director Executiv
Ec. Tablet Anisoara

Intocmit,
Ec. Sfintes Mihaela



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

AVITUM CERT
011003

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. 3952/22.01.2025

Avizat,
Primar,
Gărlan Sorin Valentin

Catre,
Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022

Proces-verbal de constatare la fata locului
incheiat astazi 22.01.2025, ora 15⁰⁰

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. 1403/14.01.2025 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. 148, strada Muresului, nr. 23, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica.

S-au constatat urmatoarele:

- terenul situat in cartier Bariera Focsani, parcela nr. 148, strada Muresului, nr. 23, 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. 148, strada Muresului, nr. 23, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;

- terenul este imprejmuit la strada cu gard din plasa si stalpi din teava metalica;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – doua planse fotografice, anexate.

Anexam alaturat:

- doua planse fotografice executate la data de 22.01.2025;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel



STR. DUNARII

44 19	37 62
42 18	35 63
40 17	33 64
38 16	31 65
36 15	29 66

STR. SIRETULUI

100	141
40 99	35 142
38 98	33 143
36 97	31 144
34 96	29 145
32 95	27 146

STR. BISTRITEI

30 94	25 147
28 93	23 148
26 92	21 149
24 91	19 150
22 90	17 151
20 89	15 152
18 88	13 153
16 87	11 154
14 86	9 155
12 85	7 156
10 84	5 157
8 83	3 158
6	

STR. MURESULUI

40 172	47 213
38 171	45 214
36 170	43 215
34 169	41 216
32 168	39 217
30 167	37 218

STR. OLTULUI

34 225	30 27	28 26	26 25	24 24	22 23	20 22	18 21	16 20	14 19
32 224	253								
34 225									
32 224									
30 27									
28 26									
26 25									
24 24									
22 23									
20 22									
18 21									
16 20									
14 19									

STR. SIRETULUI

34 14	27 67
32 13	25 68
30 12	23 69
28 11	21 70
26 10	19 71
24 9	17 72
22 8	15 73
20 7	13 74
18 6	11 75
16 5	9 76
14 4	7 77
12 3	5 78
10 2	3 79

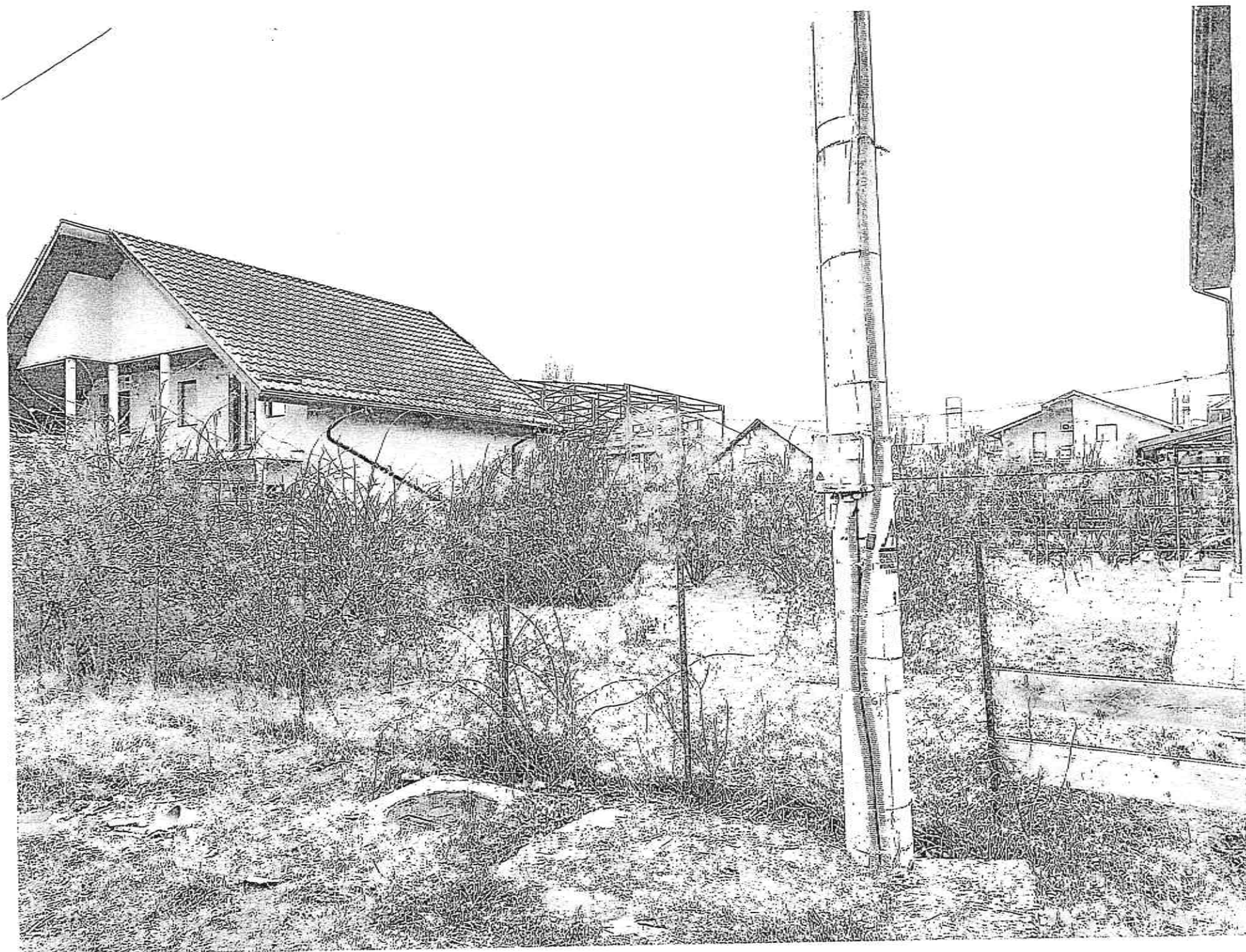
STR. MURESULUI

28 166	35 219
26 165	33 220
24 164	31 221
22 163	29 222
20 162	27 223
18 161	25 8
16 160	23 9
14 159	21 10
12 158	19 11
10 157	17 12
8 156	15 13
6 155	13 14

STR. OLTULUI

14 19	12 18	10 16	8 14	6 12	4 10	2 8	0 6
----------	----------	----------	---------	---------	---------	--------	--------





ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 10214 din 24.02.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 25 din 24.02.2025

In scopul: VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 30613

Ca urmare a Cererii adresate de*1) U.A.T. MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT
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. 10214 din 18.02.20
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. cartier Bariera Focsani, par
230 (strada Oltului, nr. 42), nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin*3) E
incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 4724 /Nr. C.F. nou 30613 /Nr. cadastral vechi 4358 /Nr. cadastral
30613

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza P.U.Z. Bariera Focsani, aprobat
prin Hotararea Consiliului Local Ramnicu Sarat nr. 74/19.04.2005,

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Imobilul este format din teren detinut cu drept de proprietate privata de catre Municipiul Ramnicu Sarat

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil

Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte cu functiuni compleme
P/P+1/P+2/P+3(P+2+M) conform P.U.Z. Bariera Focsani

Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. cartier Bariera Focsani:

Permisuni: se vor realiza construcții individuale cu regim de înălțime $P/P+1/P+2/P+3(P+2+M)$, locuințe colective maxim $P+2/P+3$, construcții necesare funcțiilor complementare admise – dotări mici de cartier, cvaral, constând din comerț, prestări servicii de toate tipurile, sedii firme, activități nepoluante și cu volum mic de transporturi se admit spații cu alte destinații la parterul unor locuințe cu regim de înălțime $P+1/P+2/P+3 (P+2+M)$

Conditionari si restrictii: nu se accepta amplasarea unor unitati poluante, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice (incendii, explozii) sau alte functiuni incompatibile cu zona de locuit/ regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumuri publice adiacente; terenul se aliniaza la strada Oltului, iar locuinta va fi aliniata la minimum 3m de la limita incintei parcelei/ constructiilor pentru functiunile complementare ale zonei de locuit pot fi amplasate la limita incintei parcelei, fara afectarea circulatiei pietonale; înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. $P+3/H_{max}=12m/S_{locuit}=299mp/POT_{max}=50\%/CUT=0.3-1.2/$ echiparea cu utilități: apă, canalizare, gaze, energie electrică/ mod de execuție: cu o societate autorizată în domeniu sau în regie proprie

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: documentatia tehnica D.T. ce se înainta în vederea obtinerii autorizatiei de construire va fi elaborata si prezentata conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata/ referatele de verificare ale documentatiei tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate în proiect conform H.G. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor, completata si actualizata/ asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi plantate conform H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile privind distanta minima între constructii, a retragerilor si distante obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform prevederilor art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de însorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ împrejurimile spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, înălțime maximă 2.0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 612 Cod Civil/ se va întocmi raport de conformare NZEB conform prevederilor Ordinului MDLPA nr. 16/2023 si vor respecta prevederile art. 7, alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17, alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica cladirilor/ documentatiile tehnice vor fi însoțite de dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România conform H.G. 932/2010/ pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism PUZ Bariera Focsani precizate anterioare/ beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării, avizării si aprobării unei documentatii de urbanism tip PUZ, PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizării directe a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata

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

VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 30613

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

În scopul elaborării documentatiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desfiintare - solicitantul si adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARI DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENZIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfântul Sava de la Buzău, nr. 3, Buzău, cod 120018.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice 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 în legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului 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, încadrarea/neîncadrarea proiectului în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executării lucrărilor de constructii la autoritatea administrativa competente.

În vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurării consultării publice, centralizării optiunilor publicului si al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiilor în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste conditii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului în vederea evaluării inițiale a investitiilor si stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protectia mediului.

În situatia în care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluării impactului asupra mediului si/sau a evaluării adecvate solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autorității administratiei publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de constructii.

În situatia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investitiilor, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autorității administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de 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); 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 arhitect constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform art. 9 din lege. In vederea eliberarii autorizatiei de construire/desfiir se vor prezenta in copie diplomele proiectantilor.

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

☐ _____

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

☐ _____

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

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

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

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

L.S.

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vagyas-Davidu 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 24-02-2025

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

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

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

L.S.

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

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

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

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

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

*) Se completează, după caz:

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

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

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

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

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



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

011003

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

Nr. 15948/14.03.2025

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, în suprafata masurata de 299 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Oltului, nr. 42, județul Buzau, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

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

Primar
Cîrjan Sorin Valentin

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

PRIMĂRIA MUN. RAMNICU SARAT
NR 14475/10.03.2025

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat

Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobil: +40 723 348 257

email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 94.2 / 09.03.2025

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

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

nr. 42, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

09.03.2025

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 42, jud. Buzau

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 24.02.2025, este:

14.950 EUR, echivalent a 74.411 LEI**Valoarea nu este afectata de T.V.A.**

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....	4
2. Declaratia privind evaluarea.....	5
3. Termenii de referință ai evaluării	6
Identificarea evaluatorului	6
Identificarea clientului.....	6
Alți utilizatori desemnați	6
Responsabilitatea față de terți	6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	6
Adresa proprietății	6
Drepturi de proprietate evaluate	6
Scopul evaluării	6
Tipul valorii estimate	6
Moneda evaluării	7
Data evaluării	7
Data raportului	7
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	7
Ipoteze semnificative	7
Ipoteze semnificative speciale	8
Tipul raportului.....	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
Conformitatea evaluării cu SEV	9
4. Prezentarea datelor	10
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	10
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului	10
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	12
Date privind impozitele și taxele	12
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	12
5. Analiza datelor	13
Analiza pieței imobiliare	13
Cea mai bună utilizare	19
6. Evaluarea proprietatii	20
Metode de evaluare	20
Metoda comparației directe	20
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	20
7. Anexe.....	22

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		09.03.2025
Data inspectiei		24.02.2025.
Data evaluării		24.02.2025
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren Intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 42, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Oltului, nr. cad. 36267
Deschidere		14,97 ml la str. Oltului
Suprafața teren	exclusiv	299 mp suprafata masurata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan , construit, categoria de folosinta arabil, conform extras CF
Curs de schimb valutar		4,9773 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		14.950 EUR74.411 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 5539/20.01.2025, 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: 14.35Drum asfaltatpublic IAR APOI PRIN: Str. OltuluiDrum asfaltatpublic
Observații/Ipoteze semnificative speciale		-
Mențiuni		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 inspectiei (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)		-

2. Declarația privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 42, 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 30613 (nr. vechi 4724), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 30613 (nr. vechi 4358). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 5539/20.01.2025, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul 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 informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării 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 evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (24.02.2025) este cel afișat de BNR, și anume 4,9773 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 24.02.2025, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Martie 2025. Data evaluării este 24.02.2025.
Data raportului	09.03.2025
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspectia proprietății	Inspectia a fost efectuată în data de 24.02.2025, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, în lipsa clientului/destinatarului. 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 bazează evaluatorul	Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extrase CF nr. cerere 5539/20.01.2025; ✓ Extras de plan cadastral nr. 28261/09.03.2025; ✓ Certificat de urbanism pentru informare nr. 25/24.02.2025 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 și 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 bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

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

Ipoteze semnificative speciale *Nu sunt.*

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

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

**Conformitatea
evaluării cu SEV**

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea
proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 5539/20.01.2025, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 299 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: N-nr. cad. 30614; S- nr. cad. 30612, E- nr. cad. 30642, V- nr. cad. 36267 (str. Oltului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 42, jud. Buzau, nr. cadastral 30613, înscris în CF 30613, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea
eventualelor bunuri
mobile evaluate

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

Date despre zonă,
oraș, vecinătăți și
amplasare

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

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

Informații despre
amplasament.
Descrierea
apartamentului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: S = 299 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 14,97 ml la str. Oltului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

E 35	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Oltului	Drum asfaltat	public

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

	○ Taxe locale de construire: - ○ Avantaje fiscale: Nu este cazul
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	-
Date privind impozitele și taxe	Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren intravilan;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanele fizice;
 - **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietatii;
 - **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, D = unilaterală: 14,97 ml în partea de Vest la str. Oltului (nr cad 36267 conform extras cf și extras de plan cadastral).
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de cult;

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta

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

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

EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

- **oferta de vânzare** – suficientă, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne

care sa aduca o schimbare;

- oferta de inchiriere – nu sunt informatii;
- stocul total disponibil – mic, aflat in scadere;
- volumul de livrari asteptate: nu sunt asteptate;
- prețurile solicitate pentru vânzare* – între 33-50 EUR/mp
- marja de negociere la vanzare (oferte mature): între 5%-10%

Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

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

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

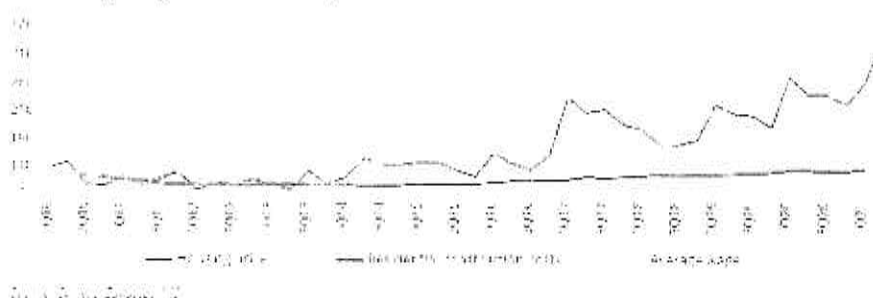
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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

PREVIZIUNI

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

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



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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

Răspunsurile la toate aceste întrebări le vom identifica mai devreme 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 devreme plate (cu ajustări de la caz la caz), cu excepția cazului în care lucrurile iau o întorsătură puternică în rău. Dar chiar dacă s-ar împlini un astfel de scenariu, orice mișcare descendentă generalizată a prețurilor nu ar avea un impact imediat, ca în timpul crizei anterioare.

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 33-50 EUR/mp.

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

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

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

14.950 EUR, echivalent 74.411 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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

Metoda comparației directe = 14.950 EUR

Tehnici alternative – metoda extractiei = Nu s-a aplicat

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

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

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

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

14.950 EUR, echivalent 74.411 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9773 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparației directe

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

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

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

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

Etapile sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante din prisma 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, condiția de finanțare s. vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctul 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 în teren și date verificabile și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării. 3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. • În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "Fiselor de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificabile 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 INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafața (mp)	299 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Preț oferta/vânzare (€/mp)	-	50 €/mp	33,5 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Oltului, nr. 42, jud. Buzău	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Timisului	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Sarbi, str. Merilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradului, nr. 2
		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
SUPRAFAȚĂ (mp)	299 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare etc.)	asfaltat	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limita proprietății	utilități la limita proprietății	utilități la limita proprietății	utilități la limita proprietății	utilități la limita proprietății
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	deschidere	deschidere	deschidere	deschidere	deschidere
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

EVALUAREA TERENULUI - ABORD. PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	299 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		30 €/mp	32 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2,5 €/mp	-1,7 €/mp	-2,0 €/mp	-2,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		48 €/mp	32 €/mp	38 €/mp	38 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		48 €/mp	32 €/mp	38 €/mp	38 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Identic	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		48 €/mp	32 €/mp	38 €/mp	38 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		48 €/mp	32 €/mp	38 €/mp	38 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Repartitoare	Repartitoare	Repartitoare	Repartitoare	Repartitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		48 €/mp	32 €/mp	38 €/mp	38 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		48 €/mp	32 €/mp	38 €/mp	38 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Olului, nr. 42, jud. Buzău	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Olului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Tâmbului	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Sărbu, str. Morilor nr. 23A	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,6 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		48 €/mp	32 €/mp	43 €/mp	38 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	299 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	14,3 €/mp	0,0 €/mp	11,4 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		3%	5%	5%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		2,4 €/mp	1,6 €/mp	2,2 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietate	utilitati la limita proprietate	utilitati la limita proprietate	utilitati la limita proprietate	utilitati la limita proprietate
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	4,3 €/mp	-1,9 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	50%	15%	25%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		2,4 €/mp	15,9 €/mp	6,5 €/mp	9,5 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		49,9 €/mp	47,7 €/mp	49,8 €/mp	47,5 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		50 €/mp	48 €/mp	50 €/mp	48 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		2,4 €	15,9 €	12,1 €	13,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		5%	50%	32%	35%
Numarul de ajustari (buc.)		1	2	3	2
VALOARE DE PIATA* :		50 €/mp	14.950 €	echivalent a	74.411 lei

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

Curs valutar BNR:
4,9773 lei/€

JUSTIFICAREA AUSTARIILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AUSTARII PENTRU TIPUL COMPARABILII - CEEA/TRAZACTIE			
Având în vedere faptul că scopul comparabilii este de a servi drept bază de evaluare a terenului în discuție, și nu a fi un mijloc de vânzare a documentelor și a lucrurilor dintr-o clădire, nu s-a aplicat nici o ajustare pentru diferențele de natură fizică.			
AUSTARII SPECIFICE TRAZACTIUNILOR			
Nu s-a aplicat nici o ajustare pentru diferențele de natură fizică sau juridică, deoarece scopul comparabilii este de a servi drept bază de evaluare a terenului în discuție, și nu a fi un mijloc de vânzare a documentelor și a lucrurilor dintr-o clădire, nu s-a aplicat nici o ajustare pentru diferențele de natură fizică.			
AUSTARII PENTRU LOCALIZARE			
Ajustările pentru localizare, de regulă exprimate procentual, se aplică în funcție de caracteristicile fizice și juridice ale terenului comparabil și ale terenului în discuție. Ajustările reflectă diferențele de natură fizică și juridică dintre terenurile comparabile și terenul în discuție, în funcție de localizarea acestora în zona de evaluare. Ajustările se aplică în funcție de caracteristicile fizice și juridice ale terenului comparabil și ale terenului în discuție, în funcție de localizarea acestora în zona de evaluare.			
Co. A	Mun. Ramnicu Saraj, cartier Biserica Poiana, nr. 15-locuitor/m²	Co. B	Mun. Ramnicu Saraj, cartier Biserica Poiana, nr. 15-locuitor/m²
Co. C	Mun. Ramnicu Saraj, cartier Saraj, nr. 22A-locuitor/m² (15%)	Co. D	Mun. Ramnicu Saraj, nr. Bradului, nr. 2-locuitor/m²
Ajustările se aplică pentru diferențele de natură fizică și juridică, în funcție de caracteristicile fizice și juridice ale terenului comparabil și ale terenului în discuție, în funcție de localizarea acestora în zona de evaluare.			
AUSTARII PENTRU CATEGORIA DE SUPRAFAȚĂ			
Ajustările pentru suprafață se aplică în funcție de caracteristicile fizice și juridice ale terenului comparabil și ale terenului în discuție, în funcție de suprafața acestora. Ajustările se aplică în funcție de caracteristicile fizice și juridice ale terenului comparabil și ale terenului în discuție, în funcție de suprafața acestora.			
Co. A	nu este cazul	Co. B	nu este cazul
Co. C	nu este cazul	Co. D	nu este cazul
Ajustările se aplică pentru diferențele de natură fizică și juridică, în funcție de caracteristicile fizice și juridice ale terenului comparabil și ale terenului în discuție, în funcție de suprafața acestora.			
AUSTARII PENTRU DESTINAȚIA (UTILITATEA) TERENULUI			
Comparabilii au aceeași destinație (utilitate) ca și terenul în discuție, astfel încât nu se aplică ajustări pentru diferențele de natură fizică și juridică.			
AUSTARII PENTRU INTERVENȚII EXTENSIVE			
Ajustările pentru intervenții extensive se aplică în funcție de caracteristicile fizice și juridice ale terenului comparabil și ale terenului în discuție, în funcție de intervențiile extensive aplicate. Ajustările se aplică în funcție de caracteristicile fizice și juridice ale terenului comparabil și ale terenului în discuție, în funcție de intervențiile extensive aplicate.			
Co. A	nu este cazul	Co. B	nu este cazul
Co. C	nu este cazul	Co. D	nu este cazul
AUSTARII PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF			
Amplasamentul terenului comparabil este similar cu cel al terenului în discuție, astfel încât nu se aplică ajustări pentru diferențele de natură fizică și juridică. Amplasamentul terenului comparabil este similar cu cel al terenului în discuție, astfel încât nu se aplică ajustări pentru diferențele de natură fizică și juridică.			
Co. A	nu este cazul	Co. B	nu este cazul
Co. C	nu este cazul	Co. D	nu este cazul
Ajustările se aplică pentru diferențele de natură fizică și juridică, în funcție de caracteristicile fizice și juridice ale terenului comparabil și ale terenului în discuție, în funcție de amplasamentul acestora.			
AUSTARII PENTRU UTILITATEA (DE) CĂMINULUI			
Prezența utilitatilor (de) căminului este similară cu cea a terenului în discuție, astfel încât nu se aplică ajustări pentru diferențele de natură fizică și juridică. Prezența utilitatilor (de) căminului este similară cu cea a terenului în discuție, astfel încât nu se aplică ajustări pentru diferențele de natură fizică și juridică.			
Co. A	nu este cazul	Co. B	nu este cazul
Co. C	nu este cazul	Co. D	nu este cazul
Ajustările se aplică pentru diferențele de natură fizică și juridică, în funcție de caracteristicile fizice și juridice ale terenului comparabil și ale terenului în discuție, în funcție de utilitatea (de) căminului.			
AUSTARII PENTRU UTILITATEA (DE) CĂMINULUI			
Prezența utilitatilor (de) căminului este similară cu cea a terenului în discuție, astfel încât nu se aplică ajustări pentru diferențele de natură fizică și juridică. Prezența utilitatilor (de) căminului este similară cu cea a terenului în discuție, astfel încât nu se aplică ajustări pentru diferențele de natură fizică și juridică.			
Co. A	nu este cazul	Co. B	nu este cazul
Co. C	nu este cazul	Co. D	nu este cazul
Ajustările se aplică pentru diferențele de natură fizică și juridică, în funcție de caracteristicile fizice și juridice ale terenului comparabil și ale terenului în discuție, în funcție de utilitatea (de) căminului.			
AUSTARII PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE			
Diferențele de formă și deschidere sunt minore și nu afectează valoarea terenului în discuție. Diferențele de formă și deschidere sunt minore și nu afectează valoarea terenului în discuție.			
A	regulată, 1 deschidere	B	regulată, 1 deschidere
C	regulată, 1 deschidere - inferioară (10%)	D	regulată, 2 deschideri - superioară (5%)
Ajustările se aplică pentru diferențele de natură fizică și juridică, în funcție de caracteristicile fizice și juridice ale terenului comparabil și ale terenului în discuție, în funcție de forma și deschiderea acestora.			
AUSTARII PENTRU CALITATEA DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT			
Atunci când este cazul, contribuția la valoarea totală a terenului este similară cu cea a terenului în discuție. Atunci când este cazul, contribuția la valoarea totală a terenului este similară cu cea a terenului în discuție.			
Co. A	nu este cazul	Co. B	nu este cazul
Co. C	nu este cazul	Co. D	nu este cazul
Ajustările se aplică pentru diferențele de natură fizică și juridică, în funcție de caracteristicile fizice și juridice ale terenului comparabil și ale terenului în discuție, în funcție de calitatea de aducere la stadiul de teren construit.			

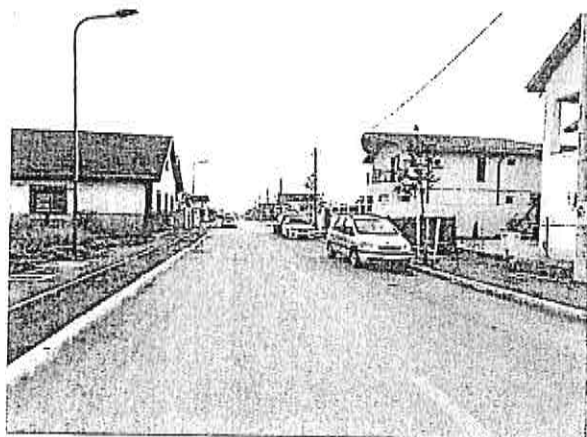
Ținând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de 50 EUR/mp, conform anexei de calcul. Ținând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

$$V = 14.950 \text{ EUR, echivalent a } 74.411 \text{ LEI}$$

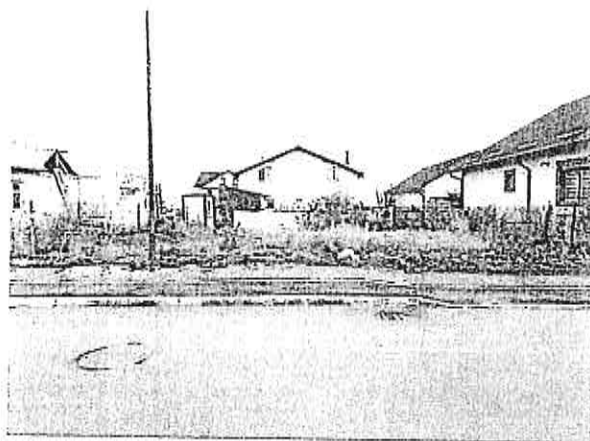
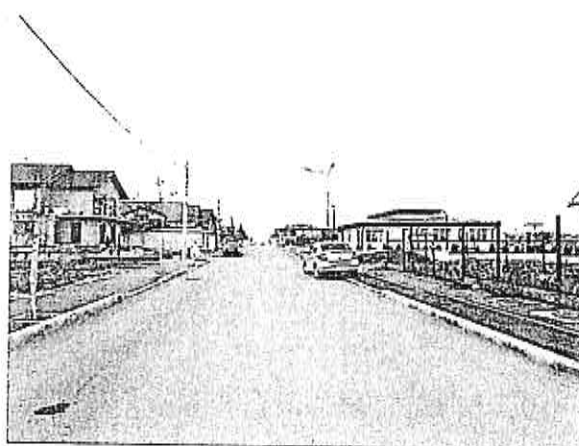
Valoarea nu este afectată de T.V.A.

Anexa nr. 2 - Fotografii:

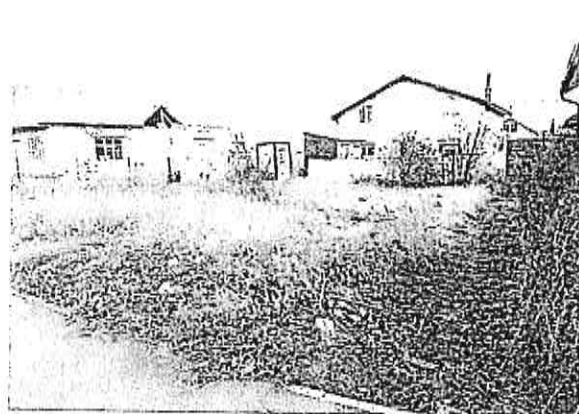
Acces si vecinatati



Acces si vecinatati

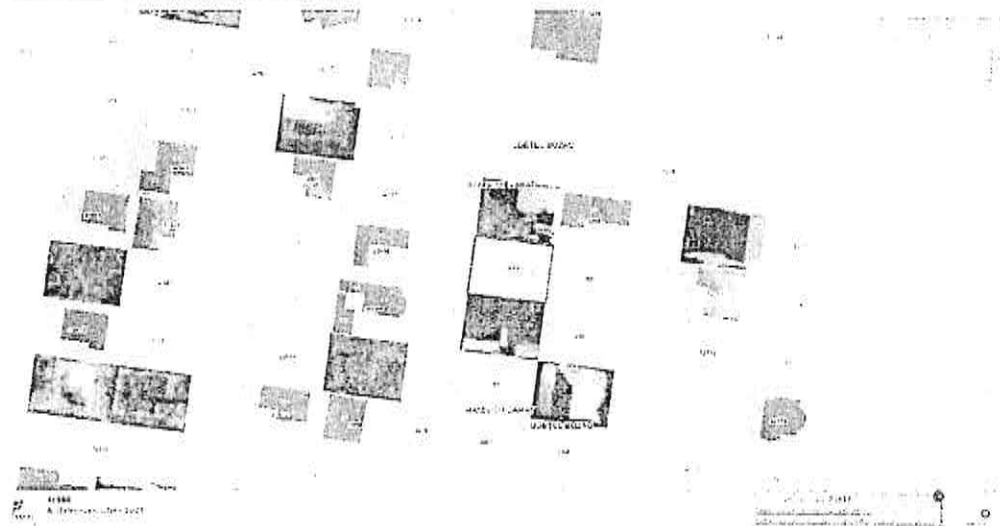


Perspectiva asupra terenului

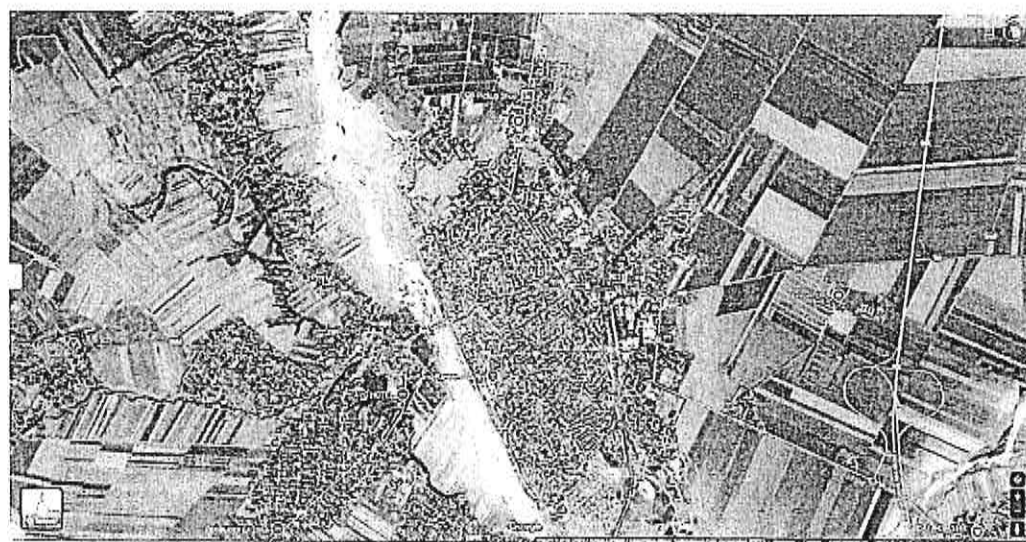


Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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

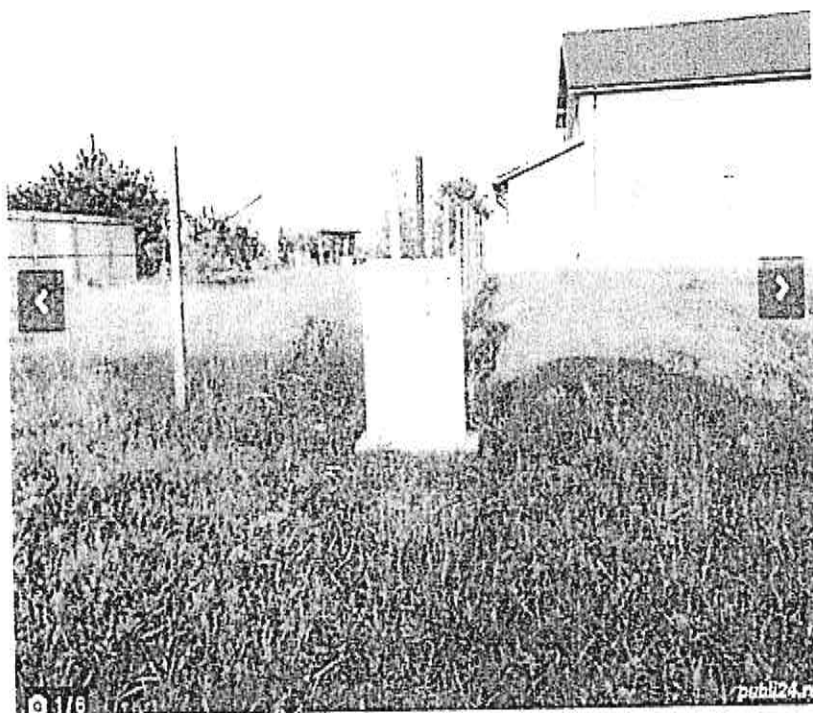


Sursa: Google Maps, link localizare: <https://maps.app.goo.gl/njZmgo7L7LwTUDtd9>

Anexa nr. 4 – Informații de piață
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

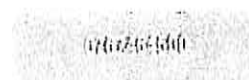
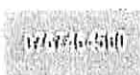
15 000 EUR negociabil



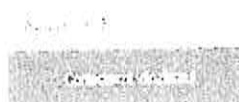
Descriere

Proiectat pentru teren situat în Rm Sarat cartier Bariera Focsani, vecini cu strada casa Popescu str. Oltului nr. 18 / 150 m teren pe folie / "terenul este teren agricol în regulă și proiect casa + gară / utilități construite / suprafața 300 m² / apă / gaze / apă la poartă / apă / canal / curent electric / apă

Vizualizare pe teren



Buna ziua! Am o oferta de teren intravilan de 300 mp.



Am o oferta de teren intravilan de 300 mp.

Am o oferta de teren intravilan de 300 mp.

Vă invităm

la o vizită

la terenul de 300 mp.



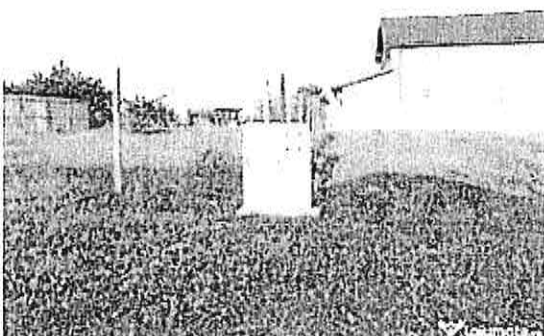
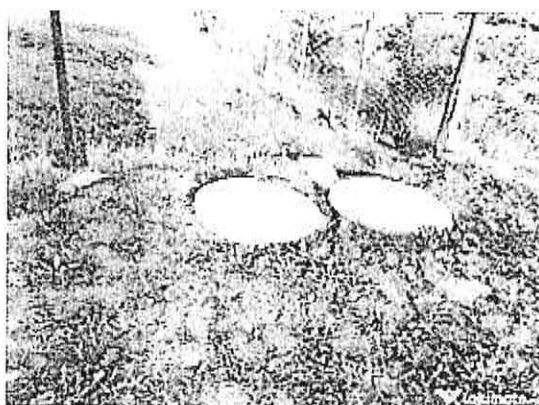
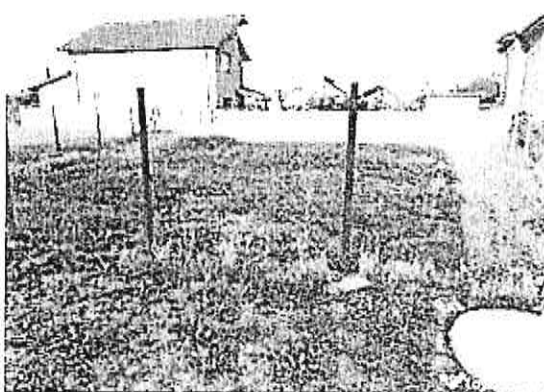
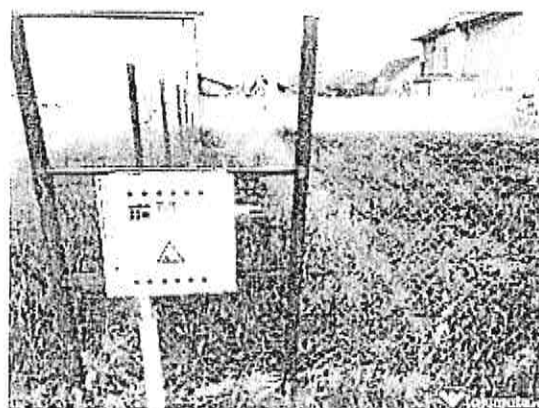
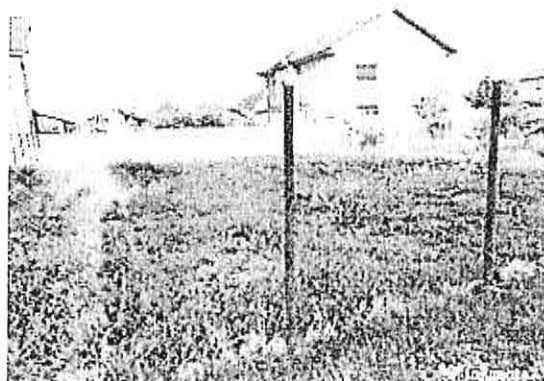
Distribuiți anunțul pe



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

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464600

Foto din anunt



Comparabila teren B



Râmnicu Sărat (BZ)
Sursa de apă caldă

Proprietar

+40 737 967 155



100.000 €

Adauga la Favorite

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

Râmnicu Sărat (BZ)



Date despre oferta

Tranzactie

Vânzare

Tip proprietate

Teren intravilan

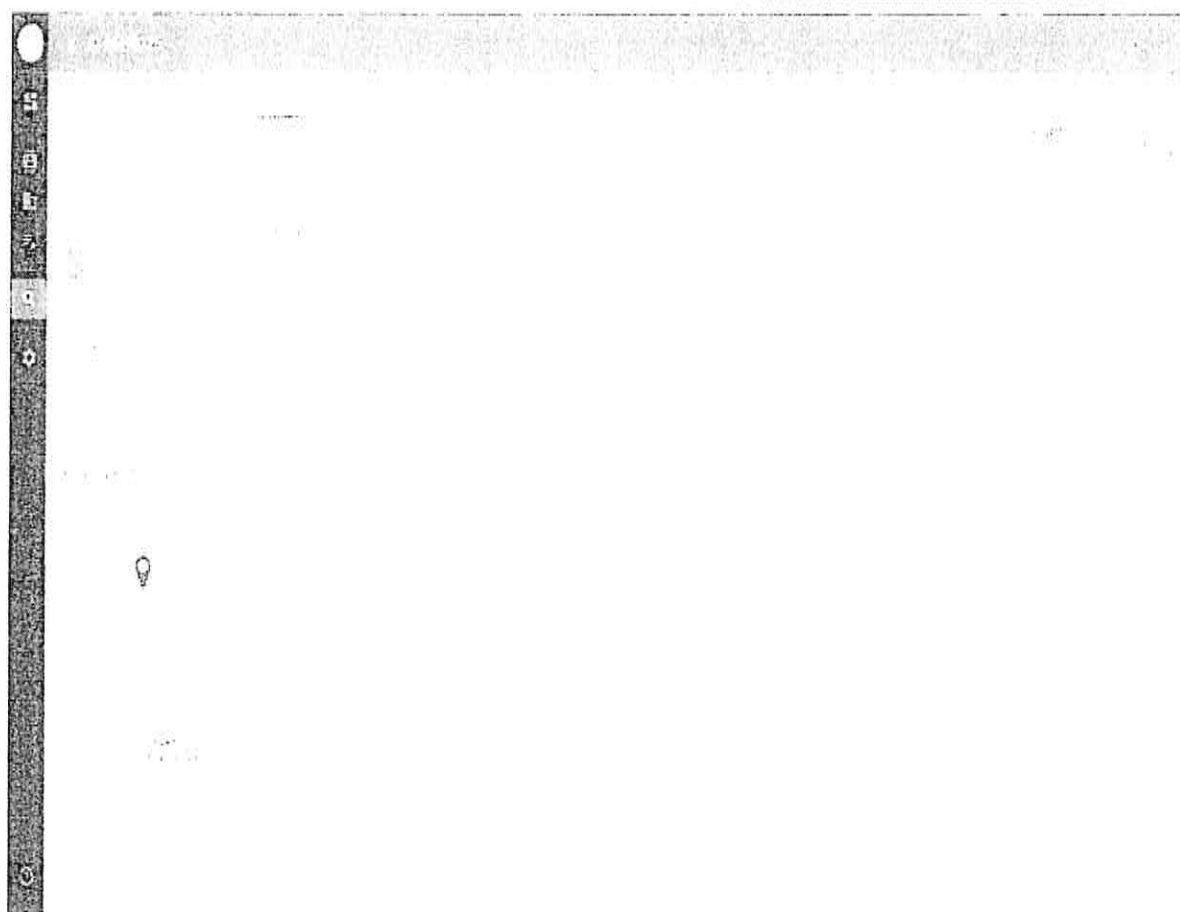
Fotografii

Adresa: BZ, Focsani, Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155

+ 500 €

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

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



Comparabila teren C

Teren de vânzare

9 000 EUR negociabil

0766433320

Buna ziua, sunt interesat de terenul de vânzare.



0766433320

0766433320



Ionut Popariu



Distribuiți anunțul pe



Descriere

Teren de vânzare în cartierul Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai puțin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilități la limita proprietății, neregulată (trapez), 1 deschidere, informații obținute telefonic 0766433320

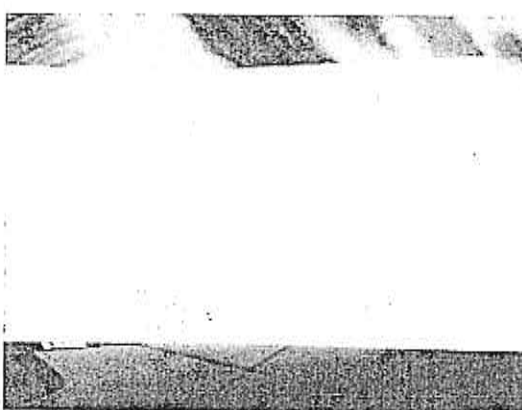
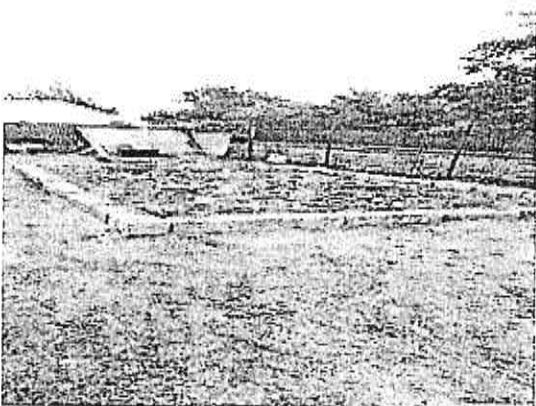
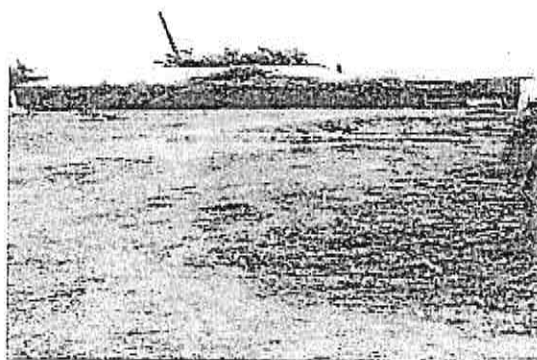
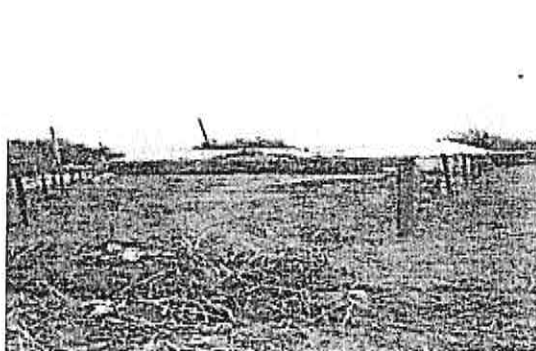
0766433320

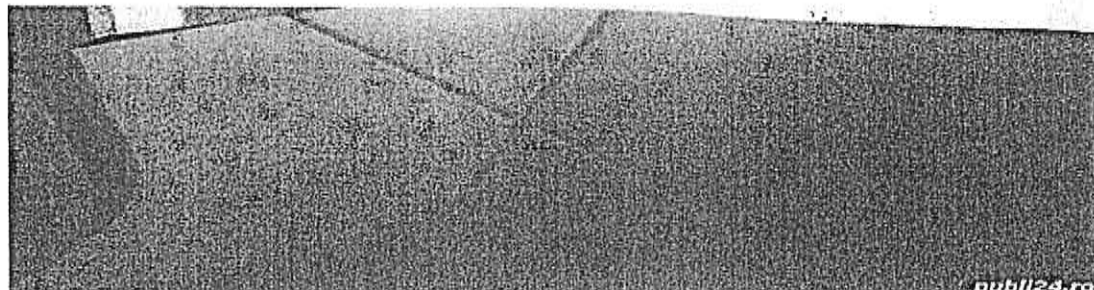
0766433320

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

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai puțin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilități la limita proprietății, neregulată (trapez), 1 deschidere, informații obținute telefonic 0766433320

Foto din anunt





publi24.ro

Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

0768629948



0768629948



Descriere

Terenul este situat in drumul pe care se duce la casa de la drum si este un teren pe care se poate construi
 pe strada de la drumul pe care se duce la casa de la drum si este un teren pe care se poate construi
 strada este asfaltata
 terenul este situat in drumul pe care se duce la casa de la drum si este un teren pe care se poate construi
 pe strada de la drumul pe care se duce la casa de la drum si este un teren pe care se poate construi

0768629948

0768629948

0768629948

0768629948

0768629948

0768629948

0768629948

0768629948

0768629948

Papalici Alexandru



Distribuie anuntul pe



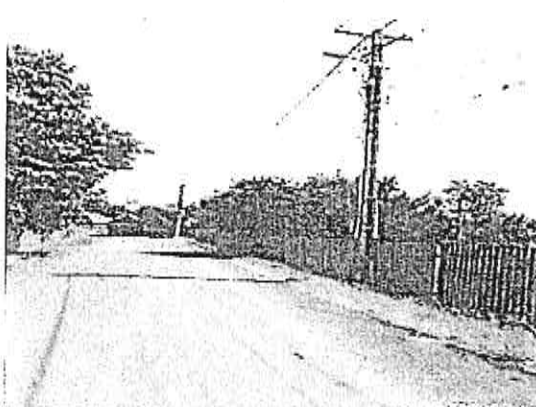
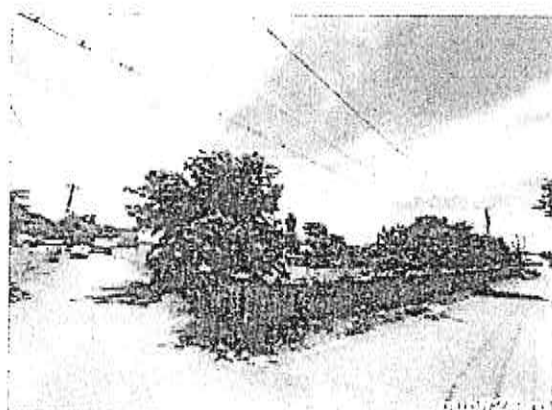
700 Vile Si Apartamente

Anunturi imobiliare

<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 la limita proprietatii, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0768629948

Foto din anunt



Anexa nr. 5 – Documente

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău
București, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30613 Râmnicu Sărat

Nr. carte 5539
Zona 20
Luna 02
Anul 2025
Convențione
100/1027763

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 4724
Nr. cadastral vechi: 4358

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Str. OLTULUI, Nr. 42, jud. Buzău

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30613	Din acte: 459,100 Măsurată: 299	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
53293 / 31/01/2007 Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA; Se inființează cartea funciara nr. 4724 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral 4358 descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 4076 / cu număr cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleias unitati administrativ teritoriale, dobândit prin lege titlu.	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (notificat nr.13115/16.12.2004 emis de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PROPRIETATE, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, în administrare Consiliul Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007; B2 schimbarea numărului cadastral vechi 1699 în numărul cadastral electronic 4076,, dobândit prin lege titlu.	A2
5539 / 20/01/2025 Act Administrativ nr. 14, din 15/01/2025 emis de MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT; B3 se notează actualizarea adresei imobilului	A2
C. Partea III. SARCINI	
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 30613 Comuna/Oraș/Municipiu Râmnicu Sărat
Anexa Nr. 1 La Partea I

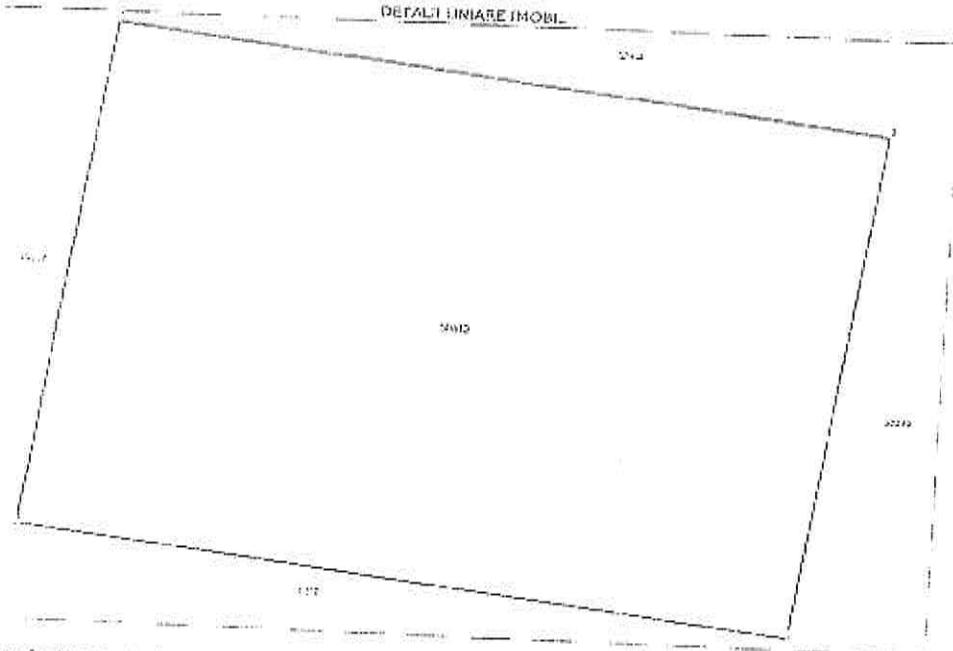
Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
30613	Din acte: 459.100 Măsurată: 209	

* Suprafața este determinată în planul de proiectare Stereo 20

* Suprafața este determinată în cadrul de proiectare Sterco 70

DETAIL UNIAE IMOB.



Date referitoare la teren

N. Cr.	Categorie folosinta	Int. s. m.	Suprafata (m ²)	Tata	Parcela	Nr. tope	Observatii / Referinte
1	arabii	DA	299		230		

Lungime Segmente
11 Metri

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19,982
2	3	14,972
3	4	20,002
4	1	14,971

14.971

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

S-a achitat: tariful de 0 RON, +, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 263.

 $\frac{1}{2}$

ថ្ងៃទី១២ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០២២

(părea și semnatura)



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

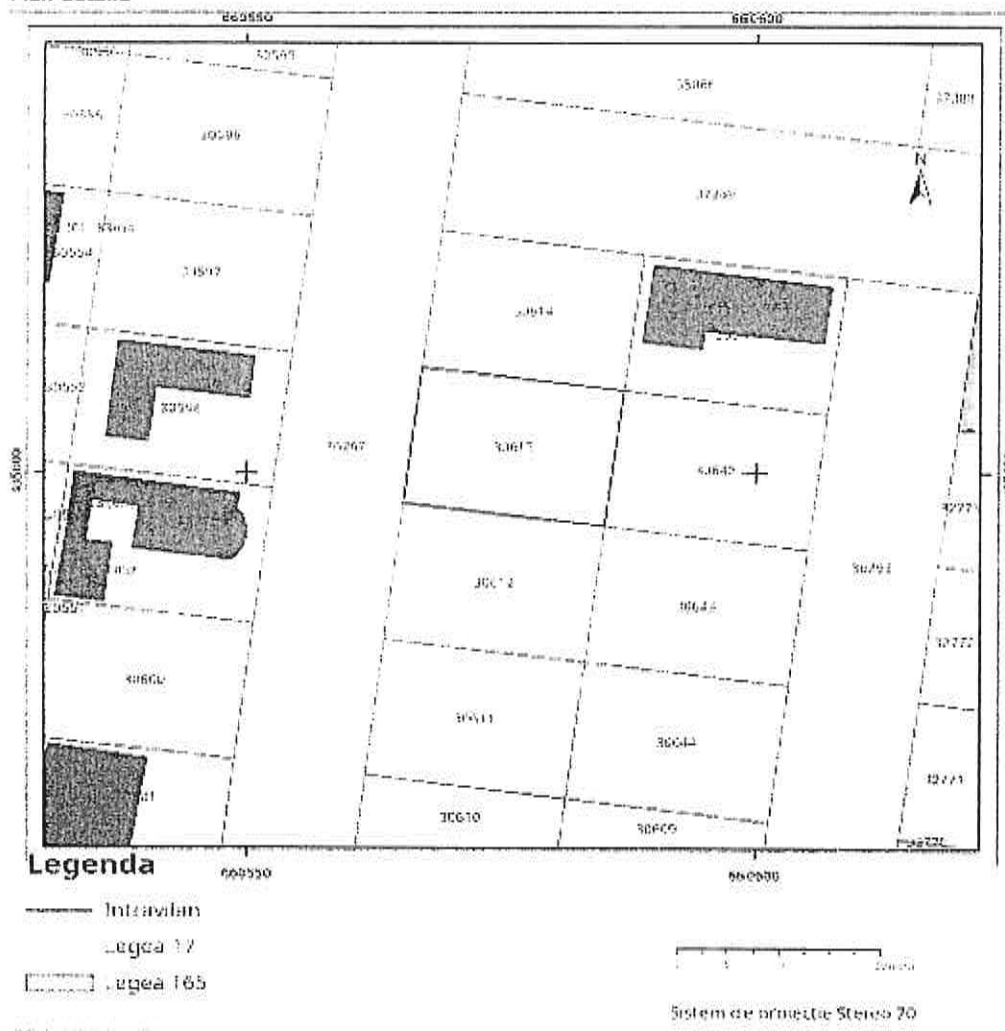


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

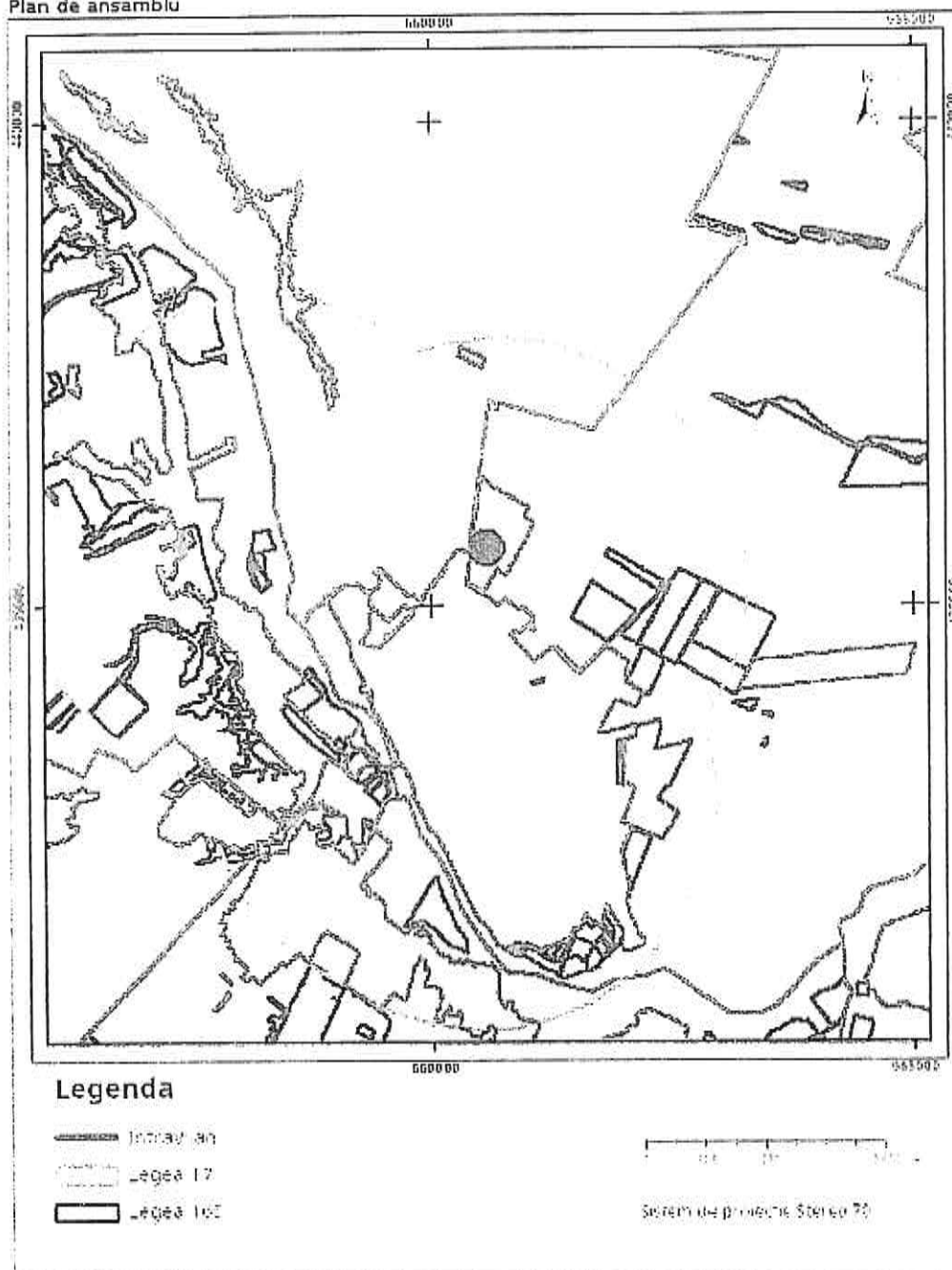
pentru imobilul cu IE 30613, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,
Loc. Râmnicu Sărat, Str. Oltului, Nr. 42

Nr. cerere	28261
Ziua	03
Luna	03
Anul	2025

Teren: 299 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosință (mp): Agrar 299 mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 23-01-2007
Data și ora generării: 09-03-2025 01:48

Codul de verificare din acest paragraf folosește pentru verificarea autenticității documentului în adresa <http://www.anap.ro/verificare> Pag. 2 din 2

ACTANIA
 Nr. 100/00
 Municipality Ramnicu Sarat
 Nr. 100/00

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 25 din 24.02.2025.

In scopul VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 30613

**)

Ca urmare a Cererii adresate de*) U.A.T. MUNICIPIUL RĂMNICU SĂRAT

reprezentat prin primar Cirjan Sorin Valentin

cu domiciliul/sediul*) 2 in judetul Buzau municipiul/orasel/comuna Ramnicu Sarat, satul _____
 sectorul _____, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu, nr. 1, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____,
 telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 10214 din 18.02.2025

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau municipiul/orasel/comuna
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. cartier Bariera Focsani, parcela
30 strada Olului, nr. 42, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin*) 3 Plan
inregistrare in zona Nr. C.F. vechi 4724 Nr. C.F. nou 30613 Nr. cadastral vechi 4358 Nr. cadastral nou
30613

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza P.U.Z. Bariera Focsani, aprobată
 prin Hotararea Consiliului Local Ramnicu Sarat nr. 74/19.04.2005.

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Imobilul este format din teren detinut cu drept de proprietate privata 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 cu functiuni complementare
P/P+1/P+2/P+3(P+2+M) conform P.U.Z. Bariera Focsani

Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/4

ACTUL DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi însoțită de următoarele:

- a) 1 (un) exemplar (copie),
 b) 1 (un) exemplar al planului terenului sau construcției, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și
 c) 1 (un) exemplar al planului de urbanism actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată). Documentația
 d) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism în prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicată și actualizată, elaborată de către
 e) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism și semnată de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii,
 f) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism pentru construcții, conform art. 9 din lege, în vederea eliberării autorizației de construire/desființare
 g) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism

h) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)

i) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)

j) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)

k) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)

Alte avize/acorduri:

- l) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)
- m) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)
- n) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)
- o) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)
- p) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)
- q) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)
- r) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)
- s) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)
- t) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)
- u) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)
- v) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)
- w) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)
- x) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)
- y) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)
- z) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)

a) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)

b) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)

c) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)

d) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)

e) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)

f) 1 (un) exemplar al proiectului de urbanism, după caz (2 exemplare originale)

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

Literele a) 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

h) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

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

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
 (numele, prenumele și semnatura)
 Păvăș-Davila Manuela

L.

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

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 26.02.2025

1/4

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR*),**

(numele, prenumele și semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele și semnatura)

L.S.

ARHITECT ȘEF **)**

(numele, prenumele și semnatura)

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

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

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

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

*5) Se completează, după caz:

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

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

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

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

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



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Directia economica
Serviciul Buget-Contabilitate
Nr.14973/11.03.2025

Aprobat,
Primar,
Cristian Sorin Valentin

Referat

Privind stabilirea pretului minim de vanzare a 2 imobile teren din Mun. Rm. Sarat

Avand in vedere:

- Rapoartele de evaluare intocmite de catre EVALUATOR ANEVAR Mandric 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 Confort 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 24.02.2025 Fara TVA	Valoarea din evidenta contabila Fara TVA	Pret minim de vanzare cu TVA
1	imobilul teren cu numar cadastral 30531 in suprafata de 299 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, str. Muresului, nr.23 în vederea vanzarii	14474/ 10.03.2025	66.970,00	19.800,00	79.694,30 din care TVA: 12.724,30
2	imobilul teren cu numar cadastral 30613 in suprafata de 299 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, str. Oltului, nr.42 în vederea vanzarii	14475/ 10.03.2025	74.411,00	19800,00	88.549,09 din care TVA: 14.138,09
		Total	141.381,00	39.600,00	168.243,39 din care TVA: 26.862,39

Director Executiv
Ec. Tablet Anisoara

Intocmit ,
Ec. Sfintes Mihaela



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30613 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 34289
Ziua 18
Luna 03
Anul 2025

Cod verificare
100187544768



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:47
Nr. cadastral vechi:43

Adresa: Jud. Buzau, UAT Râmnicu Sărat, Loc. Râmnicu Sarat, Str OLTULUI, Nr. 42

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30613	Din acte: 459.100 Masurata: 299	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53293 / 31/01/2007		
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B0	Se înființează cartea funciara nr. 4724 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4358 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis c MINISTERUL APARARII NATIONALE);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
5539 / 20/01/2025		
Act Administrativ nr. 14, din 15/01/2025 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
B3	se notează actualizarea adresei imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

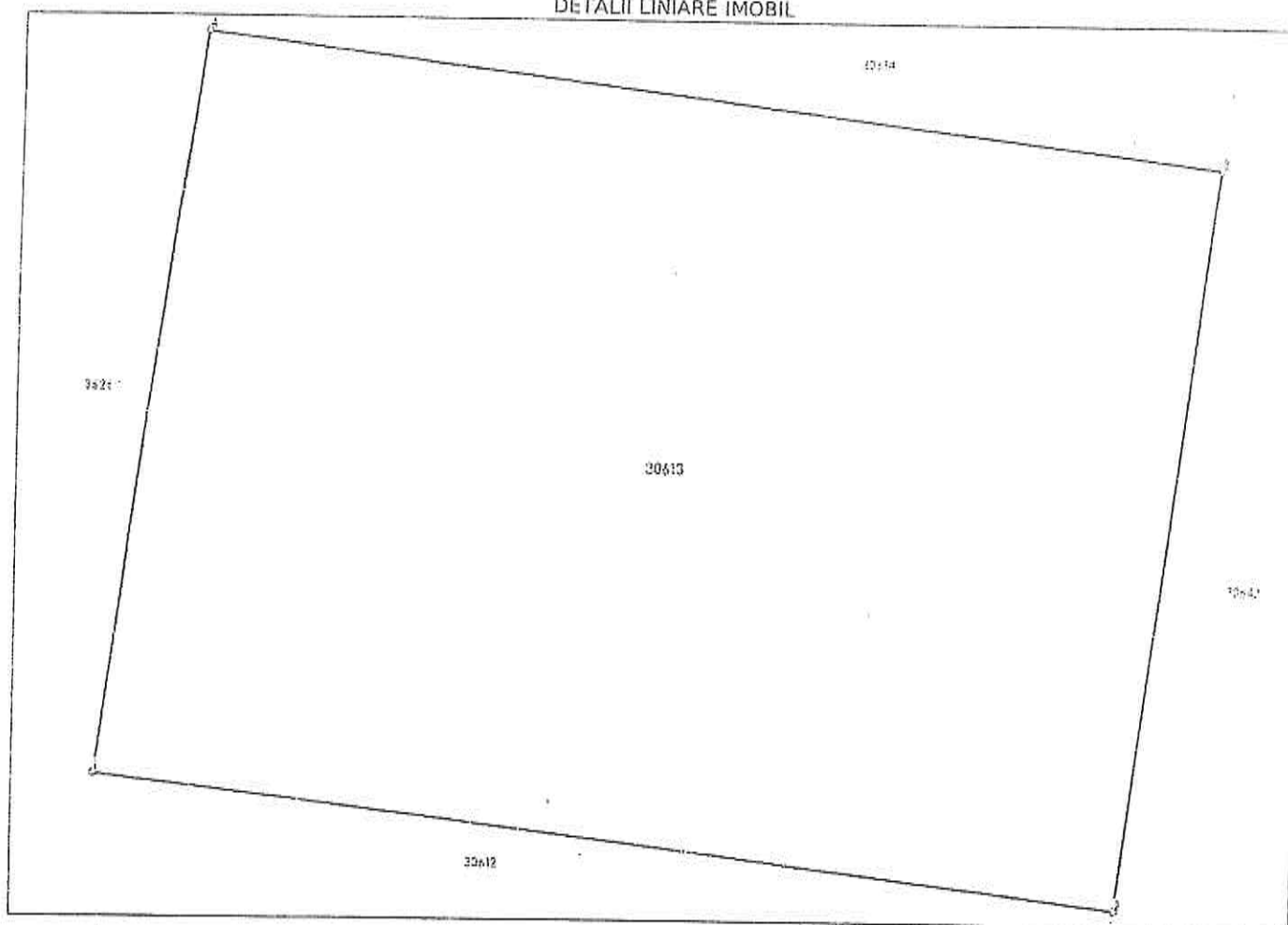
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30613	Din acte: 459.100 Masurata: 299	

* 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	299	-	230	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.992
2	3	14.972
3	4	20.002
4	1	14.971

** 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,

18/03/2025, 13:53



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. 16293/17.03.2025

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE JURIDICE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL

Ca urmare a cererii domnului CIRJAN SORIN-VALENTIN nr. 16293 din data 17.03.2025, domiciliat în Municipiul Ramnicu Sarat, Judetul Buzau, legitimat prin C.I. seria ZB, nr. 091000, avand calitatea de PRIMAR, si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale se atesta urmatoarele:

La data de intai a lunii urmatoare eliberarii prezentului certificat de atestare fiscala, Municipiul Ramnicu Sarat, cu sediul in Ramnicu-Sarat, Str. Nicolae Balcescu, Nr. 1, Judetul Buzau, avand CUI 2406871, detine imobil-teren intravilan in suprafata de 299 mp situat in Bariera Focsani, Parcela 230, Str. Oltului, Nr. 42, Ramnicu Sarat, Jud. Buzau ce apartin domeniului privat al Municipiului Rm-Sarat, judetul Buzau, si figureaza in evidentele compartimentului nostru cu creante bugetare de plata, conform evidentelor existente la data intocmirii.

Nr.crt.	Denumirea creantei bugetare	Curent	Ramasita	Dobanzi	Penalitati intarziere	Codul venitului
1		2	3	4	5	6
		-	-	-	-	-

Prezentul certificat s-a eliberat pentru a-i servi la NOTARIAT.

Precizam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate.

Termenul de valabilitate 16.04.2025

CONDUCATORUL ORGANULUI FISCAL
CIRJAN SORIN VALENTIN



INTOCMIT
PORUMB DENIS-ELENA



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 3970/22.01.2025



Avizat,
Primar,
Căpitan Sorin Valentin

Catre,

Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022

Proces-verbal de constatare la fata locului
incheiat astazi 22.01.2025, ora 14³⁰

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. 1401/14.01.2025 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. 230, strada Oltului, nr. 42, in vederea efectuării unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica.

S-au constatat urmatoarele:

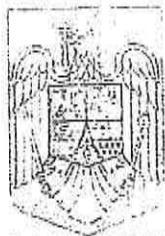
- terenul situat in cartier Bariera Focsani, parcela nr. 230, strada Oltului, nr. 42, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
 - terenul, situat in cartier Bariera Focsani, parcela nr. 230, strada Oltului, nr. 42, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
 - s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – doua planse fotografice, anexate.
- Anexam alaturat:
- doua planse fotografice executate la data de 22.01.2025;
 - plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel









ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 20254 /03.04.2025

Avizat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

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

Avand in vedere:

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

ART. 23

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

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

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

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

- Intravilanul localității

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

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

- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 8/23.01.2025 emis în scop de informare pentru vanzarea terenului situat în cartier Bariera Focsani, parcela 148 (strada: Muresului, nr. 23), conform caruia terenul este proprietatea Municipiului Ramnicu Sarat, parcelat si destinat construirii conform prevederi H.C.L. nr. 74/19.04.2005 : zona de locuinte cu functiuni complementare, aflate in intravilan, categoria de folosinta arabil;

- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 25/24.02.2025 emis în scop de informare pentru vânzarea terenului situat în cartier Bariera Focsani, parcela 230 (strada Oltului, nr. 42). conform caruia terenul este proprietatea Municipiului Ramnicu Sarat, parcelat si destinat construirii conform prevederi H.C.L. nr. 74/19.04.2005 – zona de locuinte cu functiuni complementare, aflate în intravilan, categoria de folosinta arabil;
- prevederile extrasului de carte funciara pentru informare a imobilului teren identificat prin nr. cadastral 30531 din strada Muresului nr.23 (cartier Bariera Focsani parcela 148), conform caruia teren este identificat în intravilan – categoria de folosinta arabil;
- prevederile extrasului de carte funciara pentru informare a imobilului teren identificat prin nr. cadastral 30613 din strada Oltului nr.42 (cartier Bariera Focsani parcela 148), conform caruia teren este identificat în intravilan – categoria de folosinta arabil;
- prevederile documentatiei de urbanism PUZ cart. Bariera Focsani aprobat prin H.C.L. nr. 74/19.04.2005,

va informez ca aceste terenuri categoria intravilan-arabil pot fi vândute prin licitatie publică în urmatoarele scopuri stabilite prin documentatii de urbanism:

- construire locuinte cu functiuni complementare, POT max=50%, CUT max=1.2, regim maxim de inaltime P+3 (P+2+M).

Conform prevederilor legale anterior precizate, scoaterea definitiva din circuitul agricol a fiecarui teren în parte poate fi făcută de către titular în urma obtinerii autorizatiei de construire, ce va fi comunicată Oficiului Judetean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau în vederea schimbarii categoriei de folosinta a terenurilor din intravilan-arabil în intravilan-curti/constructii.

*Arhitect Sef,
Teodorescu Dragos Daniel*

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL
Comisia juridica, de disciplina si validare

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire locuinte -proprietate personala, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat si a documentatiei de atribuire aferente (instructiuni pentru ofertanti, caiet de sarcini si formulare)

Comisia juridica, de disciplina si validare, intrunita in sedinta din data de 28.05.2025 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire locuinte -proprietate personala, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat si a documentatiei de atribuire aferente (instructiuni pentru ofertanti, caiet de sarcini si formulare)***, in scris la punctul 26 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 29.05.2025.

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 Predonescu Lucian

Redactat,
Secretar,
Consilier local Chiosea Georgiana-Catalina

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire locuinte -proprietate personala, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat si a documentatiei de atribuire aferente (instructiuni pentru ofertanti, caiet de sarcini si formulare)

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura, intrunita in sedinta din data de 28.05.2025 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile - terenuri, cu destinatia de construire locuinte -proprietate personala, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat si a documentatiei de atribuire aferente (instructiuni pentru ofertanti, caiet de sarcini si formulare)***, in scris la punctul 26 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 29.05.2025.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **7** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura,

Presedinte,

Domnul consilier *Florin Nicolae*



**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Adam Gheorghe

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, protectie mediu si turism**

AVIZ

***asupra proiectului de hotarare privind aprobarea vanzarii prin
licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de
construire locuinte -proprietate personala, cu respectarea
reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si
functiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al
Municipiului Rm.Sarat si a documentatiei de atribuire aferente
(instructiuni pentru ofertanti, caiet de sarcini si formulare)***

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism, intrunita in sedinta din data de 28.05.2025 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire locuinte - proprietate personala, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat si a documentatiei de atribuire aferente (instructiuni pentru ofertanti, caiet de sarcini si formulare)***, inregistrat la punctul 26 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 29.05.2025.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de 7 voturi pentru, __-__ abtineri si __-__ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, protectie mediu si turism,**

**Presedinte,
Domnul consilier Grigoras Nelu**

**Redactat,
Secretar,
Consilier local Neculaiasa-Pavel Vasilică**

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate
si protectia persoanelor aflate in nevoie**

AVIZ

***asupra proiectului de hotarare privind aprobarea vanzarii prin
licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de
construire locuinte -proprietate personala, cu respectarea
reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si
functiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al
Municipiului Rm.Sarat si a documentatiei de atribuire aferente
(instructiuni pentru ofertanti, caiet de sarcini si formulare)***

Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie, intrunita in sedinta din data de 28.05.2025 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire locuinte-proprietate personala, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat si a documentatiei de atribuire aferente (instructiuni pentru ofertanti, caiet de sarcini si formulare)***, in scris la punctul 26 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 29.05.2025.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **7** voturi pentru, **—** abtineri si **—** voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate
si protectia persoanelor aflate in nevoie,**

**Presedinte,
Domnul consilier Ranja Paul Eugen**



**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Tocmelea Corina-Aurelia