ROMANIA
JUDEŢUL BUZĂU
MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTARARE
privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile - terenuri, cu destinatia de construire locuinte –proprietate personala si spatii de productie si/sau prestari servicii, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ şi funcţiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, si a documentatiei de atribuire aferente
(instructiuni pentru ofertanti, caiet de sarcini si formulare)

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, judeţul Buzău, întrunit în şedinţa de lucru ordinara in data de **30.07.2024;**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.36528/02.07.2024 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, in calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ cu referire la angajarea raspunderii primarului in exercitarea atributiilor ce ii revin potrivit legii, raspundere aferenta actelor administrative;
- raportul comun al Directiei economice- Serviciul Buget - Contabilitate, al Compartimentului Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare si al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.36617/03.07.2024 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ, cu referire la angajarea raspunderii functionarilor publici si personalului contractual in exercitarea atributiilor ce le revin potrivit legii, (intocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevazute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic si al legalitatii), raspundere aferenta actelor administrative, operatiuni anterioare adoptarii actului administrativ;
- 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.169/26.06.2024 privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire locuinte –proprietate personala si spatii de productie si/sau prestari servicii, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ şi funcţiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat;
-necesitatea valorificarii in conditii de legalitate si eficienta a bunurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat coroborat cu solicitarile potentialilor cumparatori;
-prevederile art.363, alin.(1) coroborat cu art.363, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, « ...*vanzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se face prin licitatie publica, organizata in*

conditiile prevazute la art.334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art.311....., respectiv « *....autoritatea deliberativa stabileste oportunitatea vanzarii bunurilor din domeniul privat al unitatii administrativ teritoriale....* » ;
-prevederile art.363, alin.(4)- alin.(6) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ «*(4) Vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile aparţinând unităţilor administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti, respectiv a consiliului local al comunei, al oraşului sau al municipiului, după caz.*

(5) Garanţia se stabileşte între 3 şi 10% din preţul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel, preţul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităţilor deliberative de la nivelul administraţiei publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi cu respectarea legislaţiei în domeniul achiziţiilor publice, şi valoarea de inventar a imobilului."
-prevederile HCL nr.80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019, cu completarile ulterioare;
-referatul nr.30876/04.06.2024 al Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm.Sarat nr.442/20.03.2023 privind propunerea stabilirii oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a 12 imobile-terenuri, proprietate privata a Municipiului Ramnicu Sarat;
- Informarile nr.30816/04.06.2024, nr.30817/04.06.2024, nr.30818/04.06.2024, nr.30819/04.06.2024, nr.30820/04.06.2024, nr.30821/04.06.2024, nr.30826/04.06.2024, nr.30827/04.06.2024, nr.30829/04.06.2024, nr.30832/04.06.2024, nr.30835/04.06.2024 si nr.30836/04.06.2024 ale *Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm.Sarat si Comisia interna* pentru analiza notificarilor formulate in temeiul Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 la nivelul Primariei Municipiului Rm.Sarat;
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.35957 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 35957 si raportul de evaluare nr.54.1/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24978/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32814 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32814 si raportul de evaluare nr.54.2/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24979/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32815 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32815 si raportul de evaluare nr.54.3/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24981/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32816 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32816 si raportul de evaluare nr.54.4/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24982/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32832 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32832 si raportul de evaluare nr.54.5/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24984/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772) ;
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32831 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32831 si raportul de evaluare nr.54.6/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24986/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32830 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32830 si raportul de evaluare nr.54.7/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24989/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32837 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32837 si raportul de evaluare nr.54.8/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24991/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32838 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32838 si raportul de evaluare nr.54.9/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24993/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32845 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32845 si raportul de evaluare nr.54.10/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24995/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.33839 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 33839 si raportul de evaluare nr.54.11/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24997/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32772 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32772 si raportul de evaluare nr.54.12/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24998/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-faptul ca Municipiul Rm.Sarat este inregistrat ca platitor de TVA pentru activitatea de vanzari de terenuri construibile din domeniul privat al UAT-Municipiul Rm.Sarat;
-certificatele de urbanism nr.81-92/17.05.2024;
-Nota de informare nr.33277/17.06.2024 a structurii Arhitect Sef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
-procesele-verbale de constatare la fata locului nr.29067/24.05.2024, nr.29072/24.05.2024, nr.29073/24.05.2024, nr.29076/24.05.2024, nr.29077/24.05.2024, nr.29078/24.05.2024, nr.29079/24.05.2024, nr.29081/24.05.2024, nr.29083/24.05.2024, nr.29084/24.05.2024, nr.29086/24.05.2024 si nr.29090/24.05.2024 ale structurii Arhitect Sef - Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-Valoarea din evidenta contabila reprezentand valoarea de inventar a imobilelor-terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat prezentata in referatul nr.26208/09.05.2024 al Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
- procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local";
- prevederile HCL nr.134/30.05.2024 privind alegerea Președintelui de ședință al Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat pentru lunile mai-iulie 2024;
-prevederile art.5, lit.m) si n), art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), respectiv prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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

Art.3. (1) Se aproba pretul minim de pornire a licitatiei pentru bunurile imobile-terenuri identificate in Anexa nr.1, pret minim stabilit prin rapoartele de evaluare nr.54.1/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24978/29.04.2024, nr.54.2/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24979/29.04.2024, nr.54.3/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24981/29.04.2024, nr.54.4/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24982/29.04.2024, nr.54.5/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24984/29.04.2024, nr.54.6/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24986/29.04.2024, nr.54.7/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24989/29.04.2024, nr.54.8/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24991/29.04.2024, nr.54.9/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24993/29.04.2024, nr.54.10/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24995/29.04.2024, nr.54.11/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24997/29.04.2024, nr.54.12/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24998/29.04.2024, intocmite de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), potrivit carora valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor imobile-terenuri identificate in Anexa nr.1, este de 76.264,72 lei (TVA inclus), 79.812,11 lei (TVA inclus), 76.264,72 lei (TVA inclus), 76.264,72 lei (TVA inclus), 76.264,72 lei (TVA inclus), 76.264,72 lei (TVA inclus), 82.355,14 lei (TVA inclus), 82.355,14 lei (TVA inclus), 101.451,07 lei (TVA inclus), 240.028,95(TVA inclus), 76.264,72 lei (TVA inclus), rapoarte aprobate prin HCL nr.169/26.06.2024.

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

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

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

Art.5. Se aproba Caietul de sarcini pentru vanzarea prin licitatie publica pentru bunurile imobile-terenuri identificate in Anexa nr.1, cu destinatia de construire locuinte –proprietate personala si spatii de productie si/sau prestari servicii, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ şi funcţiunile 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 contractulor de vanzare-cumparare precum si plata altor taxe legate de aceasta operatiune vor fi in sarcina cumparatorului.

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

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

Art.12. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, prin Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare, prin Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic si prin Compartimentul Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii si Concesiuni din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operaţiunilor care afectează fondurile

publice locale şi/sau patrimoniul public şi 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 30.07.2024, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificata) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de _____ voturi pentru, _____ abtineri si _____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si _____ consilieri locali prezenti.

Initiator,
Primar,
Cirjan Sorin-Valentin

Preşedinte de şedinţă,
Domnul consilier Ionescu Stefan

Avizat,
Secretar general,
Vagyas-Davidoiu Manuela

Nr._____
Rm.Sărat 30.07.2024

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

Nr. 36.528/02.07.2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Municipiului Râmnicu Sărat, precum şi a anexelor aferente - documentaţie de atribuire (instrucţiuni pentru ofertanţi, caiet de sarcini şi formulare), în conformitate cu atribuţiile instituite acestei autorităţi 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 menţionat.

Iniţiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

Nr. 36.617/03.07.2024

Aprob Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitaţie publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinaţia de construire locuinţe – proprietate personală şi spaţii de producţie şi/sau prestări servicii, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ şi funcţiunile permise ale zonei, terenuri aparţinând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, şi a documentaţiei de atribuire aferente (instrucţiuni pentru ofertanţi, caiet de sarcini şi formulare)

Municipiul Râmnicu Sărat deţine în proprietate privată terenuri pe care se pot edifica construcţii cu destinaţia de locuinţe proprietate personală şi spaţii de producţie şi/sau prestări servicii, conform regulamentelor aprobate prin Planul Urbanistic General şi Planul Urbanistic Zonal pentru zonele în cauză.

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

Ţinând seama de prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.-ul. 202/30.07.2020 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile (terenuri şi/sau clădiri) aflate în domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, precum şi ale H.C.L. nr.-ul 169/26.06.2024 – privind aprobarea oportunităţii vânzării prin licitaţie publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinaţia de construire locuinţe – proprietate personală şi spaţii de producţie şi/sau prestări servicii, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ şi funcţiunile permise ale zonei, terenuri aparţinând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, 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 unităţilor administrativ-teritoriale se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311(...).

(4) Vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile aparţinând unităţilor administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti, respectiv a consiliului local al comunei, al oraşului sau al municipiului, după caz.

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

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

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

Bunurile imobile (terenuri) ce fac obiectul prezentului raport de specialitate, nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea 10/2001), nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul unor litigii, conform informărilor nr.-ul 30.816/04.06.2024, 30.817/04.06.2024, 30.818/04.06.2024, 30.819/04.06.2024, 30.820/04.06.2024, 30.821/04.06.2024, 30.826/04.06.2024, 30.827/04.06.2024, 30.829/04.06.2024, 30.832/04.06.2024, 30.835/04.06.2024 și 30.836/04.06.2024 – emise de Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr.-ul 10/2001 – privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, la nivelul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat.

Amplasamentele, 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 Notei de informare – emisă de instituția Arhitectului-Șef al Municipiului Râmnicu Sărat - privind schimbarea categoriei de folosință a unor terenuri intravilane, din terenuri agricole în terenuri curți-construcții, înregistrată sub nr.-ul 33.277/17.06.2024 și a Proceselor-verbale nr.-ul 29.067/24.05.2024, 29.072/24.05.2024, 29.073/24.05.2024, 29.076/24.05.2024, 29.077/24.05.2024, 29.078/24.05.2024, 29.079/24.05.2024, 29.081/24.05.2024, 29.083/24.05.2024, 29.084/24.05.2024, 29.086/24.05.2024 și 29.090/24.05.2024 – emise de Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Autorizarea Lucrărilor de Construcții din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, a mențiunilor Certificatelor de urbanism nr.-ul: 81/17.05.2024, 82/17.05.2024, 83/17.05.2024, 84/17.05.2024, 85/17.05.2024, 86/17.05.2024, 87/17.05.2024, 88/17.05.2024, 89/17.05.2024, 90/17.05.2024, 91/17.05.2024 și 92/17.05.2024, precum și a extraselor de carte funciară pentru informare nr: 84555/06.06.2024, 84.620/06.06.2024, 84623/06.06.2024, 84627/06.06.2024, 84642/06.06.2024, 84645/06.06.2024, 84647/06.06.2024, 84694/06.06.2024, 84697/06.06.2024, 84699/06.06.2024, 84701/06.06.2024 și 84703/06.06.2024. 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 Anghel Saligny, parcela 447, str. General Magheru nr. 4, identificat cu număr cadastral 35957	300	64.088 lei fără TVA	24.978/29.04.2024
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 100, str. Dâmboviței nr. 2, identificat cu număr cadastral 32814	300	67.069 lei fără TVA	24.979/29.04.2024
3	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 101, str. Dâmboviței nr. 4, identificat cu număr cadastral 32815	300	64.088 fără TVA	24.981/29.04.2024
4	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 102, str. Dâmboviței nr. 6, identificat cu număr cadastral 32816	300	64,088 lei fără TVA	24.982/29.04.2024
5	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 118, str. Tisei nr. 3, identificat cu număr cadastral 32832	300	64.088 lei fără TVA	24.984/29.04.2024
6	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 117, str. Tisei nr. 5, identificat cu număr cadastral 32831	300	64.088 lei fără TVA	24.986/29.04.2024
7	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 116, str. Tisei nr. 7, identificat cu număr cadastral 32830	300	64.088 lei fără TVA	24.989/29.04.2024
8	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 123, str. Buzăului nr. 7, identificat cu număr cadastral 32837	324	69.206 lei fără TVA	24.991/29.04.2024
9	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 124, str. Buzăului nr. 9, identificat cu număr cadastral 32838	324	69.206 lei fără TVA	24.993/29.04.2024
10	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 131, str. Motrului nr. 10, identificat cu număr cadastral 32845	399	85.253 lei fără TVA	24.995/29.04.2024
11	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani - Producție, parcela 38, str. Târnavei nr. 6, identificat cu număr cadastral 33839	1503	201.705 lei fără TVA	24.997/29.04.2024
12	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 58, str. Timișului nr. 34, identificat cu număr cadastral 32772	300	64.088 lei fără TVA	24.998/29.04.2024

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 fiecărula dintre aceste terenuri în conformitate cu Referatul privind stabilirea prețului minim de vânzare nr.-ul 26.208/09.05.2024 – întocmit de Serviciul Buget – Contabilitate din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat..

În temeiul art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (2) 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:

- Instrucţiunilor pentru ofertanţi (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 declaraţie pe propria răspundere (Anexa nr. 7);
- Formular declaraţie îndeplinire condiţii de participare la licitaţie (Anexa 8).

Direcţia Economică
Director executiv, Tăbleţ Anişoara

Compartiment Buget
Cons. sup. Sfinteş Mihaela

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

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

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

ANEXA Nr. 1

la H.C.L. nr.____/_____

Lista cu elementele caracteristice bunurilor imobile (terenuri) propuse pentru vânarea prin licitaţie publică

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

Preşedinte de şedinţă, **Secretar general,**

ANEXA Nr. 2

la H.C.L. nr. ____ /_____

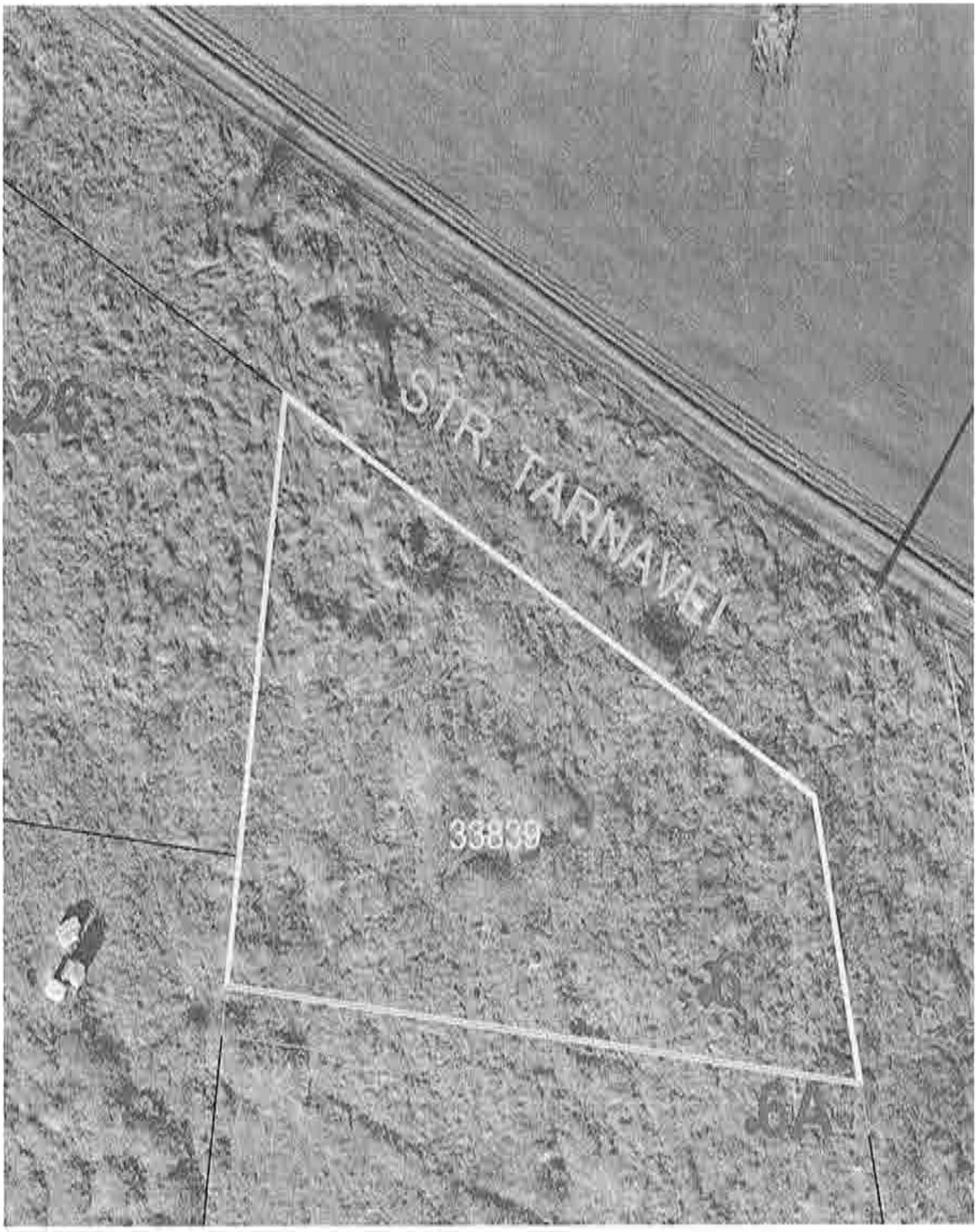
Plan de situaţie
al bunurilor imobile (terenuri) propuse pentru vânzarea prin licitaţie publică





9
8
32830
32831
32816
32832
32815
3
2
.640
136.420
11
40.00
136.040
12
135.780
Str. Buzaului


STR. MOTRULUI
10
32845
2836
32837
9
32838
STR. BUZAULUI
19
134.550


S/R. TARNAVELI
36839



Președinte de ședință, **Secretar general,**

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

Anexa nr. 3 la HCL nr. _____

INSTRUCŢIUNI PENTRU OFERTANŢI

pentru vânzarea prin licitaţie publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinaţia de construire locuinţe – proprietate personală şi spaţii de producţie şi/sau prestări servicii, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ şi funcţiunile permise ale zonei, terenuri aparţinând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat

A. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI

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

B. TIPUL LICITAŢIEI PUBLICE

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

C. DATA ŞI ORA ORGANIZĂRII, TERMENELE DE DEPUNERE A OFERTELOR ŞI DE SOLICITARE A CLARIFICĂRILOR

Anunţul privind organizarea procedurii de licitaţie se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina proprie de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţii electronice, cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

D. OBIECTUL VÂNZĂRII ŞI PREŢUL MINIM DE PORNIRE A LICITAŢIEI

Obiectul vânzării îl constituie - bunuri imobile – terenuri cu destinaţia de construire locuinţe – proprietate personală şi spaţii de producţie şi/sau prestări servicii, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ şi funcţiunile permise ale zonei, terenuri aparţinând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, astfel:

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

E. DOCUMENTELE

Pentru participarea la licitaţia publică organizată pentru vânzarea unor imobile – terenuri cu destinaţia de construire locuinţe – proprietate personală şi spaţii de producţie şi/sau prestări servicii, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ şi funcţiunile permise ale zonei, terenuri aparţinând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, potenţialii cumpărători vor depune documentaţia de participare la registratura Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, cel mai târziu cu o zi înainte de ziua fixată pentru desfăşurarea licitaţiei publice.

Documentaţia se depune în 2 plicuri închise sigilate, unul exterior şi unul interior. Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conţină:

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări – FORMULAR CERERE DE PARTICIPARE P.J./P.F.;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante – FORMULAR DECLARAŢIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE PRIVIND ÎNDEPLINIREA CONDIŢIILOR DE PARTICIPARE LA LICITAŢIE;
c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – chitanţă achitare contravaloare Caiet de sarcini;
d) dovada privind depunerea garanţiei de participare, a taxei de participare şi a contravalorii caietului de sarcini – chitanţă/O.P.;
e) împuternicirea sau procura în formă autentică acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitaţie, dacă este cazul;
f) documentele care certifică identitatea şi calitatea ofertantului – copie C.I. B.I./împuternicire în vederea reprezentării intereselor persoanei juridice în procedura de licitaţie.

Pe **plicul interior**, care conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar stabilit de către autoritatea contractantă şi prevăzut în anunţul de licitaţie. 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 conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

Persoană juridică română

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerţului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiţionale relevante, precum şi de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- dovada privind achitarea obligaţiilor fiscale la bugetul centralizat al statului şi la bugetul local;
- declaraţie pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana juridică nu se află în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare;
- declaraţie pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana juridică nu a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani şi nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie.

Persoană juridică străină

- actul de înmatriculare a societăţii comerciale străine;
- declaraţie pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana juridică nu se află în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare;
- declaraţie pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana juridică nu a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani şi nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie.

Persoane fizice

- copie de pe actul de identitate;
- dovada din care să rezulte că nu are debite la bugetul local;
- declaraţie pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana fizică nu a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani şi nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie.

F. TAXE ŞI GARANŢII

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

Nr crt.	*Amplasamentul şi elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitaţie publică*	*Suprafaţa terenului*	*Valoare imobil*	*Taxă garanţie de participare*
		(mp)	*fără TVA*	*la preţ fără TVA*
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, parcela 447, str. General Magheru nr. 4, identificat cu număr cadastral 35957	300	64.088 lei fără TVA	3.204.4 lei
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 100, str. Dâmboviţei nr. 2, identificat cu număr cadastral 32814	300	67.069 lei fără TVA	3.353.45 lei
3	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 101, str. Dâmboviţei nr. 4, identificat cu număr cadastral 32815	300	64.088 fără TVA	3.204.4 lei
4	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 102, str. Dâmboviţei nr. 6, identificat cu număr cadastral 32816	300	64,088 lei fără TVA	3.204.4 lei
5	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 118, str. Tisei nr. 3, identificat cu număr cadastral 32832	300	64.088 lei fără TVA	3.204.4 lei
6	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 117, str. Tisei nr. 5, identificat cu număr cadastral 32831	300	64.088 lei fără TVA	3.204.4 lei
7	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 116, str. Tisei nr. 7, identificat cu număr cadastral 32830	300	64.088 lei fără TVA	3.204.4 lei
8	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 123, str. Buzăului nr. 7, identificat cu număr cadastral 32837	324	69.206 lei fără TVA	3.460.3 lei
9	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 124, str. Buzăului nr. 9, identificat cu număr cadastral 32838	324	69.206 lei fără TVA	3.460.3 lei
10	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 131, str. Motrului nr. 10, identificat cu număr cadastral 32845	399	85.253 lei fără TVA	4.262.65 lei
11	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani - Producţie, parcela 38, str. Târnavei nr. 6, identificat cu număr cadastral 33839	1503	201.705 lei fără TVA	10.085.25 lei
12	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 58, str. Timişului nr. 34, identificat cu număr cadastral 32772	300	64.088 lei fără TVA	3.204.4 lei

şi se depune în următoarele forme:

- virament bancar, 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 depăşesc 5000 lei.

Garanţia de participare se va restitui integral tuturor participanţilor, cu excepţia ofertantului selectat pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Garanţia de participare se restituie ofertantului selectat numai la data achitării integrale a preţului terenului sau, la cererea acestuia, va putea fi considerată plată parţială a preţului.

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

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

Preţul Caietului de sarcini este de **30 lei** şi se plăteşte la casieria Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat

G. CRITERIU UNIC DE SELECŢIE

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

H. CONDIŢII DE ELIGIBILITATE ŞI DE PARTICIPARE

Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

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

I. <u>DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE LICITAŢIE</u>

ETAPA DE TRANSPARENŢĂ

În cazul procedurii de licitaţie, autoritatea contractantă are obligaţia să publice anunţul de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţii electronice.

Anunţul de licitaţie se întocmeşte după aprobarea documentaţiei de atribuire de către autoritatea contractantă şi trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

a) informaţii generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informaţii generale privind obiectul procedurii de licitaţie publică, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

c) informaţii privind documentaţia de atribuire: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorităţii contractante de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informaţii 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 şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

f) instanţa competentă în soluţionarea eventualelor litigii şi termenele pentru sesizarea instanţei;

g) data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

Anunţul de licitaţie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire.

Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalităţi de obţinere a documentaţiei de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricţionat şi deplin, prin mijloace electronice, la conţinutul documentaţiei de atribuire;

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

În cazul prevăzut b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preţ pentru obţinerea documentaţiei de atribuire, conform prevederilor statuate de punctul F.

Autoritatea contractantă are obligaţia să asigure obţinerea documentaţiei de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

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

Persoana interesată are obligaţia de a depune diligenţele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei indicate să nu conducă la situaţia în care documentaţia de atribuire să fie pusă la dispoziţia sa cu mai puţin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

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

Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 totuşi obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie **au fost depuse cel puţin două oferte valabile, pentru fiecare teren în parte.**

REGULI PRIVIND OFERTA

Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română.

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

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

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;

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

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

Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă şi prevăzut în anunţul de licitaţie. 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 conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

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

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

Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitaţiei precum şi condiţiile statuate anterior .

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile menţionate, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

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

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

PROTECŢIA DATELOR

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi enunţate, autoritatea contractantă are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

COMISIA DE EVALUARE

La nivelul autorităţii publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componenţa acesteia fiind aprobată prin ordin de ministru, respectiv prin dispoziţie a primarului sau, după caz, a preşedintelui consiliului judeţean, care adoptă decizii în mod autonom şi numai pe baza criteriilor de selecţie prevăzute în instrucţiunile privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiei.

CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE

Criteriile de atribuire a contractului de vânzare sunt:

a) cel mai mare preţ;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor;

c) protecţia mediului înconjurător;

d) condiţii specifice impuse de natura bunului supus vânzării.

Ponderea fiecărui criteriu se stabileşte în documentaţia de atribuire şi trebuie să fie proporţională cu importanţa acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raţionale şi eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute anterior este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depăşească 100%.

Autoritatea contractantă trebuie să ţină seama de toate criteriile prevăzute în documentaţia de atribuire, potrivit ponderilor antemenţionate.

DETERMINAREA OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE

Autoritatea contractantă are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentaţia de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

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

Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea autorităţii contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

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

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

După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă condiţiile avute în vedere la întocmirea ofertei şi depunerea acesteia.

Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin două oferte să întrunească condiţiile menţionate. În caz contrar, autoritatea contractantă va anula procedura şi va organiza o nouă licitaţie.

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

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

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 întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal antemenţionat, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

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

Raportul prevăzut anterior se depune la dosarul licitaţiei.

Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte, ţinând seama de ponderile menţionate anterior. Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

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

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

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

Anunţul de atribuire trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

a) informaţii generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunţului de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câştigătoare;

d) numărul ofertelor primite şi al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele şi sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câştigătoare;

f) preţul contractului;

g) instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;

h) data informării ofertanţilor despre decizia de stabilire a ofertei câştigătoare;

i) data transmiterii anunţului de atribuire către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertanţii 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 menţionate, autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertantul/ofertanţii câştigător/câştigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

Tot în cadrul acestei comunicări, autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare 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 licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.

Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.

ANULAREA PROCEDURII DE LICITAŢIE

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

Procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

a) în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie 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 acelaşi act normativ.

Încălcarea prevederilor prezentelor instrucţiuni şi a caietului de sarcini privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe

care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi 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 licitaţie.

Contractul se încheie în formă scrisă autentificată în cadrul unui birou notarial, sub sancţiunea nulităţii.

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

Daunele-interese menţionate se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

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

În cazul în care, în situaţia menţionată, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, licitaţia se anulează.

J. ANEXE

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

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

Anexa nr. 4 la HCL nr. _____

CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitaţie publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinaţia de construire locuinţe – proprietate personală şi spaţii de producţie şi/sau prestări servicii, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ şi funcţiunile permise ale zonei, terenuri aparţinând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat

1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI

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

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării îl constituie a unor bunuri imobile – terenuri cu destinaţia de construire locuinţe – proprietate personală şi spaţii de producţie şi/sau prestări servicii, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ şi funcţiunile permise ale zonei, terenuri aparţinând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, după cum urmează:

Nr crt.	*Amplasamentul şi elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitaţie publică*	*Suprafaţa terenului*	*Valoare imobil*	*Preţul minim de pornire al licitaţiei publice*
		(mp)	*fără TVA*	*cu TVA*
1.	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, parcela 447, str. General Magheru nr. 4, identificat cu număr cadastral 35957	300	64.088 lei fără TVA	76.264,72 lei cu TVA
2.	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 100, str. Dâmboviţei nr. 2, identificat cu număr cadastral 32814	300	67.069 lei fără TVA	79.812,11 lei cu TVA
3.	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 101, str. Dâmboviţei nr. 4, identificat cu număr cadastral 32815	300	64.088 fără TVA	76.264,72 lei cu TVA
4.	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 102, str. Dâmboviţei nr. 6, identificat cu număr cadastral 32816	300	64,088 lei fără TVA	76.264,72 lei cu TVA
5.	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 118, str. Tisei nr. 3, identificat cu număr cadastral 32832	300	64.088 lei fără TVA	76.264,72 lei cu TVA

6	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 117, str. Tisei nr. 5, identificat cu număr cadastral 32831	300	64.088 lei fără TVA	76.264,72 lei cu TVA
7	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 116, str. Tisei nr. 7, identificat cu număr cadastral 32830	300	64.088 lei fără TVA	76.264,72 lei cu TVA
8	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 123, str. Buzăului nr. 7, identificat cu număr cadastral 32837	324	69.206 lei fără TVA	82.355,14 lei cu TVA
9	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 124, str. Buzăului nr. 9, identificat cu număr cadastral 32838	324	69.206 lei fără TVA	82.355,14 lei cu TVA
10	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 131, str. Motrului nr. 10, identificat cu număr cadastral 32845	399	85.253 lei fără TVA	101.451,07 lei cu TVA
11	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani - Producţie, parcela 38, str. Târnavei nr. 6, identificat cu număr cadastral 33839	1503	201.705 lei fără TVA	240.028,95 lei cu TVA
12	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 58, str. Timişului nr. 34, identificat cu număr cadastral 32772	300	64.088 lei fără TVA	76.264,72 lei cu TVA

3. DESTINAŢIA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL VÂNZĂRII

Destinaţia imobilelor supuse vânzării este stabilită prin P.U.G., P.U.D. sau P.U.Z. şi funcţiunile permise ale zonei.

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

Motive de ordin economic şi financiar

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

Motive de ordin social

a. administrarea eficientă a domeniului privat al municipiului Râmnicu Sărat, cât şi atragerea de fonduri la bugetul local;

b. valorificarea potenţialului fiecărui imobil în parte, acestea fiind în prezent neutilizate;

c. sistematizarea armonioasă a zonei, precum şi crearea de funcţiuni care să satisfacă cerinţele populaţiei;

d. îmbunătăţirea aspectului architectural al zonei;

e. crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de rebilitare, precum şi ridicarea gradului de civilizaţie şi confort al comunităţii, pentru o dezvoltare durabilă.

Motive de mediu

Valorificarea zonei în conformitate cu cerinţele legislaţiei privind protecţia mediului.

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

Amplasarea, reabilitarea şi funcţionarea ulterioară a construcţiilor - spaţii deproducţie şi/sau prestări servicii se va face cu aplicarea legislaţiei în vigoare privind protecţia factorilor de mediu, cumpărătorul având obligaţia de a obţine toate licenţele / avizele / acordurile / autorizaţiile prevăzute de legislaţia în vigoare.

Nu se vor desfăşura activităţi în zonă susceptibile a polua aerul, apa şi 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 Anghel Saligny, parcela 447, str. General Magheru nr. 4, identificat cu număr cadastral 35957	300	64.088 lei fără TVA	24.978/29.04.2024
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 100, str. Dâmboviței nr. 2, identificat cu număr cadastral 32814	300	67.069 lei fără TVA	24.979/29.04.2024
3	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 101, str. Dâmboviței nr. 4, identificat cu număr cadastral 32815	300	64.088 fără TVA	24.981/29.04.2024
4	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 102, str. Dâmboviței nr. 6, identificat cu număr cadastral 32816	300	64,088 lei fără TVA	24.982/29.04.2024
5	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 118, str. Tisei nr. 3, identificat cu număr cadastral 32832	300	64.088 lei fără TVA	24.984/29.04.2024
6	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 117, str. Tisei nr. 5, identificat cu număr cadastral 32831	300	64.088 lei fără TVA	24.986/29.04.2024
7	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 116, str. Tisei nr. 7, identificat cu număr cadastral 32830	300	64.088 lei fără TVA	24.989/29.04.2024
8	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 123, str. Buzăului nr. 7, identificat cu număr cadastral 32837	324	69.206 lei fără TVA	24.991/29.04.2024
9	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 124, str. Buzăului nr. 9, identificat cu număr cadastral 32838	324	69.206 lei fără TVA	24.993/29.04.2024
10	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 131, str. Motrului nr. 10, identificat cu număr cadastral 32845	399	85.253 lei fără TVA	24.995/29.04.2024
11	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani - Producție, parcela 38, str. Târnavei nr. 6, identificat cu număr cadastral 33839	1503	201.705 lei fără TVA	24.997/29.04.2024
12	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 58, str. Timișului nr. 34, identificat cu număr cadastral 32772	300	64.088 lei fără TVA	24.998/29.04.2024

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

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

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

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

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare se face în formă autentificată notarial şi nu poate depăşi 20 zile calendaristice de la data comunicării către ofertanţi a rezultatului procedurii de atribuire, sub sancţiunea plăţii de daune interese de către partea aflată în culpă.

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

7. CLAUZE JURIDICE ŞI FINANCIARE

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

8. CONDIŢII DE EXPLOATARE

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

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

La momentul publicării anunţului de licitaţie se va elibera un certificat de urbanism pentru informare care va fi ataşat 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. CONDIŢII GENERALE

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

Garanţia de participare este de **5% din preţul minim, fără TVA pentru fiecare imobil în parte** şi se evidenţiază după cum urmează :

Nr crt.	*Amplasamentul şi elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitaţie publică*	*Suprafaţa terenului*	*Valoare imobil*	*Taxă garanţie de participare 5%*
		(mp)	*fără TVA*	*la preţ fără TVA*
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, parcela 447, str. General Magheru nr. 4, identificat cu număr cadastral 35957	300	64.088 lei fără TVA	3.204,4 lei
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 100, str. Dâmboviţei nr. 2, identificat cu număr cadastral 32814	300	67.069 lei fără TVA	3.353,45 lei
3	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 101, str. Dâmboviţei nr. 4, identificat cu număr cadastral 32815	300	64.088 fără TVA	3.204,4 lei
4	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 102, str. Dâmboviţei nr. 6, identificat cu număr cadastral 32816	300	64,088 lei fără TVA	3.204,4 lei
5	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 118, str. Tisei nr. 3, identificat cu număr cadastral 32832	300	64.088 lei fără TVA	3.204,4 lei
6	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 117, str. Tisei nr. 5, identificat cu număr cadastral 32831	300	64.088 lei fără TVA	3.204,4 lei

7	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 116, str. Tisei nr. 7, identificat cu număr cadastral 32830	300	64.088 lei fără TVA	3.204.4 lei
8	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 123, str. Buzăului nr. 7, identificat cu număr cadastral 32837	324	69.206 lei fără TVA	3.460.3 lei
9	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 124, str. Buzăului nr. 9, identificat cu număr cadastral 32838	324	69.206 lei fără TVA	3.460.3 lei
10	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 131, str. Motrului nr. 10, identificat cu număr cadastral 32845	399	85.253 lei fără TVA	4.262.65 lei
11	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani - Producţie, parcela 38, str. Târnavei nr. 6, identificat cu număr cadastral 33839	1503	201.705 lei fără TVA	10.085.25 lei
12	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 58, str. Timişului nr. 34, identificat cu număr cadastral 32772	300	64.088 lei fără TVA	3.204.4 lei

Garanţia de participare se va achita şi 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 depăşesc 5000 lei.**

Garanţia de participare la licitaţie se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă licitatorul îşi retrage oferta după momentul deschiderii şedinţei de licitaţie;

b) în cazul licitatorului câştigător, în situaţia revocării ofertei finale, ori în cazul refuzului acestuia de a semna contractul de vânzare-cumpărare în condiţiile prevăzute în oferta finală.

Ofertanţilor necâştigători li se restituie garanţia de participare după data expirării perioadei de valabilitate a ofertei, la solicitarea scrisă a acestora.

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

10.1 Perioada de valabilitate a ofertei

Se stabileşte din momentul deschiderii şedinţei de licitaţie şi până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare şi nu poate depăşi 20 zile calendaristice de la data comunicării către ofertanţi a rezultatului procedurii de atribuire.

10.2 Condiţii de retragere a ofertei

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

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

10.3 Condiţii de respingere a ofertei

a) când preţul oferit este sub cel minim de pornire al licitaţiei;

b) când nu se face dovada depunerii garanţiei, a taxei de participare şi preţului caietului de sarcini;

c) când documentele de participare se depun după termenul de închidere a depunerii acestora.

d) în situaţia în care nu se respectă prevederile din Instrucţiunile pentru ofertanţi (Anexa .... la H.C.L. nr.-ul _____/_____)referitoare la Regulile privind oferta.

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

Anexa nr. 5 la H.C.L. nr.....

DOMNULE PRIMAR

Subsemnatul _____, CNP _____, posesor al B.I./C.I. seria _____, nr. _____, domiciliat in localitatea _____, strada _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, judeţul _____, va rog sa-mi aprobaţi participarea la licitaţia publica din data de ___.___.2024, ora ___:00, in vederea cumpărării imobilului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada _____, nr. ____.

Anexez prezentei:

1. O.P. nr. _____ din data _____, reprezentând dovada privind depunerea *garanţiei de participare*;
2. Chitanţa/dovada plăţii nr. _____ din data _____, reprezentând dovada privind achitării *taxei de participare*;
3. Chitanţa/dovada plăţii nr. _____ din data _____, reprezentând dovada privind achitarea *caietului de sarcini*;
4. Copie *B.I./C.I.* seria _____, nr. _____;
5. *Certificat de atestare fiscala* nr. _____ din data _____ privind achitarea obligaţiilor fiscale la bugetul local;
6. *Declaraţie pe proprie răspundere* nr. _____ din data _____ din care să rezulte că nu a fost desemnat câştigător la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani şi nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie.

DATA:

_____

Semnătura,

_____

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT

ANEXA NR. 6 la H.C.L. nr.....

DOMNULE PRIMAR

Subscrisa _____, CUI _____, cu sediul social in localitatea _____, strada _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, judeţul _____, reprezentata prin _____ in calitate de _____, va rog sa-mi aprobaţi participarea la licitaţia publica din data de ___,___.2024, ora __:00, in vederea cumpărării imobilului nr. _____ din cartier _____ (strada _____, nr.____).

Anexez prezentei:

1. O.P. nr. _____ din data _____, reprezentând dovada privind depunerea *garanţiei de participare*;
2. Chitanţa/dovada plăţii nr. _____ din data _____, reprezentând dovada privind achitării *taxei de participare*;
3. Chitanţa/dovada plăţii 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 licitaţie, 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 Comerţului;
7. Copie a *actului constitutiv* nr. _____ din data _____, inclusiv toate actele adiţionale relevante;
8. Copie a *certificatului de înregistrare* fiscală nr. _____ din data _____;
9. *Certificat de atestare fiscala* nr. _____ din data _____ privind achitarea obligaţiilor fiscale la bugetul centralizat al statului;
10. *Certificat de atestare fiscala* nr. _____ din data _____ privind achitarea obligaţiilor fiscale la bugetul local;
11. *Declaraţia 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. *Declaraţie pe proprie răspundere* nr. _____ din data _____ din care să rezulte că nu a fost desemnat câştigător la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani şi nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie.
13. DATA:

_____

Reprezentant legal,

_____

Semnătura şi ştampila,

_____

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT

ANEXA NR. 7 la H.C.L. nr. .....

DECLARAŢIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Subsemnatul _____, CNP _____, posesor al B.I./C.I. seria _____, nr. _____, domiciliat in localitatea _____, strada _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, judeţul _____, raportat la participarea la licitaţia publica din data de ___.___.2024, ora ___:00, in vederea cumpărării imobilului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada _____, nr. ____, declar pe peropria răspundere că nu am mai fost desemnat câştigător la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ teritoriale în ultimii 3 ani şi nu am încheiat contractul/nu am plătit preţul din culpă proprie.

DATA:

_____

Semnătura,

_____

Anexa nr. 8 la H.C.L. nr_____

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Subsemnatul _____, CNP _____, posesor al B.I./C.I. seria _____, nr. _____, domiciliat in localitatea _____, strada _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, județul _____, în calitate de repezentant legal al SC _____, (dacă este cazul), raportat la participarea la licitația publica din data de ___.___.2024, ora ___:00, in vederea cumpărării imobilului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada _____, nr. ____., declar pe peropria 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 îndeplinite/societatea pe care o reprezint are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

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

DATA:

_____

Semnătura,

_____

ROMANIA
JUDEŢUL BUZĂU
MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

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

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

Având în vedere:

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

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

intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.33839 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 33839 si raportul de evaluare nr.54.11/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24997/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32772 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32772 si raportul de evaluare nr.54.12/23.04.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.24998/29.04.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-faptul ca Municipiul Rm.Sarat este inregistrat ca platitor de TVA pentru activitatea de vanzari de terenuri construibile din domeniul privat al UAT-Municipiul Rm.Sarat;
-certificatele de urbanism nr.81-92/17.05.2024;
-Nota de informare nr.33277/17.06.2024 a structurii Arhitect Sef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
-procesele-verbale de constatare la fata locului nr.29067/24.05.2024, nr.29072/24.05.2024, nr.29073/24.05.2024, nr.29076/24.05.2024, nr.29077/24.05.2024, nr.29078/24.05.2024, nr.29079/24.05.2024, nr.29081/24.05.2024, nr.29083/24.05.2024, nr.29084/24.05.2024, nr.29086/24.05.2024 si nr.29090/24.05.2024 ale structurii Arhitect Sef - Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
-Valoarea din evidenta contabila reprezentand valoarea de inventar a imobilelor-terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat prezentata in referatul nr.26208/09.05.2024 al Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
- Informarile nr.30816/04.06.2024, nr.30817/04.06.2024, nr.30818/04.06.2024, nr.30819/04.06.2024, nr.30820/04.06.2024, nr.30821/04.06.2024, nr.30826/04.06.2024, nr.30827/04.06.2024, nr.30829/04.06.2024, nr.30832/04.06.2024, nr.30835/04.06.2024 si nr.30836/04.06.2024 ale *Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm.Sarat si Comisia interna* pentru analiza notificarilor formulate in temeiul Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 la nivelul Primariei Municipiului Rm.Sarat;
- procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local";
- prevederile HCL nr.134/30.05.2024 privind alegerea Președintelui de ședință al Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat pentru lunile mai-iulie 2024;
-prevederile art.5, lit.m) si n), art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), respectiv prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

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

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

HOTĂRĂŞTE:

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

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

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

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

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

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

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

Art.5. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, prin Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare si prin Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operațiunilor care afectează fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale în domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in răspunderea aferentă actelor administrative.

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

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

Președinte de ședință,
Domnul consilier Ionescu Stefan

Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar general,
Vagyas-Davidoiu Manuela

Nr. 169
Rm.Sărat 26.06.2024

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

Nr. 33.237/14.06.2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001 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

APROBAT PRIMAR CÎRJAN ADRIAN VALENTIN

Nr. 33.363/17.06.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

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

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

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

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

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

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

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

Bunurile imobile (terenuri) ce fac obiectul prezentului raport de specialitate nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea 10/2001), nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul unor litigii, conform informărilor nr.-ul 30.816/04.06.2024, 30.817/04.06.2024, 30.818/04.06.2024, 30.819/04.06.2024, 30.820/04.06.2024, 30.821/04.06.2024, 30.826/04.06.2024, 30.827/04.06.2024, 30.829/04.06.2024, 30.832/04.06.2024, 30.835/004.06.2024 și 30.836/04.06.2024 – emise de Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr.-ul 10/2001 – privind regimul

juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, la nivelul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat.

Amplasamentele, suprafeţele şi preţurile minime de pornire ale licitaţiei publice pentru bunurile imobile (terenuri) sunt prevăzute în Anexa nr. 1 (lista cu elementele caracteristice), iar identificarea acestora este prezentată în Anexa nr. 2 (plan de situaţie).

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

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

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

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

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

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

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

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

Direcţia Economică
Director executiv, Tăblet Anişoara

Compartiment Buget
Cons. sup. Sfinteş Mihaela

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

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

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

ANEXA Nr. 1

la H.C.L. nr. 109 / 26.06.2024

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

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

Preşedinte de şedinţă,

Secretar general,

ANEXA Nr. 2

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

Plan de situație

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




9
8
32830
32816
32832
136.420
11
40.00
136.040
12
135.780
Str. Buzaului


10
32845
2836
32837
9
19
134.550


STR. TARNAVEI
33839



Președinte de ședință,

Secretar general,

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 33277 /17.06.2024

Avizat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

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

Avand in vedere:

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

ART. 23

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

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

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

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

• *Intravilanul localităţii*

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

Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe bază de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localităţii.

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

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

- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 91/17.05.2024 emis in scop de informare pentru terenul proprietatea Municipiului Ramnicu Sarat parcelat si destinat construirii conform prevederi H.C.L. nr. 74/19.04.2005 – zona de unitati industriale, depozite si prestari-servicii, aflate in intravilan, categoria de folosinta arabil;
- prevederile documentatiilor de urbanism: PUZ cart. Bariera Focsani aprobat prin H.C.L. nr. 74/19.04.2005, PUZ Extindere cart. Bariera Focsani aprobat prin H.C.L. nr. 257 /18.12.2009, PUZ Extindere cart. Anghel Saligny aprobat prin H.C.L. nr. 99/26.08.2004;
- prevederile extraselor de carte funciara pentru informare a imobilelor terenuri din strada Dîmbovitei nr.2 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 100), strada Dîmbovitei nr.4 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 101) si strada Dîmbovitei nr.6 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 102)/ strada Tisei nr.3 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 118), strada Tisei nr.5 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 117) si strada Tisei nr.7 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 116) /strada Buzaului nr.7 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 123) si strada Buzaului nr.9 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 124) /strada Motrului nr.10 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 131) /strada Timisului nr.34 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 58) /strada Tarnavei nr.6 (cartier Bariera Focsani parcela 38), conform carora terenurile mentionate anterior sunt identificate in intravilan – categoria de folosinta arabil,

va informez ca aceste terenuri categoria intravilan-arabil pot fi vândute prin licitatie publică in urmatoarele scopuri stabilite prin documentatii de urbanism:

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

Conform prevederilor legale anterior precizate, scoaterea definitiva din circuitul agricol a fiecarui teren în parte putând a fi făcută de către titular prin obtinerea autorizatiei de construire si comunicată Oficiului Judetean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau în vederea schimbarii categoriei de folosinta a terenurilor din intravilan-arabil in intravilan-curti/constructii.

Arhitect Sef,
Teodorescu Dragos Daniel

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm.Sarat nr. 442/20.03.2023

Nr. 30876/04.06.2024

APROBAT
Primar
Cîrjan Sorin Valentin

REFERAT

de propunere a stabilirii oportunităţii vânzării prin licitaţie publică a 12 imobile-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situate în Municipiul Râmnicu Sărat, judetul Buzau:

- **Strada General Magheru, nr. 4, Cartier Anghel Saligny, parcela 447, in suprafata de 300mp;**
- **Strada Dambovitei, nr. 2, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 100, in suprafata de 300mp;**
- **Strada Dambovitei, nr. 4, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 101, in suprafata de 300mp;**
- **Strada Dambovitei, nr. 6, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 102, in suprafata de 300mp;**
- **Strada Tisei, nr. 3, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 118, in suprafata de 300mp;**
- **Strada Tisei, nr. 5, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 117, in suprafata de 300mp;**
- **Strada Tisei, nr. 7, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 116, in suprafata de 300mp;**
- **Strada Buzaului, nr. 7, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 123, in suprafata de 324mp;**
- **Strada Buzaului, nr. 9, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 124, in suprafata de 324mp;**
- **Strada Motrului, nr. 10, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 131, in suprafata de 399mp;**
- **Strada Tarnavei, nr. 6, Cartier Bariera Focsani-Productie, parcela 38, in suprafata de 1503 mp;**
- **Strada Timisului, nr. 34, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 58, in suprafata de 300 mp,**

cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ şi funcţiunile permise ale zonei

Având în vedere:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- prin vânzarea bunului imobil se vor realiza atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât și prin încasarea de impozite și taxe, precum și îmbunătățirea aspectului urban al zonei

Luand in considerare:

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

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

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

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

- Referatul nr. 26208/09.05.2024 prin care se stabileste pretul minim de vanzare a 12 imobile-teren proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat;

Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm. Sarat nr. 442/20.03.2023 *propune analizarea și aprobarea stabilirii oportunității vânzării prin licitație publică*

a 12 bunuri imobile-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situate în Municipiul Râmnicu Sărat, judetul Buzau:

- Strada General Magheru, nr. 4, Cartier Anghel Saligny, parcela 447, in suprafata de 300mp;
- Strada Dambovitei, nr. 2, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 100, in suprafata de 300mp;
- Strada Dambovitei, nr. 4, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 101, in suprafata de 300mp;
- Strada Dambovitei, nr. 6, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 102, in suprafata de 300mp;
- Strada Tisei, nr. 3, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 118, in suprafata de 300mp;
- Strada Tisei, nr. 5, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 117, in suprafata de 300mp;
- Strada Tisei, nr. 7, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 116, in suprafata de 300mp;
- Strada Buzaului, nr. 7, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 123, in suprafata de 324mp;
- Strada Buzaului, nr. 9, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 124, in suprafata de 324mp;
- Strada Motrului, nr. 10, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 131, in suprafata de 399mp;
- Strada Tarnavei, nr. 6, Cartier Bariera Focsani-Productie, parcela 38, in suprafata de 1503 mp;
- Strada Timisului, nr. 34, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 58, in suprafata de 300 mp,

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

Membrii comisiei:

Corbu Decebal Iulian

Pruteanu Sabina-Elena

Sfintes Mihaela

Rosu Petru

Presedinte Comisie:

Tablet Anisoara

Intocmit

Secretar comisie:

Trufasu Alina Marinela

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

Directia economica
Serviciul Buget-Contabilitate
Nr. 26208/09.05.2024

Aprobat,
Primar,
Sirjan Sorin Valentin

Referat
Privind stabilirea pretului minim de vanzare a 12 imobile teren din Mun. Rm. Sarat

Avand in vedere:

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

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

Nr. crt	Adresa imobil teren nr. cadastral/ suprafata	Nr. raport evaluare	Valoarea de piata la data de 08.04.2024	Valoarea din evidenta contabila	Pret minim de vanzare cu TVA
1	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piaţă pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 35957, în suprafaţă masurata de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Anghel Saligny str. General Magheru nr.4 în vederea vanzarii	24978/ 29.04.2024	64.088,00	19.278,00	**76.264,72** din careTVA: 12.176,72

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

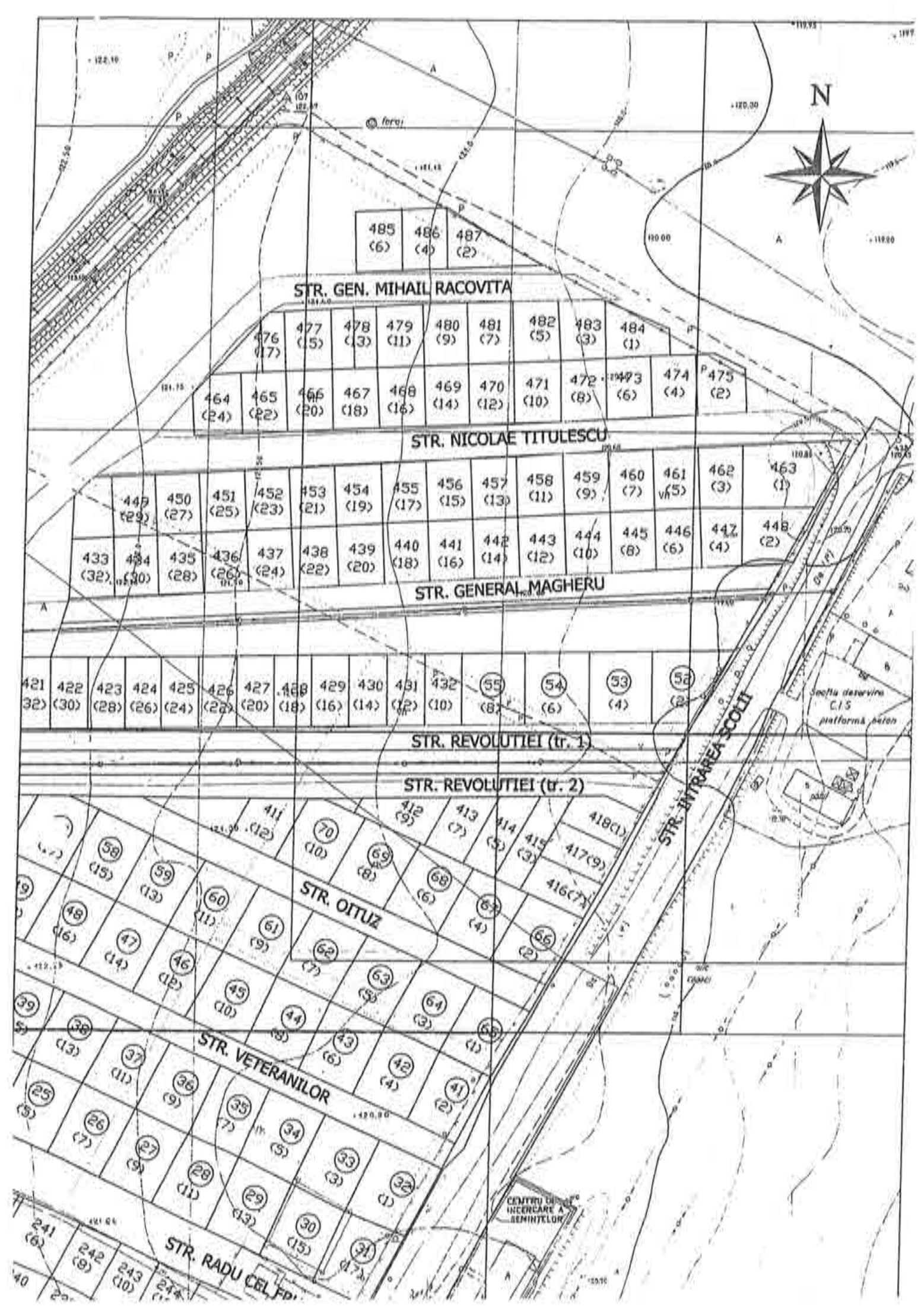
7	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piaţă pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32830, în suprafaţă masurata de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Extindere Bariera Focsani str. Tisei nr.7 în vederea vanzarii	24989/ 29.04.2024	64.088,00	15.091,83	**76.264,72** din careTVA: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

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

Director Executiv
Ec. Tablet Anisoara

Intocmit ,
Ec. Sfintes Mihaela


N
STR. CIBINULUI
STR. TARNAVEI
STR. BIRLADULUI
STR. TROTUSULUI
STR. IALOMITEI
STR. IALOMITEI
STR. JIULUI
STR. DIMBOVITEI
STR. TISEI
STR. ARIESULUI
STR. MOTRULUI
STR. GRIGORE VIERU
STR. BUZAULUI
STR. ARGESULUI


N
STR. GEN. MIHAIL RACOVITA
STR. NICOLAE TITULESCU
STR. GENERAL MAGHERU
STR. REVOLUTIEI (tr. 1)
STR. REVOLUTIEI (tr. 2)
STR. INTRAREA SCOLII
STR. OITUZ
STR. VETERANILOR
STR. RADU CEL FRU
CENTRU DE INCERCARE A SEMINTELOR



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

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

ANCPI

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35957 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

B. Partea II. Proprietari şi acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

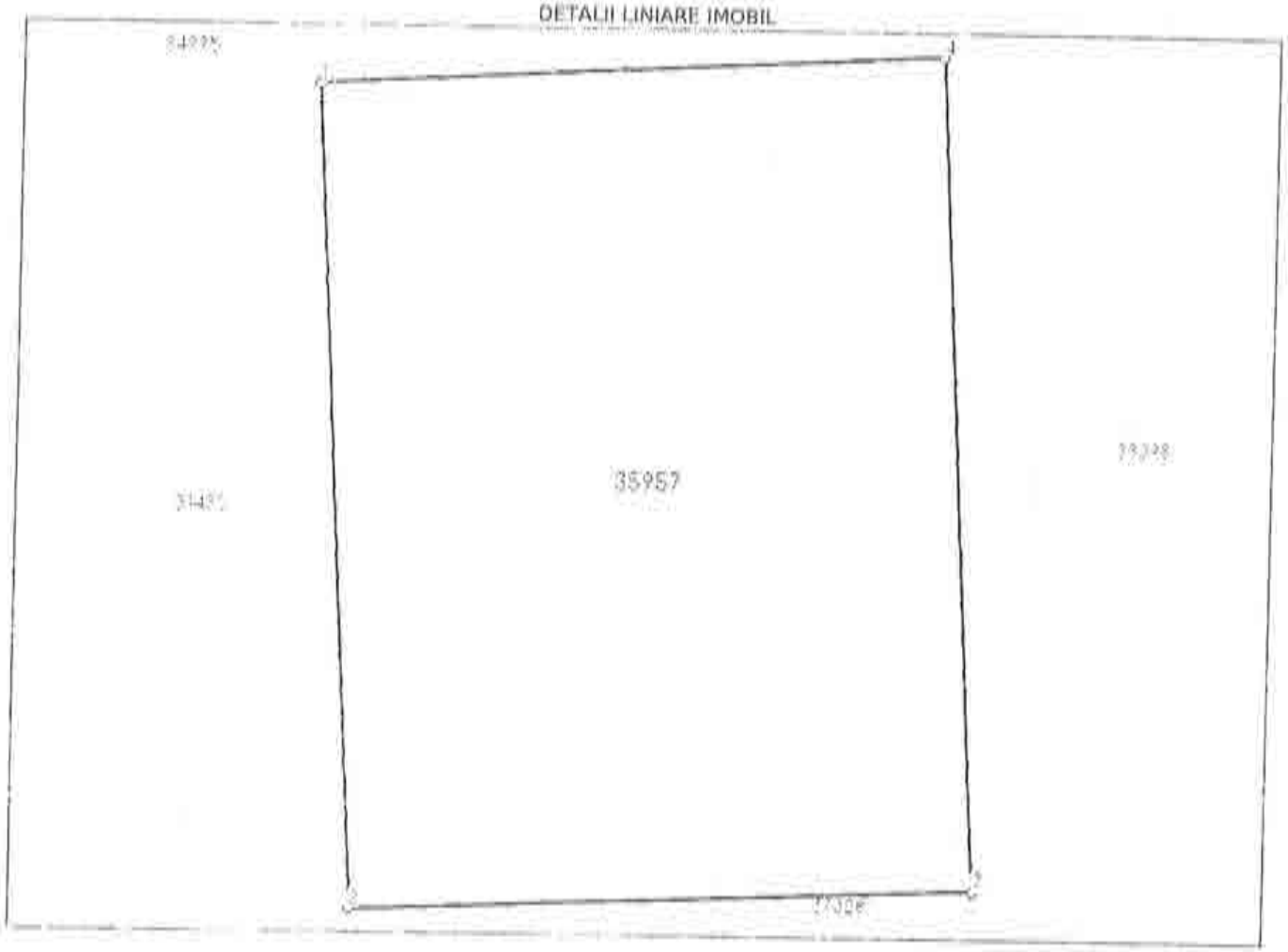
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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

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

epay.ancpi.ro

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/06/2024, 11:26

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

Nr. 30816/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil- teren, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, strada General Magheru, nr. 4, jud. Buzău, nu a făcut şi nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

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

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

ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 29067/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin

Catre,
Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023

Proces-Verbal
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI
incheiat astazi 24.05.2024, ora 11[15]

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Mihai Adrian-Ion – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Anghel Saligny, parcela nr. 447, strada General Magheru, nr. 4, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

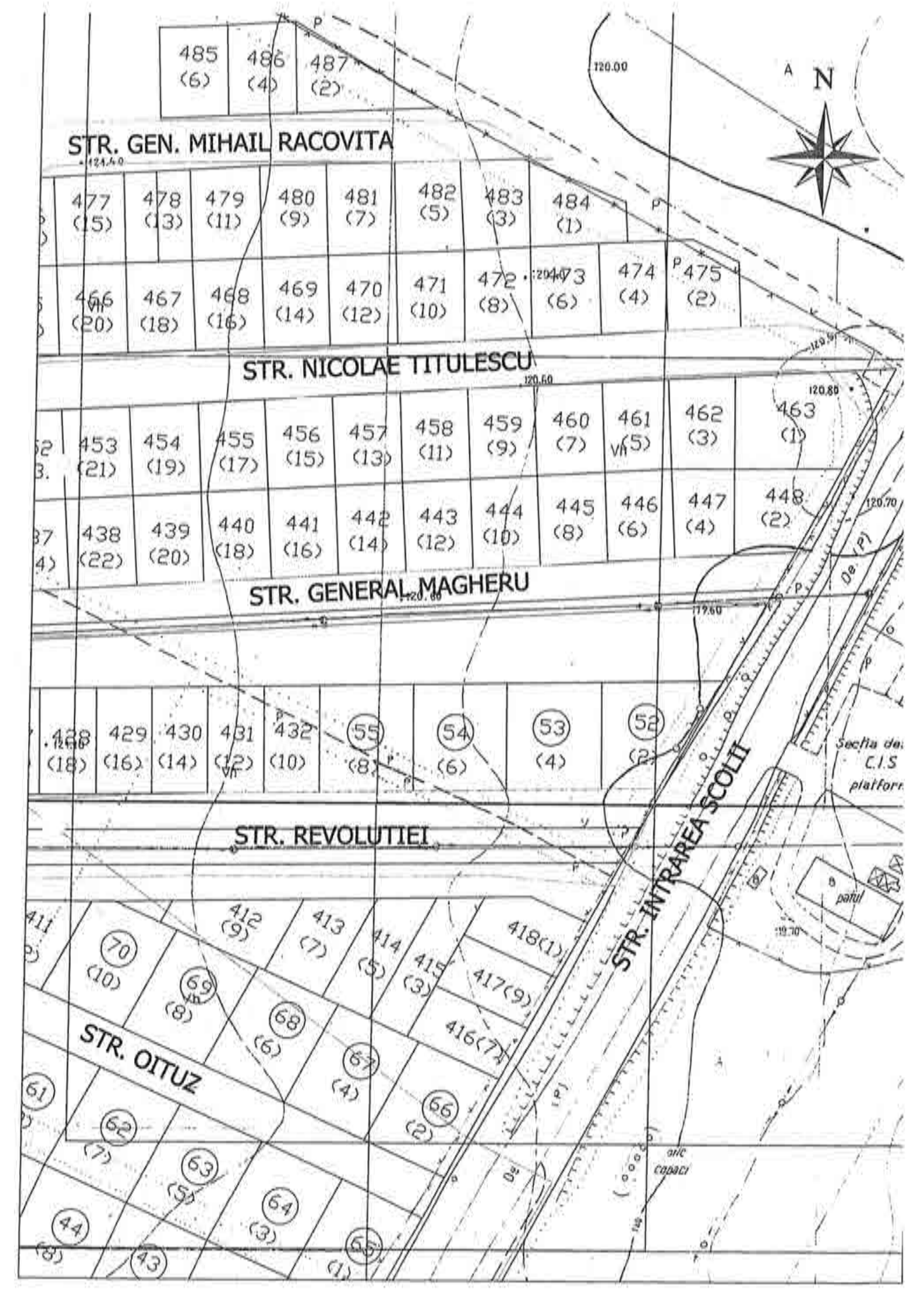
- terenul situat in cartier Anghel Saligny, parcela nr. 447, strada General Magheru, nr. 4, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul, situat in cartier Anghel Saligny, parcela nr. 447,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

Anexam alaturat:

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

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

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



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


N


24 MAI 2021

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm.Sarat nr. 442/20.03.2023

Nr. 28149 /20.05.2024

APROBAT:
Primar,
Cîrjan Sorin-Valentin

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

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

-Strada General Magheru, nr. 4, Cartier Anghel Saligny, parcela 447, in suprafata de 300mp; PV 29067 / 24.05.2024
- Strada Dambovitei, nr. 2, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 100, in suprafata de 300mp; PV 29072 / 24.05.2024
- Strada Dambovitei, nr. 4, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 101, in suprafata de 300mp; PV 29073 / 24.05.2024
- Strada Dambovitei, nr. 6, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 102, in suprafata de 300mp; PV 29076 / 24.05.2024
- Strada Tisei, nr. 3, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 118, in suprafata de 300mp; PV 29077 / 24.05.2024
- Strada Tisei, nr. 5, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 117, in suprafata de 300mp; PV 29078 / 24.05.2024
- Strada Tisei, nr. 7, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 116, in suprafata de 300mp; PV 29079 / 24.05.2024
- Strada Buzaului, nr. 7, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 123, in suprafata de 324mp; PV 29081 / 24.05.2024
- Strada Buzaului, nr. 9, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 124, in suprafata de 324mp; PV 29083 / 24.05.2024
- Strada Motrului, nr. 10, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 131, in suprafata de 399mp; PV 29084 / 24.05.2024

2 EX.

- Strada Târnavei, nr. 6, Cartier Bariera Focsani-Productie, parcela 38 in suprafata de 1503 mp; ÎV 29086/24.05.2024
- Strada Timisului, nr. 34, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 58, in suprafata de 300 mp, ÎV 29090 /24.05.2024

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

Dosarele pot fi studiate la secretarul comisiei.

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

Vă multumim!

Intocmit,
Secretar comisie
Trufasu Alina

2 EX.

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

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 81 din 17.05.2024.

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

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT reprezentat prin primar Cirjan Sorin Valentin*
cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/orasul/~~comuna~~ *Ramnicu Sarat*, satul ___ sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu* nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___ telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. *25880* din *08.05.2024*
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul *Buzau*, municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul _____, sectorul ____, cod postal *125300*, str. *cartier Anghel Saligny parcela nr. 447 (strada General Magheru, nr. 4)*, nr. ___ bl. ____ sc. ____, et. ____, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. 35957 /Nr. cadastral 35957*

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

SE CERTIFICA:

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

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

3. REGIMUL TEHNIC:

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

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

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

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

S_{teren}=300 mp /POTmax=30%/CUTmax=1,0

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

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

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

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentatiile tehnic D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate confor continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizat relevatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamenta aplicabile, stabilite de proiectant si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizat asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform I.C. n 525/1996/ se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, ia cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatori pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii n 50/1991 si de art. 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea n 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor/ documentatia tehnica va fi insotita de dovada inregistrarii proiectului l Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010/ pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederil documentatiei de urbanism P.U.G., beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor confor prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

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

PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 35957

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfantul Sava de la Buzau, nr. 3, Buzau, cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

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

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documenta tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de ca colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitectu constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform prevederilor art. 9 din lege.

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

[] D.T.A.C. [] D.T.O.E. [] D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

[] alimentare cu apa *SC Compania de Apa SA*
[] canalizare *SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale *Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare *Orange Communications*
[] salubritate *SC RER Ecologie Service SA*
[] transport urban *SC TUC SA Rm. Sarat*

Alte avize/acorduri:
[] _____

' 2) avize si acorduri privind:

[] securitatea la incendiu *ISU Buzau*
[] protectia civila *ISU Buzau*
[] sanatatea populatiei *DSP Buz*

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

[] _____;
[] _____;

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

[] _____;
[] _____;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

_____;

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

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

L.S.

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

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

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 17.05.2024

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

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ pana la data de _____.

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

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

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

L.S.

ARHITECT SEF **)**
(numele, prenumele si semnatura)

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

_____

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

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

Nr. raport: 54.1 / 23.04.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
RÂMNICU SĂRAT
Intrare nr. 24918
ziua 19 luna 04 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

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

Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

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

23.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

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

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

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

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

12.900 EUR, echivalent a 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Cu deosebită considerație,

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

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante 4

2. Declaratia privind evaluarea 5

3. Termenii de referinţă ai evaluării 6

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

4. Prezentarea datelor 10

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

5. Analiza datelor 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. Evaluarea proprietatii 19

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

7. Anexe 21

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimaţie 18772
Tip proprietate		Teren intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, str. General Magheru, nr. 4, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord-est a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Pulesti, cartier Anghel Saligny
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. General Magheru, nr cad. 37028
Deschidere		15,01 ml la General Magheru
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata masurata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan , construit, categoria de folosinta curti constructii, conform extras CF
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**12.900** EUR **64.088** LEI
		Valoarea nu este afectata de T.V.A.
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Scopul evaluarii / tip de valoare estimata		Estimarea valorii de piata in vederea informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 20400/20.02.2024, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: DN 22, apoi str. Intrarea Scolii — Drum asfaltat — public IAR APOI PRIN: Str. General Magheru — Drum pietruit — public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		*La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente din zona.*
Mentiuni		***Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.***
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)		-

2. Declaratia privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



3. Termenii de referință ai evaluării

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

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024.
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa clientului/destinatarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extrase CF nr. cerere 20400/20.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63069/21.04.2024. Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

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

Tipul raportului

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

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

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

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

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

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

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

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

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

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

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

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

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

Conform Certificatului de urbanism nr. - se certifica:-

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

-

Date privind impozitele și taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: teren liber;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ***Utilitati disponibile:*** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ***Forma si deschidere*** : dreptunghiulara, D = unilaterala: 15,01 ml in partea de Sud la str. General Magheru (nr cad 37028 conform extras cf si extras de plan cadastral)
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord-est a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Puiesti, cartier Anghel Saligny precum si zone similare
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se pozitioneaza dimensiunea si forma amplasamentului.

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

- ***Cererea pentru cumpărare*** – moderata, in usoara crestere.

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta
Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati ca parteneri in proiectele viitoare si obtina astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.
Un aspect important care afectează aprovizionarea cât și perspectiva pe termen scurt este legată de incertitudinile referitoare la dezvoltarea urbană. Pe fondul unei schimbări în administrarea și direcția politică în multe orașe, au existat unele blocaje (cum ar fi în numirea șefului arhitecților în anumite orașe sau înghețarea PUZ-urilor în București); lucrurile se mișcă spre mai bine, spre o mai multă claritate în majoritatea orașelor cu excepția Bucureștiului, unde progresul este lent și conduce la a perspectiva mai tulbure pentru piața terenurilor.
EVOLUTIA PRETURILOR
2021 a avut până acum, destul de puține tranzactii majore, dar aceasta nu evidențiază deloc o cerere superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra o crestere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% fata de ultimul an.
Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

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

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

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

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

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

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

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

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

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

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

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

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



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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se 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 afluxul de refugiați.

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

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

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

Metoda comparatiei directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 34-50 EUR/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare. Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, accesul, deschiderea, etc.

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

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

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

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

Metoda comparatiei directe = **12.900 EUR**
Tehnici alternative – metoda extractiei = **Nu s-a aplicat**

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

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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

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

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

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

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

Etapele sunt urmatoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obținere de informații relevante din piața specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. *Planificarea* – În această etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii 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 in cel tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilități disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. *Colectarea* – Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. • In cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu datele si informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la dată evaluării. • Proprietatile imobiliare prezentate in fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	300 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	50 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cart. Anghel Saligny, str. General Magheru, nr. 4, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18 locatie similara	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului locatie similara	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Moriior, nr. 23A locatie inferioara	Mun. Râmnicu Sarat, cart. Anghel Saligny, str. N. Titulescu locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	300 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	da	da	da	da	da
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost obtinute prezentele rapoarte, inclusiv cea cu oferta si datele de contact (nume si nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - ABORD. PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	300 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	50 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,1 €/mp	-5,9 €	-7,5 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	43 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	43 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	43 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	43 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	43 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	43 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cart. Anghel Saligny, str. General Magheru, nr. 4, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Serb, str. Monitor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, cart. Anghel Saligny, str. N. Titulescu
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	29 €/mp	43 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	300 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	13,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	da	da	da	da	da
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	13,0 €/mp	3,9 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,9 €/mp	42,6 €/mp	42,5 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**43 €/mp**	**42 €/mp**	**43 €/mp**	**43 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	13,0 €	8,9 €	0,0 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	0%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	2	0
VALOARE DE PIATA* :		**43 €/mp**	**12.900 €**	**, echivalent a**	**64.088 lei**

*Conform GEV 630/art. 53, estimarea constituie asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (CO_D), care este cea mai apropiata

definitie, pentru o economie de proprietates subiecta a acestui proiect (vanzare sau efectuat cele mai mici ajustari

Curs valutar BNR: 4,9681 lei/€





JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare prin tranzacții, pe a ajunge la un preț estimat de evaluare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanții care anunțau fiecare proprietate comparabilă

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elemente specifice tranzacționării pt. nicuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt. localizare, de regulă exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăților datorată locației în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diverse motive.

Co_A: Mun. Ramnicu Sarat, comuna Tamaru Focsani, str. Olteni, nr. 18 - locatie similara
Co_B: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bazaru Focsani, str. Tismanu - locatie similara
Co_C: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Macilor, nr. 23A - locatie referentiala (15 %)
Co_D: Mun. Ramnicu Sarat, cart. Anghel Saligny, str. N. Titulescu - locatie similara

Ajustările aplicate reprezintă cât se plătește un compărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual, recunoscut că, în plan un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren cu cât diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarele situații:

Co_A - nu necesita ajustari
Co_B, cu suprafata mai mare, necesita o ajustare de 45%
Co_C - nu necesita ajustari
Co_D - nu necesita ajustari

Astfel, pentru exemplarele ce au aplicat ajustări comp. B, deoarece din analiza pieței imobiliare specifice a reieșit faptul că diferența de suprafață dintre acestea comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similar (intravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipurile de amenajare a drumului de acces reflectă aceste situații și se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile asemănătoare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările reprezintă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorată tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: pietruit - similar
Co_B: pietruit - similar
Co_C: pietruit - similar
Co_D: pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită aspectelor de teren pe care le oferă. Pantele abrupte aduc adăugă costuri suplimentare pentru lucrările de asamenea, sistematizare verticală de diverse feluri sau dezavantajos dacă un amplasament situat în avalul unei proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii a unui amplasament, datorată topografiei terenului.

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

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor asupra diferențelor de preț pe tipologii de teren, rezultate la efectuarea unor studii privind valoarea terenului, diferențe datorate topografiei acestuia, în comparație cu proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciilor disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public, accesul la ele făcându-se cu costuri minime. Totuși, în cazul în care nu sunt asigurate public, apare nevoia dezvoltării unor soluții de utilități cheltuieli pentru amplasarea unor fose septice, puțuri de apă etc.), sau de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/sisteme care funcționează cu alte resurse (lemn, petrol, energie electrică, GPL etc), ce conduce la ridicarea acestora. Toate aceste costuri conduc inevitabil la diminuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piață le recunosc ca pe niște investiții suplimentare.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, ci mai profund în interiorul amplasamentului este posibilă legarea la rețeaua acestora, pentru care se plătesc taxe de racordare, care pot varia de la o rețea la alta în funcție de distanța până la rețeaua principală, de diametrul țevilor folosite, de numărul de racorduri necesare etc. Toate aceste costuri suplimentare sunt necesare pentru racordarea la rețeaua principală.

Co_A: da - similar
Co_B: da - similar
Co_C: da - similar
Co_D: da - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât se recunoaște pe comparatorul tipic că diferența în prețul pieței față de un teren ce dispune de o echipare și dotare față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenului/amplasamentului pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății evaluate sunt cunoscute și cuantificate cu ușurință (cu o probabilitate probabilă). Despre ce unitate se funcționează a unui teren rezultă adesea dacă o mărime eficientă, optimă sau dorită un raport, lungime/lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când acestea caracteristici ale comparabilelor (forma/deschiderea) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul valorilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulata, 1 deschidere
B: regulata, 2 deschideri
C: neregulata, 1 deschidere - alungit (10 %)
D: regulata, 1 deschidere

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor asupra prețului terenuri valori ce cand valorile de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiunii proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.

Astfel, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterea de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar
Co_B: nu este cazul - similar
Co_C: nu este cazul - similar
Co_D: nu este cazul - similar

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

V = 12.900 EUR, echivalent a 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



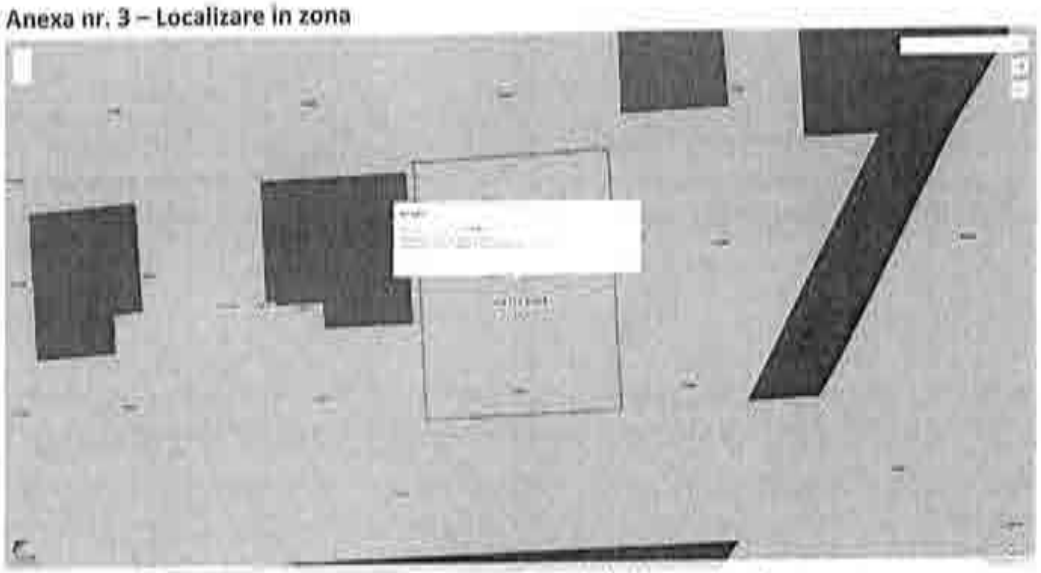


Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare în zona



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





Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/HL948KrDD3qm41J37

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A



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

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

Foto din anunt











Comparabila teren B

ID #6490125

Râmnicu Sărat (BZ)

Contacte

Proprietar

+40 737 967 155

100.000 €

Adaugă la contacte

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

Râmnicu Sărat (BZ)



Tranzactie	Vânzare
Tip proprietate	Teren intravilan

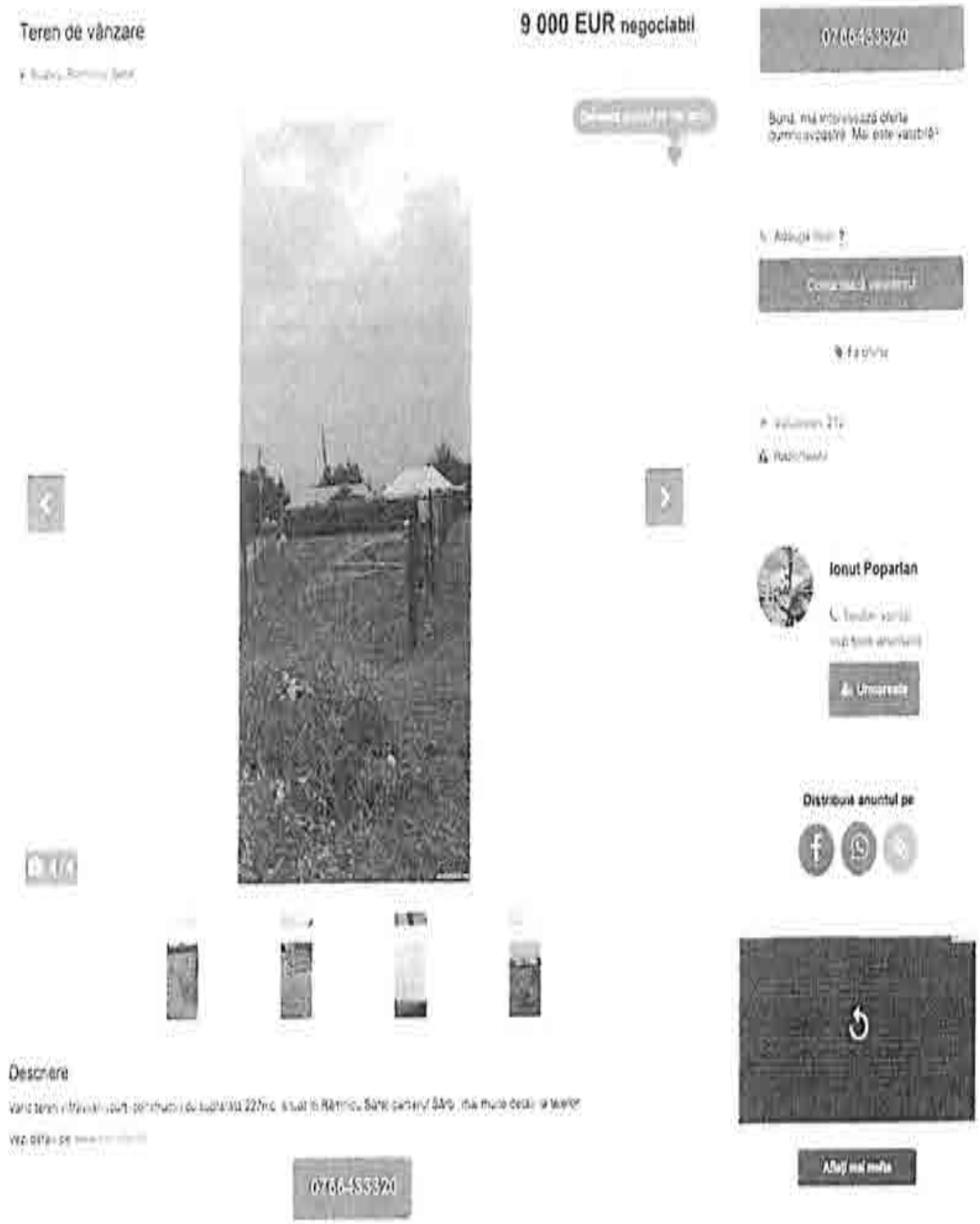
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgv4bv.html

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




Strada Bistriţei
Strada Tîmişului
Strada Crişului
Strada Tîmişului
Google

Comparabila teren C



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

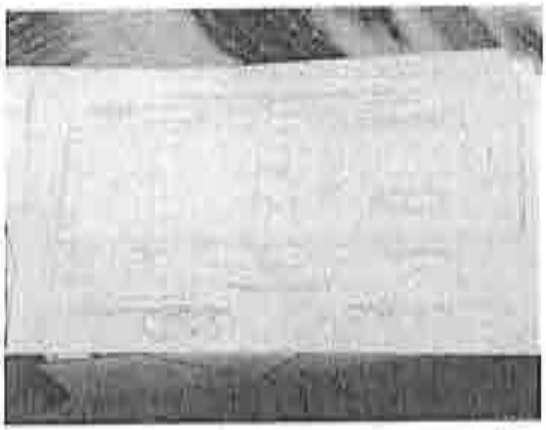
40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai putin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita proprietatii, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

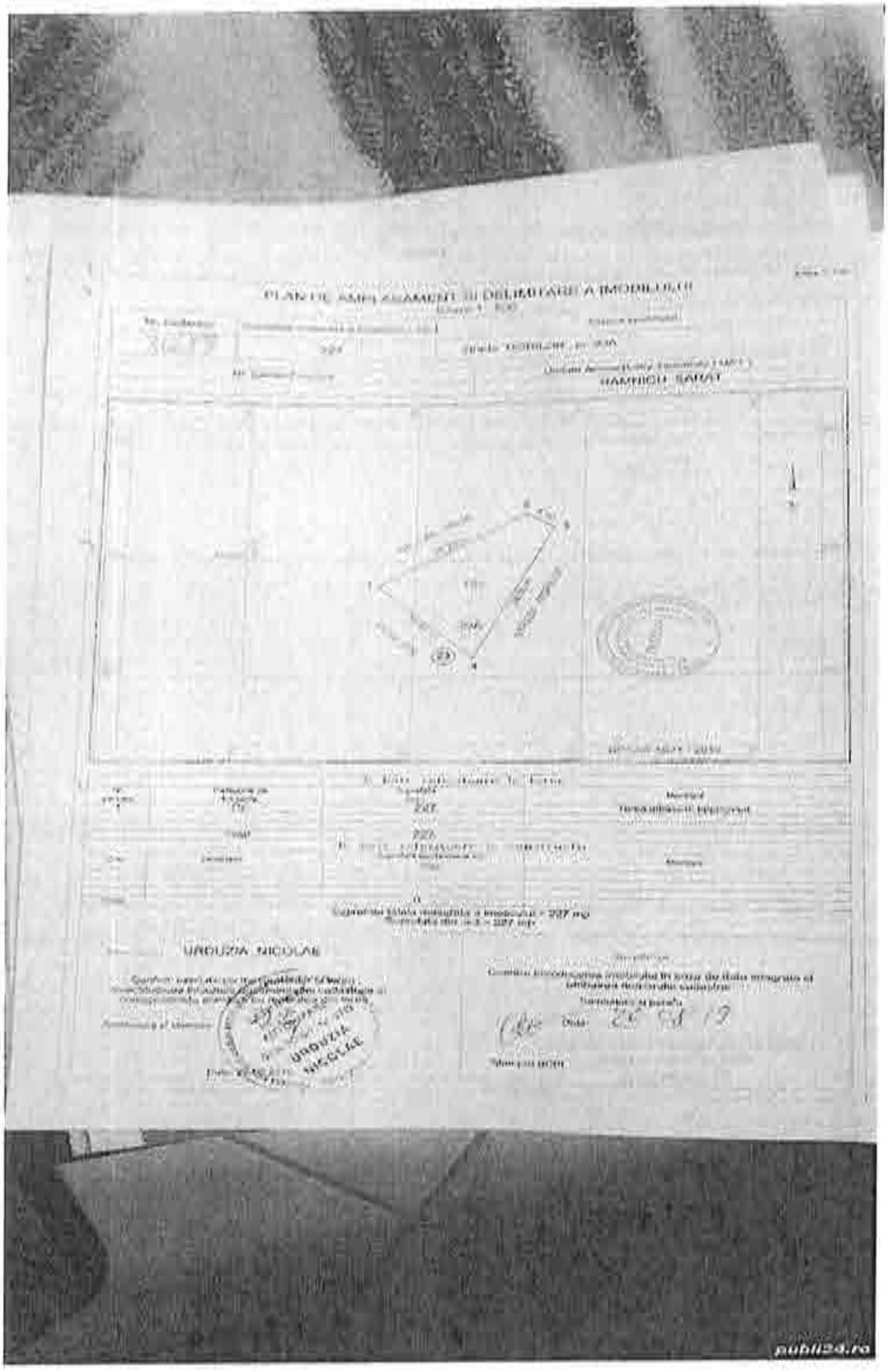
Foto din anunt










PLANUL AMPLASAMENTULUI SI DELIMITARII A IMOBILULUI
HAMRICH SARAT
URDUZIA NICOLAE
publi24.ro

Comparabila teren D

X ID #5678662

Contacte (1) ^

Proprietar
+40 766 690 829

Râmnicu Sărat (BZ)

15.000 €
Preț inițial

Descriere

teren de vanzare

vand teren in cartier anghel saligny, 300m patrati. detin proiect de constructie casa dar trebuie actualizat. sunt deja construite: fundatia si o camera cu beci. apa trasa in curte, electricitate si gaze sunt la poarta.

Localizare

Râmnicu Sărat (BZ)



Date proprietate

Tranzactie:	**Vanzare**
Tip proprietate:	**Teren intravilan**
S.teren:	**300 m²**

Sursa

https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDe...

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

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

Anexa nr. 5 – Documente

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

ANCPI

Nr. cerere 20400
Ziua 20
Luna 02
Anul 2024
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35957 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: loc. Râmnicu Sarat, Str General Magheru, Nr. 4, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	35957	300	Teren impregmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI

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

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

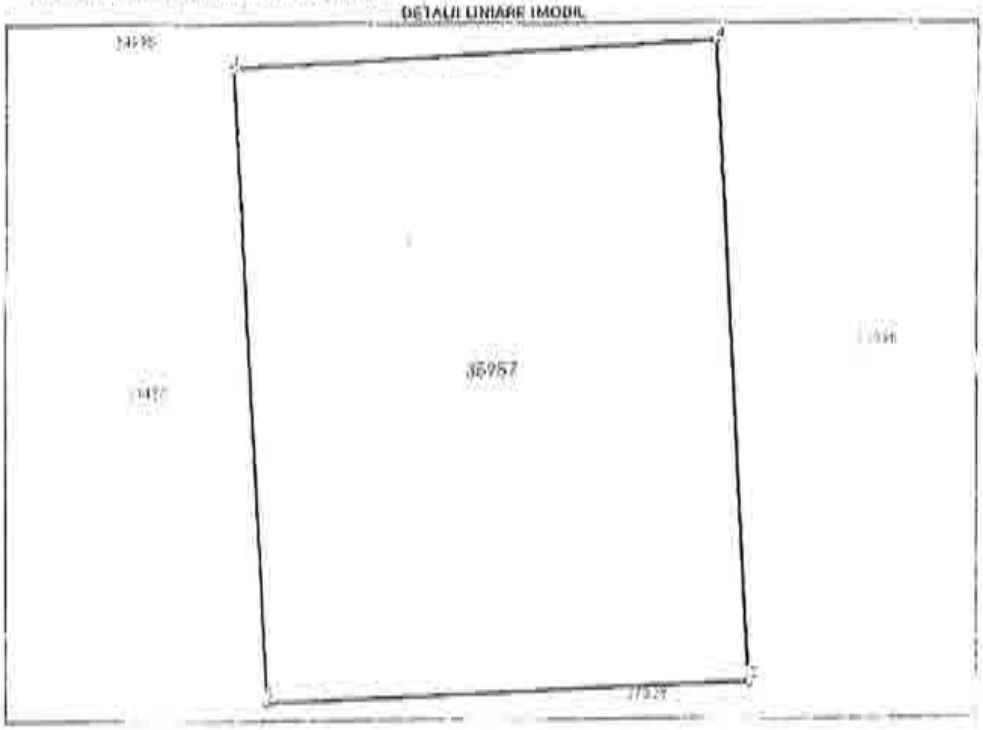
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţa	Intravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. tope	Observaţii / Referinţe
1	curţi construcţii	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

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

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

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

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2002.

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
20/02/2024, 10:29

ANCPI

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

Cod verificare

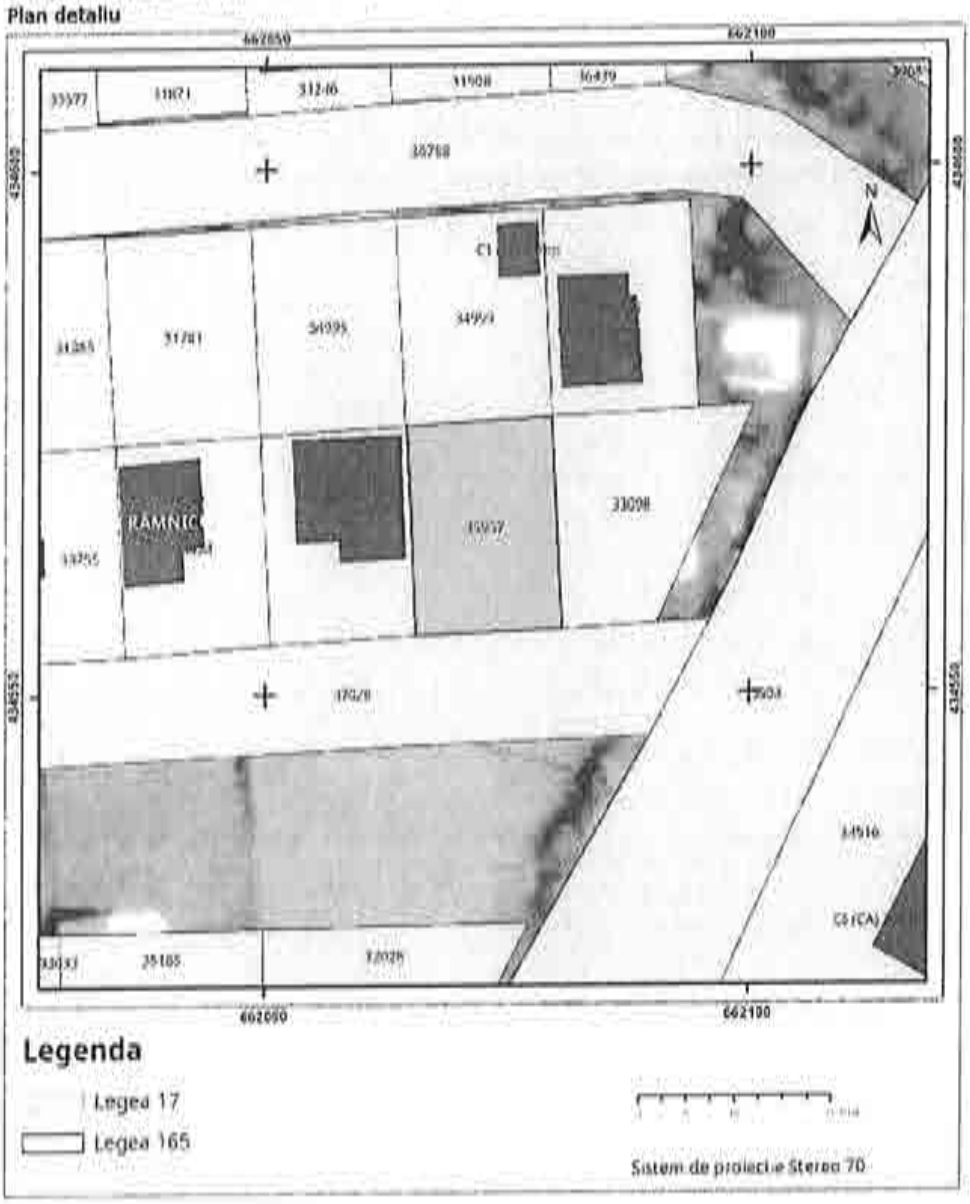
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

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

Nr.cerere	63063
Ziua	21
Luna	04
Anul	2024

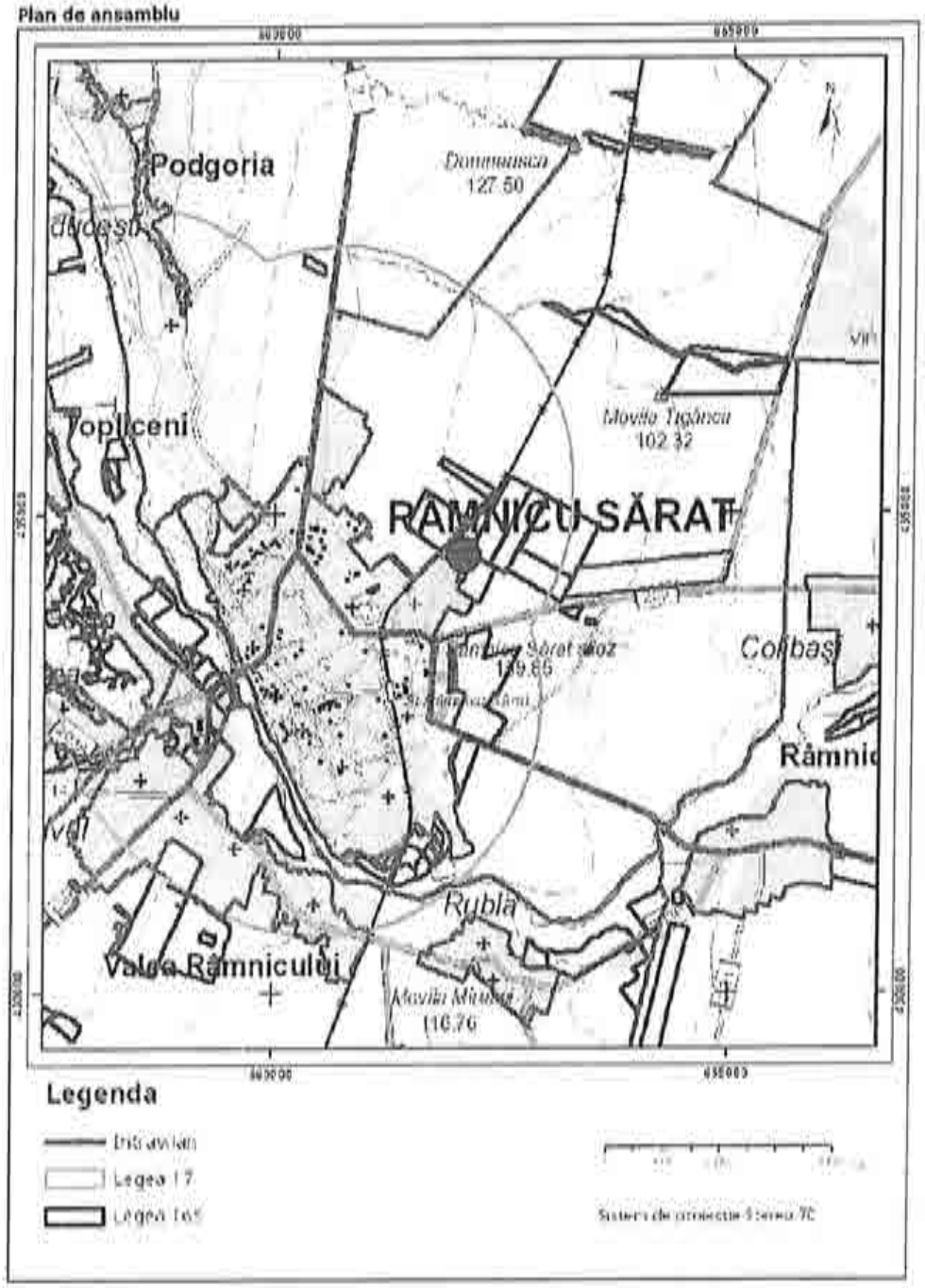
Teren: 300 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Construcții 300mp

Plan detaliu



Cod de verificare din acest poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare Pag. 1 din 2

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

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

Codul de verificare din orice poate fi folosit pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare Pag. 2 din 3

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

ANCPI

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32814 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

TEREN Intravilan

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

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

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se înfiinţează cartea funciara nr. 7438 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL RIMNICU SARAT**, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL RIMNICU SARAT**, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
100981 / 26/07/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 37, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B6	se noteaza actualizarea adresei imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

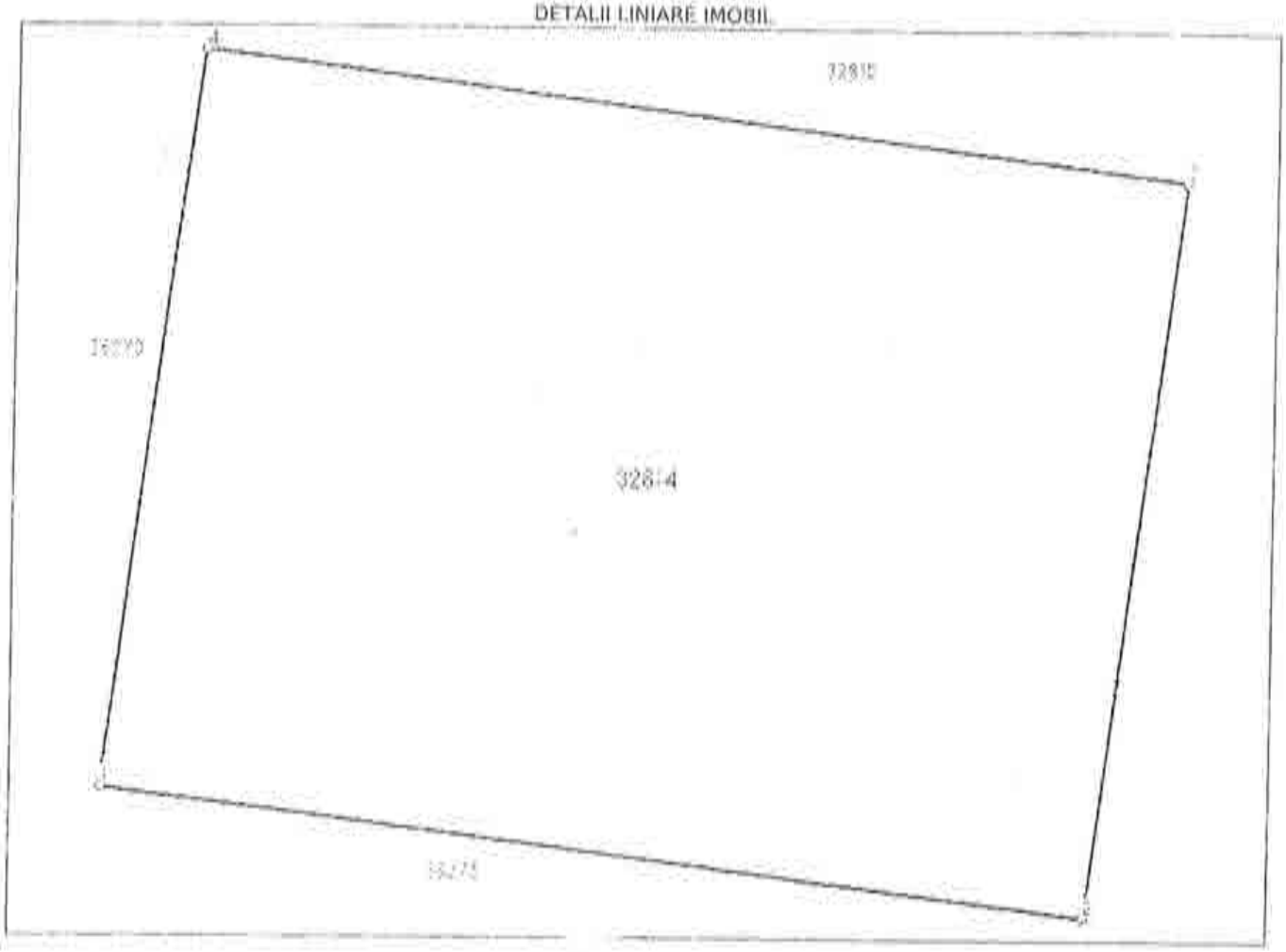
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/06/2024, 11:24

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

Nr. 30817/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, strada Dambovitei, nr. 2, jud. Buzău, nu a făcut şi nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

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

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

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 29072/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Ciffan Sorin Valentin

Catre,
Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023

Proces-Verbal
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI
incheiat astazi 24.05.2024, ora 11[00]

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Mihai Adrian-Ion – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 100, strada Dimbovitei, nr. 2, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

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

Anexam alaturat:

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

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

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


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


N



str. Dimitrovgrad, nr. 2

24. MAI 2022

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

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 82 din 17.05.2024.

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

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin*, cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul ___ sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu* nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___ telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. *25888* din *08.05.2024* pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul *Buzau*, municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul _____, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Extindere cartier Bariera Focsani, parcela nr. 100 (strada Dîmboviței, nr. 2)* nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7438 /Nr. C.F. nou 32814/Nr. cadastral vechi 6232 /Nr. cadastral nou 32814*

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

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

3. REGIMUL TEHNIC:

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

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

Conditionari si restrictii: *Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la stra nou creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.*

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracte general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10m/ S_{ocup}=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1.2/ Echipa cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefo vor fi realizate subteran/ circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcarile necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosa de minimum 4.0 m latime dinn-o circulatie publica /stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei/ echiparea cu utilitati, ca canalizare, gaze si energie electrica/ circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Dimboviței /Mod de executie: in regie proprie sau o societate autorizata

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentatiile tehnice D.T. ce vor sta la baza obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa I a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata /referatele de verificare ale documentatiei tehn in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in prob conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a execut lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada /asigurarea suprafetelor minimale spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, ia cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentr situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de ar 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performan energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romani conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobar unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

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

PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32814

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

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

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentat tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de cat colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitectur constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform prevederilor art. 9 din lege.

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

[] D.T.A.C. [] D.T.O.E. [] D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

[] alimentare cu apa-*SC Compania de Apa SA* [] gaze naturale *Distrigaz Sud Retele Buzau* [] Alte avize/acorduri: _____

[] canalizare *SC Compania de Apa SA* [] telefonizare *Orange Communications*

[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau* [] salubritate *SC RER Ecologic Service SA*

[] alimentare cu energie termica [] transport urban *SC TUC SA Rm. Sarat*

d.2) avize si acorduri privind:

[] securitatea la incendiu - *ISU Buzau* [] protectia civila - *ISU Buzau* [] sanatatea populatiei - *DSP Buzi*

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

[] _____;

[] _____;

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

[] _____;

[] _____;

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

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

_____.

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

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

L.S.

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

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

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 17.05.2024

3/4

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

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ pana la data de _____.

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

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

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

L.S.

ARHITECT SEF ****)**
(numele, prenumele si semnatura)

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

_____

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

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

Nr. raport: 54.2 / 23.04.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
RÂMNICU SĂRAT
Intrare nr. 24979
ziua 29 luna 04 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Dambovitei, nr. 2, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

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

23.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 2, jud. Buzau

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

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

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

13.500 EUR, echivalent a 67.069 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Cu deosebită consideraţie,

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

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante 4

2. Declaratia privind evaluarea 5

3. Termenii de referinţă ai evaluării 6

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

4. Prezentarea datelor 10

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

5. Analiza datelor 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. Evaluarea proprietatii 19

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

7. Anexe 21

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren Intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 2, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Dambovitei, nr. cad. 36270 si str. Buzaului, nr. cad. 36275
Deschidere		15,00 ml la str. Dambovitei si 20,00 ml la str. Buzaului
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF si extras plan cadastral
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**13.500** EUR **67.069** LEI
		Valoarea nu este afectata de T.V.A.
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Scopul evaluarii / tip de valoare estimata		Estimarea valorii de piata in vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25700/28.02.2024, asupra terenului **nu sunt inscrise sarcini**. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E 85 – Drum asfaltat – public IAR APOI PRIN: Str. Dambovitei si str. Buzaului – Drum pietruit – public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		***-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum relese si din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.*** ***-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.***
Mentiuni		***Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.***
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)		-

2. Declaratia privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

3. Termenii de referinţă ai evaluării

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

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024.
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa clientului/destinatarului/proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de c.f. nr. cerere 25700/28.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63073/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 146/26.10.2023. Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

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

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

Tipul raportului

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

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

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului

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

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

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

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

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

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

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

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

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
E 36	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Dambovitei si str. Buzaului	Drum pietruit	public

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

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

1/a

3. REGIMUL TEHNIC:

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

Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire izolat, cuplat sau inlant cladirea construita in regim izolat se va afla pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care vor inconjura fatadele spre ambele strazi spatiile necomerciale si locurile de acces si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp
Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se alipeste la strada unui cladiri de locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.
Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu mediile invecinate: cladirile se vor integra in caracterul general al zonei fie interzice folosirea autocisternelor de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor. Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M /Hmax=10 m/S_{ocup}=300 mp/POTmax=35%/CUTmax=1,05/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe alinierea la strada/spre hotarul cu vecinatatea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retelele de canalizare/ transformatele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si pietonale necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Dimbovitei /Mod de executie: in regie proprie sau cu societate specializata
Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: documentatiile tehnice D.T. se vor intocmi in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referatele de verificare ale documentatiei tehnice (in baza Legii nr. 10/1995 vor fi ecle corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectant si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta cerintele de tratare ale Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /imprejmuirea spre alineament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 m/ /accesul autovehiculelor si vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si ale art. 612 Cod Civil /se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 12 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi intocmite de catre inregistrarii proiectului in Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism, in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD, care va reglementeze posibilitatea autoritatii directe a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul,actualizata

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Date privind impozitele și taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

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

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă.

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2.	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5.	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

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

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

Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietăţii subiect sunt:

- Rezidenţial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: teren liber;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ***Utilitati disponibile:*** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ***Forma si deschidere*** : dreptunghiulara, D = bilaterala: 15,00 ml la str. Dambovitei si 20,00 ml la str. Buzaului (conform extras de plan cadastral).
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

satisfaca dorintele proprietarilor.

Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se pozitioneaza dimensiunea si forma amplasamentului.

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta

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

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

EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

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

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

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

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

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

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

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

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

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

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



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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

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

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

Metoda comparatiei directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 34-50 EUR/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare. Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, accesul, deschiderea, etc.

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

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

13.500 EUR, echivalent 67.069 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

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

Metoda comparatiei directe = **13.500 EUR**

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

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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

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

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

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

13.500 EUR, echivalent 67.069 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

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

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.
Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obținerii de informații relevante din piața specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

1. *Planificarea* – În această etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
2. *Colectarea* – Această etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
- Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 2, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18 locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 29A locatie inferioara	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 2 deschideri	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri

Pentru proprietatile comparabile existente au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-uri cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).

EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabil A*	*Comparabil B*	*Comparabil C*	*Comparabil D*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 2, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oituzu, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timcului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Mordor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 2 deschideri	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		2,1 €/mp	1,4 €/mp	5,8 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	50%	15%	25%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		2,1 €/mp	14,3 €/mp	5,8 €/mp	8,5 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		44,6 €/mp	42,8 €/mp	44,8 €/mp	42,5 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**45 €/mp**	**43 €/mp**	**45 €/mp**	**43 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	2,1 €	14,3 €	10,9 €	11,9 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	50%	32%	35%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	2	2	2
VALOARE DE PIATA*:		**45 €/mp**	**33.500 €**	**echivalent a 67.069 lei**	

*Conform OEV 630/art. 53, selectarea concludentă asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A) care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra preturilor careia s-au efectuat cele mai mici ajustari

Curs valutar BNR: 4,9681 lei/€





JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE

AJUSTARI PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA/ TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț normal de tranzacționare a calculat relativ cu fiecare dintre oferte/ntru a negocia fiecare proprietate comparabilă

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elemente specifice tranzacționării pt nicuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al circumstanțelor de cumpărare specifice tranzacționării

AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regulă exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorată locației în sine, s-au fost aplicate acolo unde puteă recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Banara Focsani, str. Olteni, nr. 18 - locatie similara
Co_B: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Banara Focsani, str. Tomsuhi - locatie similara
Co_C: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Muncii, nr. 235 - locatie inferioara (15 %)
Co_D: Mun. Ramnicu Sarat, str. Brazdului, nr. 2 - locatie similara

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concludente în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. In general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. In cazul nostru am urmărit următoarele situații:

Co_A: nu necesită ajustări
Co_B, cu suprafata mai mare, prin urmare ajustare de 15%
Co_C: nu necesită ajustări
Co_D, cu suprafata mai mare, prin urmare ajustare de 30%

Astfel, pentru soprafetele au aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că deși sunt de suprafață diferită față de cea comparabilelor prop. subiect este sufficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA SAU UTILIZAREA TERITORIULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similar cu cel din zona proprietatea subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE OFERITOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile căilor de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale prop. subiect evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorată tipului de drum de acces către aceasta

Co_A: pietruit - similar
Co_B: pietruit - similar
Co_C: pietruit - similar
Co_D: asfaltat - superior (5 %)

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită anumitor caracteristici fizice. Pantele abrupte aduse în stăpânirea comună/publică fundamentală. De asemenea, accesul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament aflat în avalul (în aval) de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

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

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor asupra datelor specifice, referitoare la efectul pe care l-are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a terenului subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezența sau utilizarea serviciilor disponibile în amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public, iar atunci când accesul la una sau mai multe dintre aceste sisteme de utilități (chiar pe amplasament) (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu, în cazul în care gazul, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care funcționează cu alte resurse (lemn, petrol, cărbune, GPL etc), se conduce la realizarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piață specifică le recunosc și pe o sumă suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile au fost la limita terenului, iar prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piață vor percepe această situație și pe cea mai apt. rezolvarea cu sumele necesare costuri suplimentare

Co_A: la limita - similar
Co_B: la limita - similar
Co_C: la limita - similar
Co_D: la limita - similar

Nivelul ajustărilor sunt cele de care recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în avantajul/ fata de un teren cu diverse dotări echipare și cel sau diferența față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea și probabil. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, opțimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul valorilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață

A: regulata, 1 deschidere - inferior (5 %)
B: regulata, 1 deschidere - inferior (5 %)
C: neregulata, 1 deschidere - inferior (15 %)
D: regulata, 2 deschideri

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor oferite privind tendințele valorilor în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri costul conversiei proprietății în terenul liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului. Astfel, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare și costurile de pe amplasamentul existent ale construcțiilor demolabile

Co_A: nu este cazul - similar
Co_B: nu este cazul - similar
Co_C: nu este cazul - similar
Co_D: nu este cazul - similar

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 45 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

V = 13.500 EUR, echivalent a 67.069 LEI

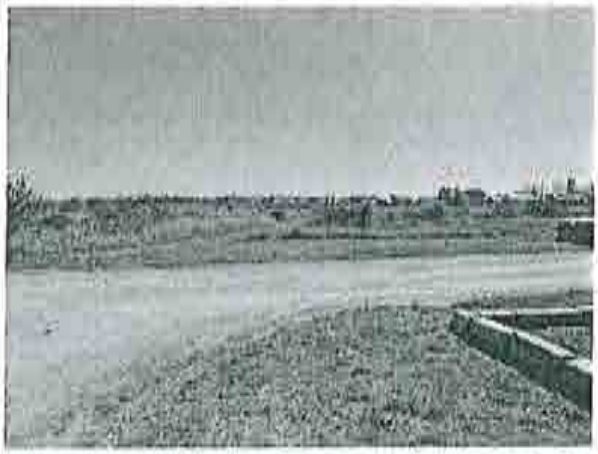
Valoarea nu este afectata de T.V.A.



Anexa nr. 2 - Fotografii:



Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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





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

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A



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

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

Foto din anunt











Comparabila teren B

ID #6490125

Râmnicu Sărat (BZ)

100 000 €

Descriere

Teren intravilan 600mp

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

Localizare

Râmnicu Sărat (BZ)



Date proprietate

Tranzactie	Vânzare
Tip proprietate	Teren intravilan

Sursa

Etichete

Contacte (1)

Proprietar

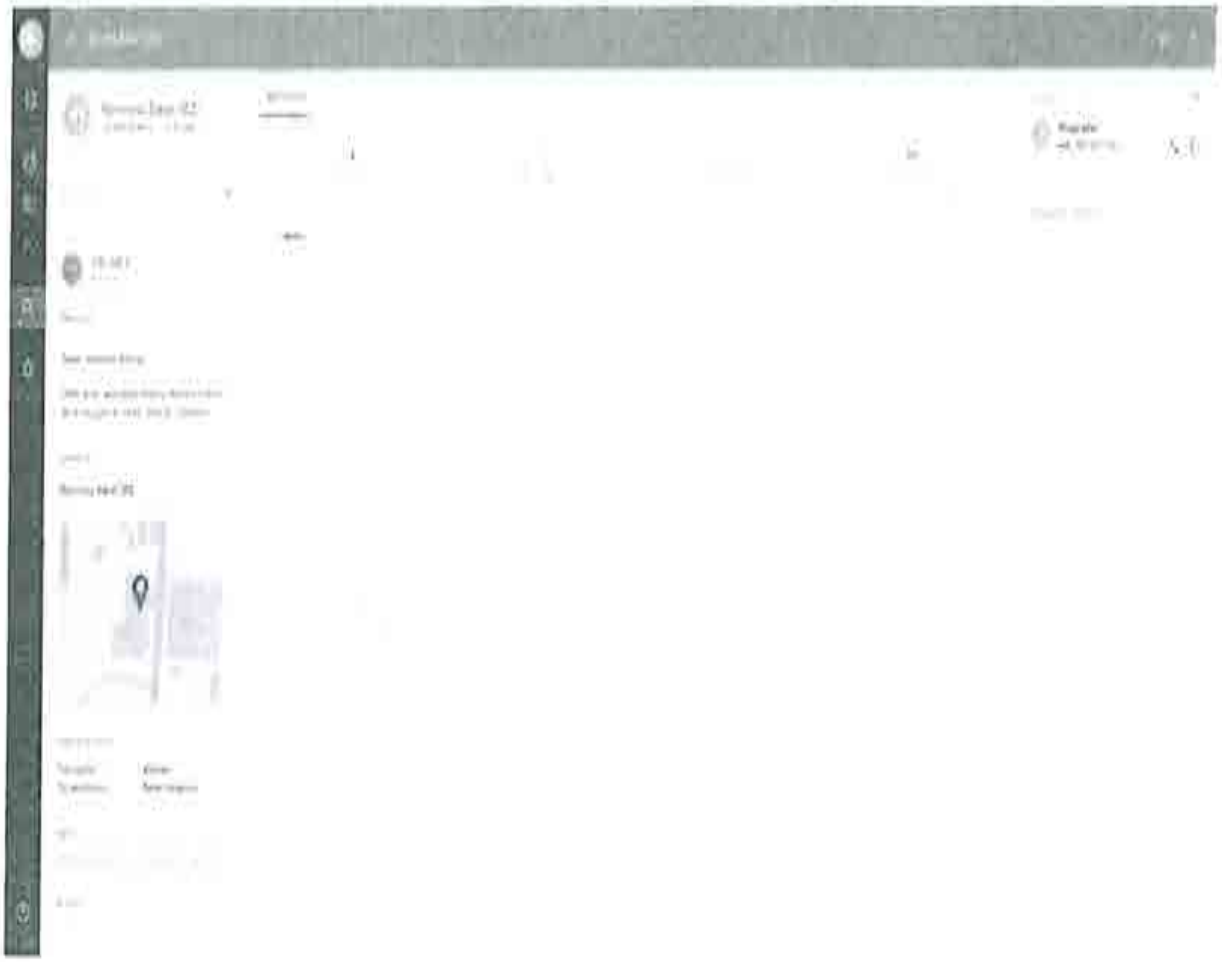
+40 737 967 155

Adaugă la contacte

Catalin

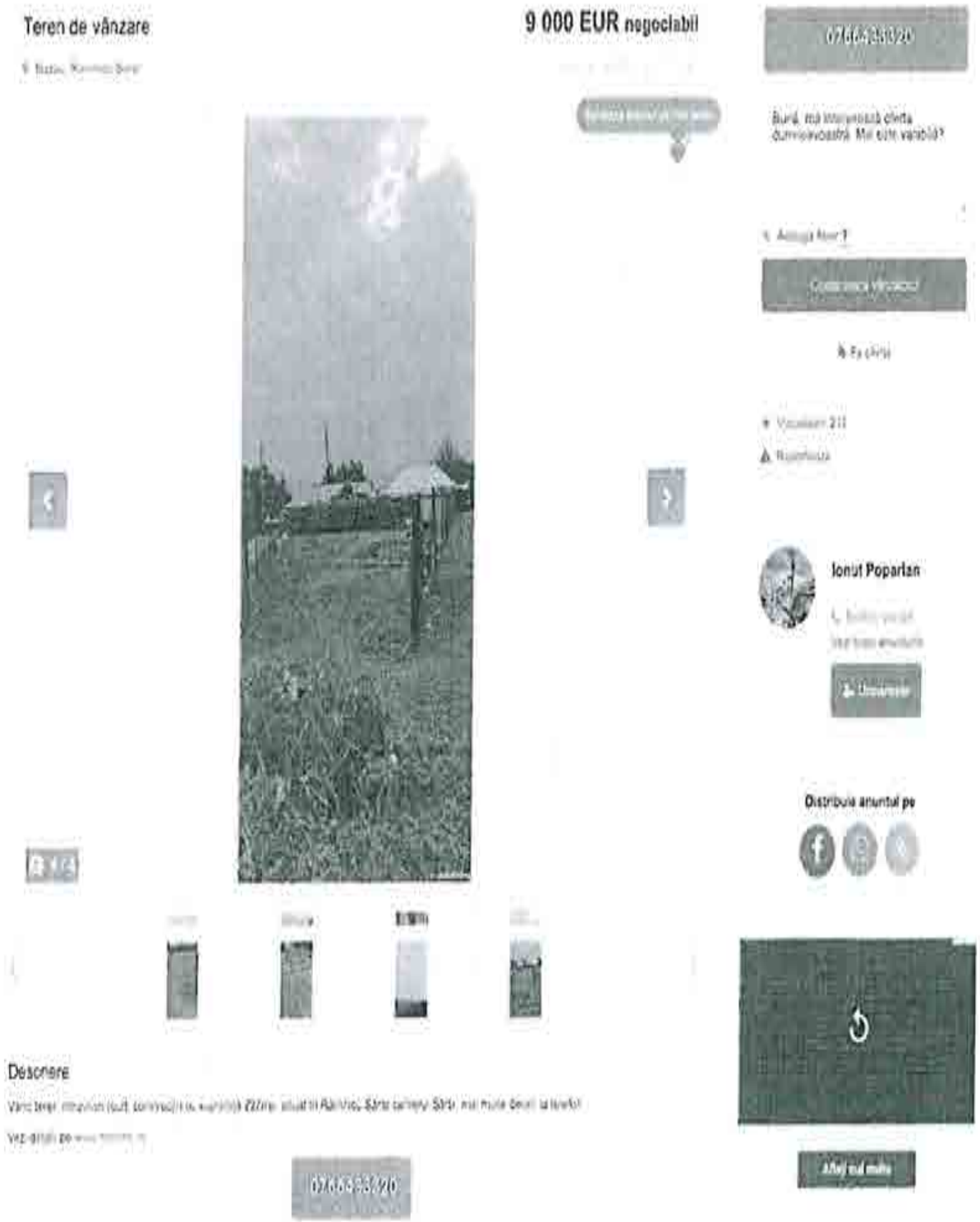
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html

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




Strada Electricei
Strada Luminii
Strada Luminii
Strada Luminii
Strada Luminii
Google

Comparabila teren C



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

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

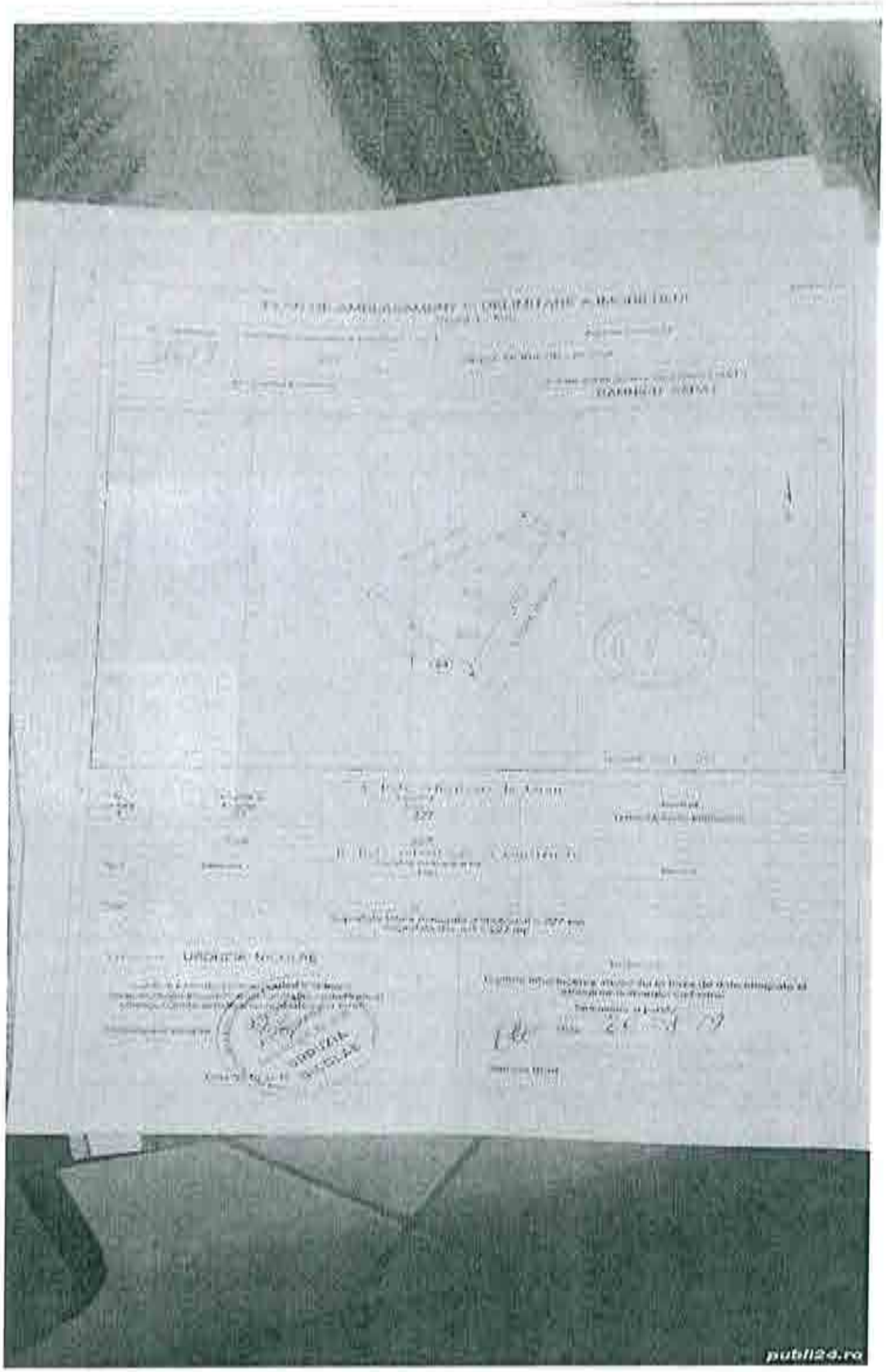
Foto din anunt



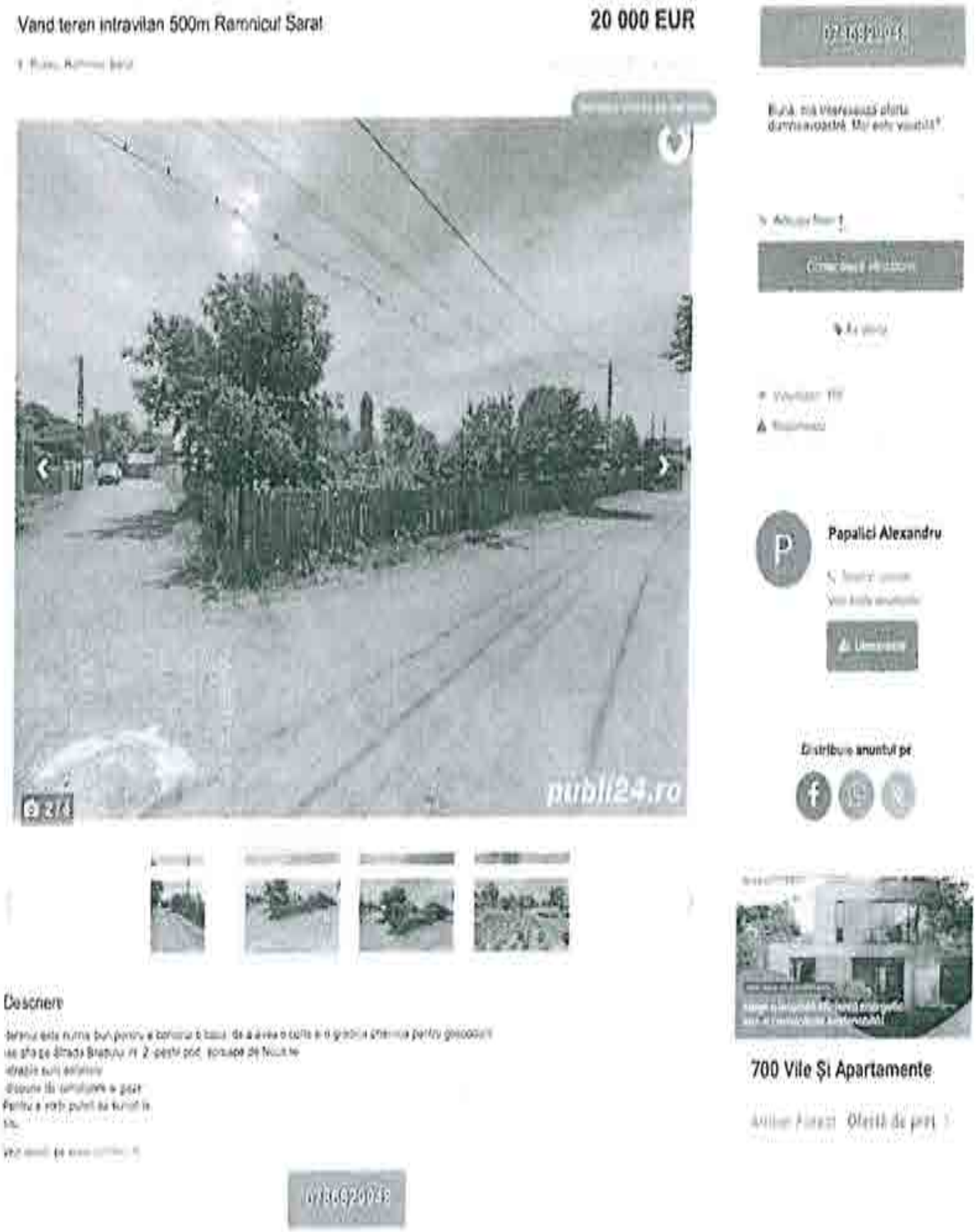







publi24.ro

Comparabila teren D



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

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

Foto din anunt









Anexa nr. 5 – Documente

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32814 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 25700
Ziua 28
Luna 02
Anul 2024
Cod verificare 100164810763

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32814	300	Teren împrejmuit: Împrejmuit cu gard metalic si de lemn

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40773 / 24/09/2010	
Act Dezmembrare nr. 1701 din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;	
B0 Se înființează cartea funciara nr. 7438 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE.);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B2 Schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE.);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B4 Schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
100981 / 26/07/2021	
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatură stradala si adrese nr. 17, din 09/07/2021 emis de Primaria Rimnicu Sărat;	
B6 se noteaza actualizarea adresei imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

epay ancpi ro

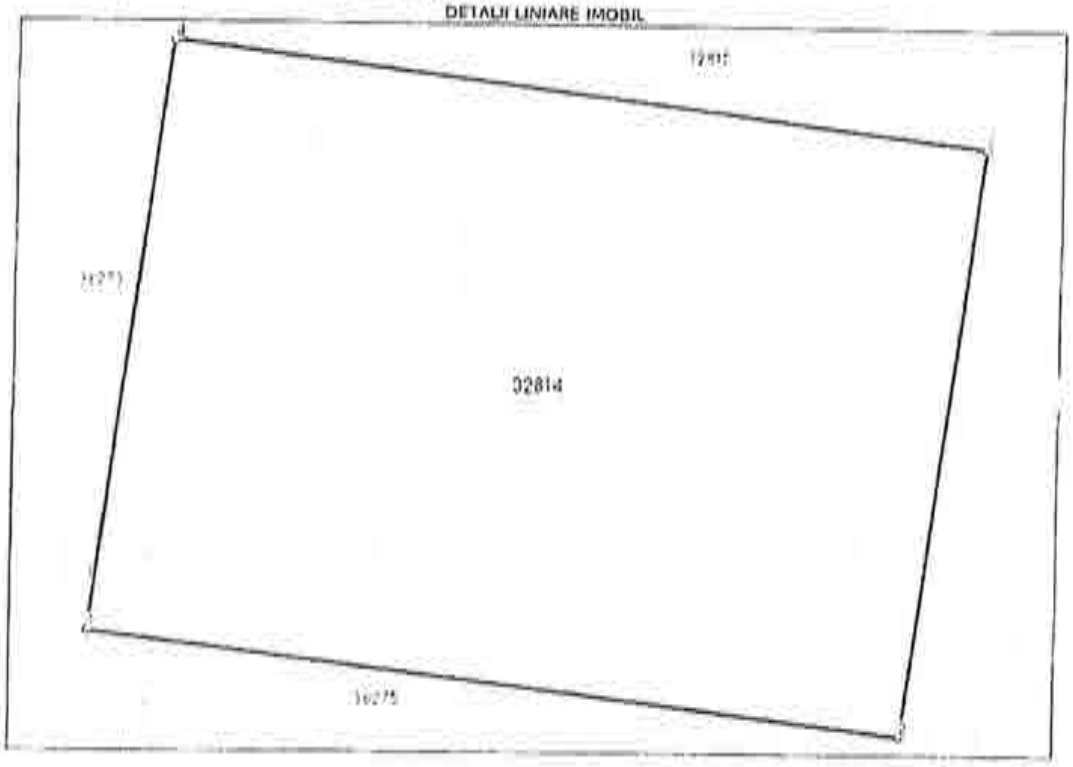
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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

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

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

Carte Funciara Nr. 32814 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
28/02/2024, 13:44

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

ANCPI

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

Cod verificare

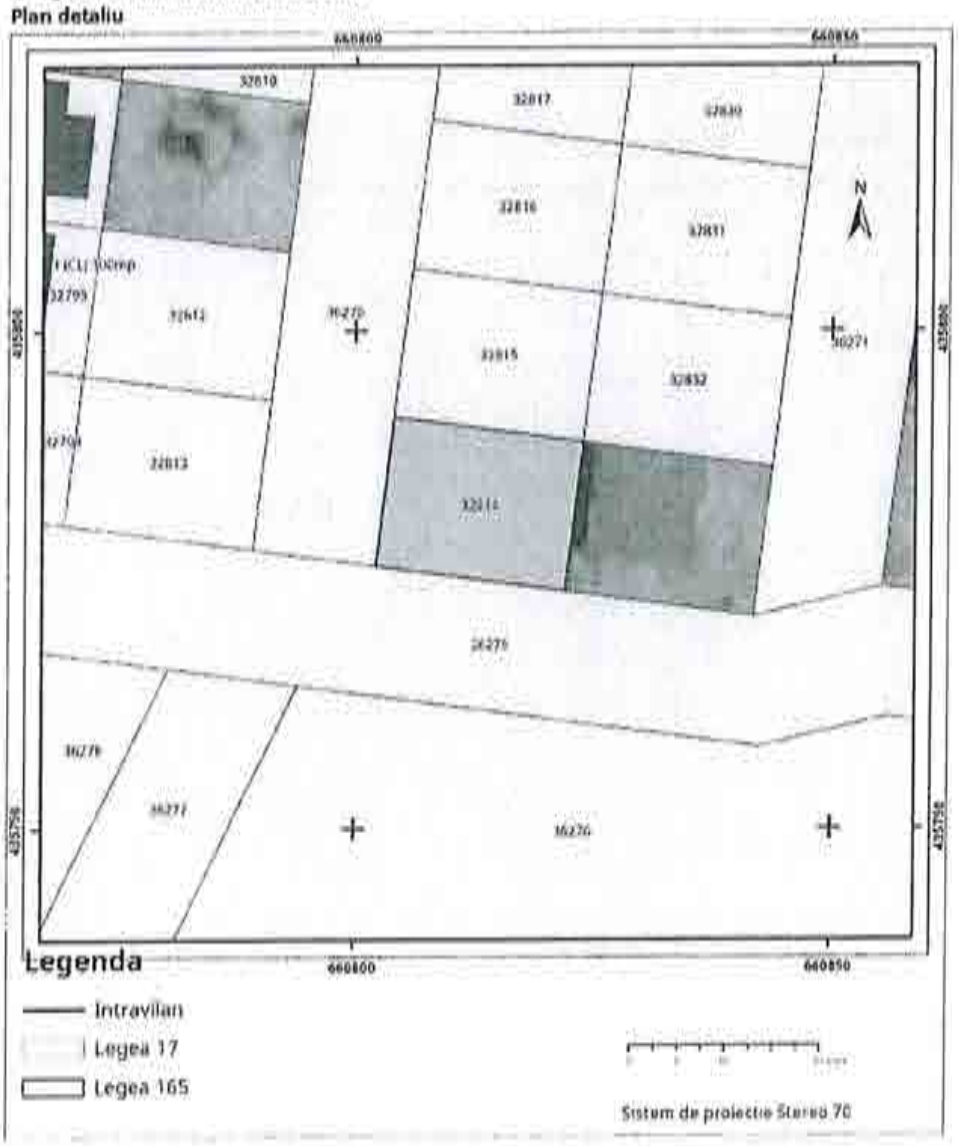
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

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

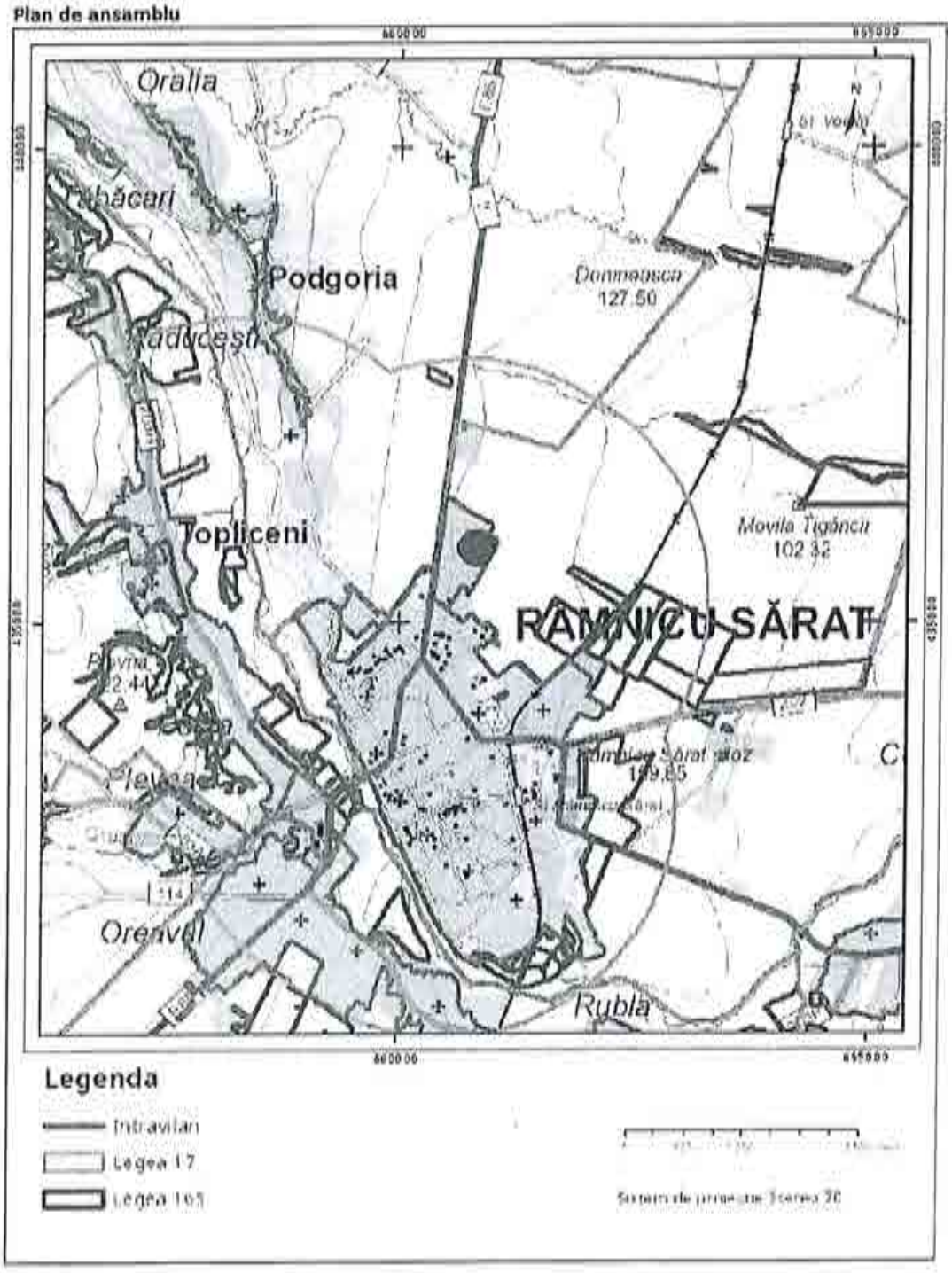
Nr.cerere	63073
Ziua	21
Luna	08
Anul	2024

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

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

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

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

ANCPI

Nr. cerere	84699
Ziua	06
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100169105187

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32815 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

TEREN Intravilan

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

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

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se înfiinţează cartea funciara nr. 7439 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
134047 / 26/10/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 38, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B6	se noteaza actualizare adresa- strada Dimbovitei, nr.4	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

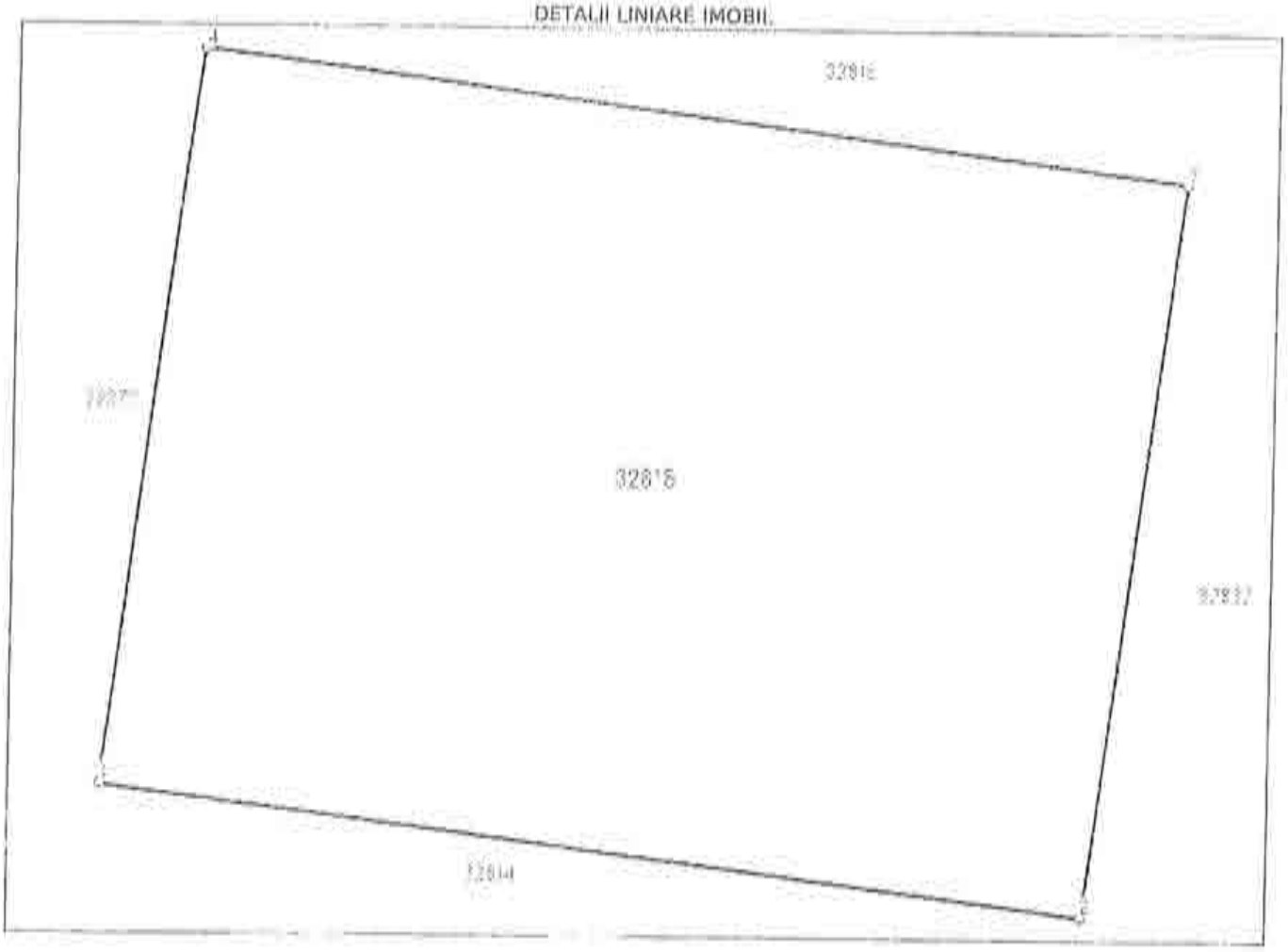
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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

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

epay.ancpi.ro

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/06/2024, 11:23

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

Nr. 30818/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil- teren, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, strada Dambovitei, nr. 4, jud. Buzău, nu a făcut şi nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

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

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

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 29073/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Catre,
Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023

Proces-Verbal
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI
incheiat astazi 24.05.2024, ora 11[45]

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Mihai Adrian-Ion – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 101, strada Dimbovitei, nr. 4, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

- terenul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 101, strada Dimbovitei, nr. 4, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 101, strada Dimbovitei, nr. 4, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 1 plansa fotografica, anexata.

Anexam alaturat:

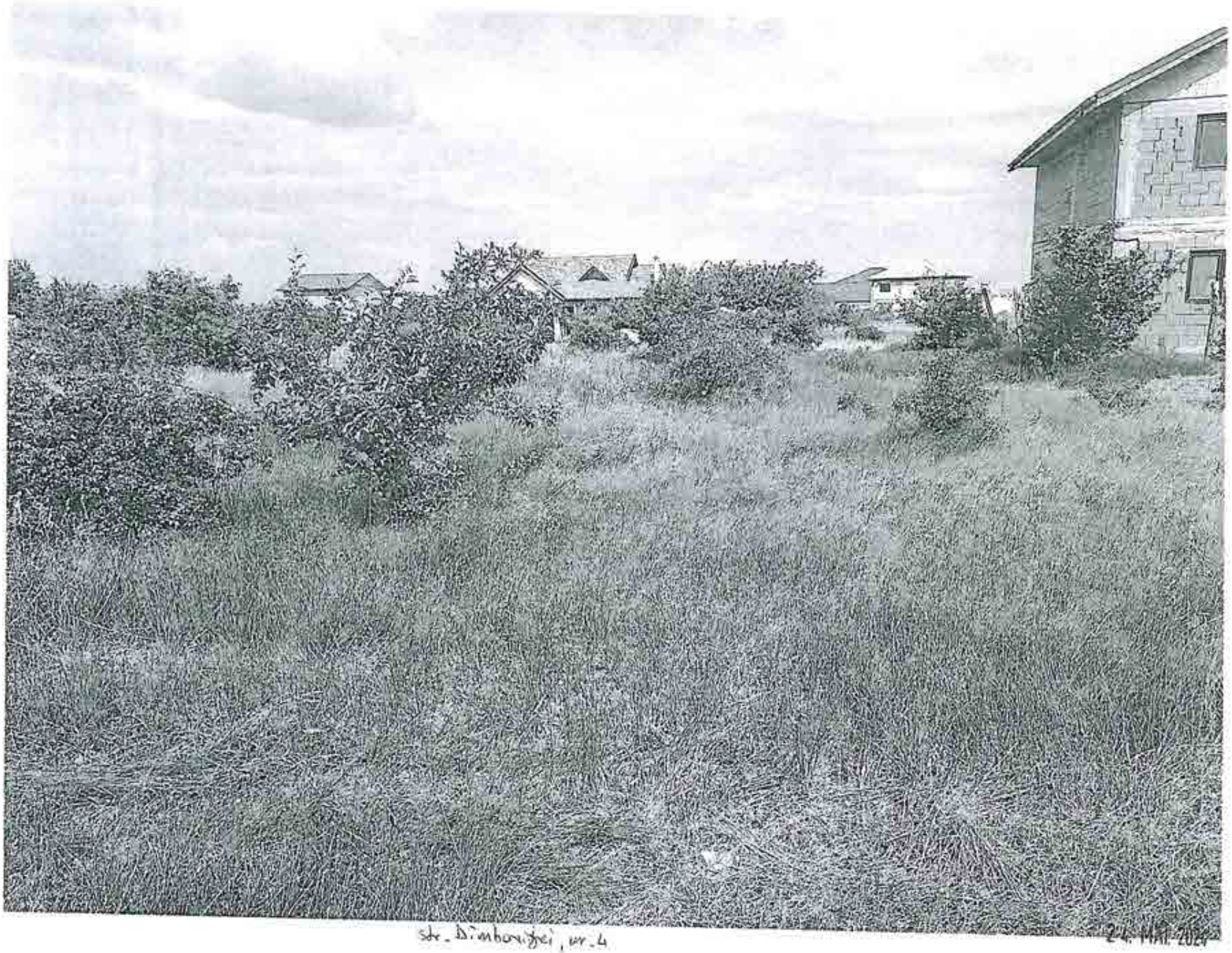
- 1 plansa fotografica executata la data de 24.05.2024;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

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


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


N



str. Dimboviței, nr. 4

24. MAI. 2024

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 25893 din 17.05.2024.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 93 din 17.05.2024.

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

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin*, cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul ___ sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu* nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___ telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. *25893* din *08.05.2024*

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul *Buzau*, municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul _____, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Extindere cartier Bariera Focsani, parcela nr. 101 (strada Dîmboviței, nr. 4)* nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona/ Nr. C.F. vechi 7439 /Nr. C.F. nou 32815/Nr. cadastral vechi 6233 /Nr. cadastral nou 32815*

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

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

3. REGIMUL TEHNIC:

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

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

***Conditionari si restrictii:** Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la stra nou creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.*

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracte general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10 m/$S_{c,max}$=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1,2/ Echipar cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefo vor fi realizate subteran/ circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcarile necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosa de minimum 4,0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei/ echiparea cu utilitati: ap canalizare, gaze si energie electrica/ circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Dimbovitei/ Mod de executie: in regie proprie sau o societate autorizata

***Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare:** documentatiile tehnice D.T. ce vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa n L a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata /referentele de verificare ale documentatiei tehni in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proie conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a execut lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada /asigurarea suprafetelor minimale spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, la cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentr situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de ar 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performan energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Roman conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobar unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

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

PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32815

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfantul Sava de la Buzau, nr. 3, Buzau, cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitie publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

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

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi s extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentati tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de catr colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturii constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform prevederilor art. 9 din lege.

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

[] D.T.A.C. [] D.T.O.E. [] D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

[] alimentare cu apa *SC Compania de Apa SA*
[] canalizare *SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale-*Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare -*Orange Communications*
[] salubritate *SC RER Ecologic Service SA*
[] transport urban -*SC TUC SA Rm. Sarat*

Alte avize/acorduri:
[] _____

d.2) avize si acorduri privind:

[] securitatea la incendiu *ISU Buzau* [] protectia civila - *ISU Buzau* [] sanatatea populatiei *DSP Buzau*

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

[] _____
[] _____

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

[] _____
[] _____

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

_____

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

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

L.S.

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

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

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 17.05.2024

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

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ pana la data de _____.

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

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

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

L.S.

ARHITECT SEF ****)**
(numele, prenumele si semnatura)

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

_____

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

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

Nr. raport: 54.3 / 23.04.2024

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

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Dambovitei, nr. 4, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

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

23.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 4, jud. Buzau

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

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

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

12.900 EUR, echivalent a 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Cu deosebită considerație,

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

Cuprins

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

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

4. **Prezentarea datelor** 10

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

5. **Analiza datelor** 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. **Evaluarea proprietatii** 19

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

7. **Anexe** 21

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 4, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Dambovitei, nr. cad. 36270
Deschidere		15,00 ml la str. Dambovitei
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF si extras plan cadastral
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**12.900** EUR **64.088** LEI
		Valoarea nu este afectata de T.V.A.
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Scopul evaluarii / tip de valoare estimata		Estimarea valorii de piata in vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25698/28.02.2024, asupra terenului **nu sunt inscrise sarcini**. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E 85 – Drum asfaltat – public IAR APOI PRIN: Str. Dambovitei – Drum pietruit – public
Observații/ipoteze semnificative speciale		***-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.*** ***-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.***
Mentiuni		***Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.***
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)		-

2. Declaratia privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



3. Termenii de referinţă ai evaluării

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

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa clientului/destinatarului/proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de c.f. nr. cerere 25698/28.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63077/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 146/26.10.2023. Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

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

Ipoteze semnificative speciale

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

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

Tipul raportului

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

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

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

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

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

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

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

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

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

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

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

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

1/4

3. REGIMUL TEHNIC:

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

Permisiuni se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire izolat, cuplat sau izolat/ cladirea construita in regim izolat se va aliza pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care vor inregace fatadele spre ambele strazi; spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp
Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente : terenul va alinia la strada noua cladirea ce urmeaza a fi construita va fi amplasata la minimum 3 m fata de aliniament.
Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate, cladirile ce vor incheia in caracterul general al zonei ce urmeaza folosirea subsolurilor si a podurilor strabatatoare pe sub/peste trotuare/ pe sub terenuri/ pe sub terenurile/ inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M (Hmax=10 m/S...=300 mp/POTmax=35%/CUTmax=1,05/ Echiparea cu utilitati: la cladirile ce vor fi amplasate pe aliniament racordarea bucatariilor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in cetatea de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto: accesele auto si pietonale ce urmeaza sa deserveasca parcelele vor asigura un acces carosabil de minimum 4,0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Dimbovitei /Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata
Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: documentatiile tehnice D.T. ce se vor intocmi in vederea obtinerii autorizatiei de construire/dezlintire vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectant si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata/ asigurarii acces usor si sigur la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a vecinatatilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /Imprejmuirea spre alinsament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 37 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 611 Cod Civil /se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 915/2010 /pentru situatiile care intrepinzm dezvoltari de la prezentele documentatii de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care va reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul actualizata

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

-

Date privind impozitele și taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

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

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă.

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

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

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

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

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

Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietăţii subiect sunt:

- Rezidenţial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: teren liber;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ***Utilitati disponibile***: energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ***Forma si deschidere*** : dreptunghiulara, D = unilaterala, 15,00 ml la str. Dambovitei (conform extras CF).
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

satisfaca dorintele proprietarilor.

Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se pozitioneaza dimensiunea si forma amplasamentului.

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta
Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati ca parteneri in proiectele viitoare si obtina astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.
Un aspect important care afectează aprovizionarea cât și perspectiva pe termen scurt este legată de incertitudinile referitoare la dezvoltarea urbană. Pe fondul unei schimbări în administrarea și direcția politică în multe orașe, au existat unele blocaje (cum ar fi în numirea șefului arhitecților în anumite orașe sau înghețarea PUZ-urilor în București); lucrurile se mișcă spre mai bine, spre o mai multă claritate în majoritatea orașelor cu excepția Bucureștiului, unde progresul este lent și conduce la a perspectiva mai tulbure pentru piața terenurilor.
EVOLUTIA PRETURILOR
2021 a avut până acum, destul de puține tranzactii majore, dar aceasta nu evidențiază deloc o cerere superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra o crestere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% fata de ultimul an.
Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

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

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

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

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

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

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

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

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

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

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

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



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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

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

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

Metoda comparatiei directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 34-50 EUR/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare. Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, accesul, deschiderea, etc.

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

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

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

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

Metoda comparatiei directe = **12.900 EUR**

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

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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

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

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

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

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

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

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate şi ajustate vânzările de loturi şi alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparaţie sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile dintre loturile similare şi terenul subiect.
Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparaţie sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea şi forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea şi priveliştea.

Etapele sunt urmatoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piaţă a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obţinerii de informaţii relevante din piaţa specifica proprietăţii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:
1. *Planificarea* – În aceasta etapa au fost evidenţiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informaţiilor furnizate de client, informaţiilor culese din surse publice de informaţii şi informaţiilor culese în timpul inspecţiei în teren.
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condiţiile de finanţare şi vânzare, adresa, amplasarea, suprafeţe, utilităţile disponibile, accesul, vecinătăţile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
2. *Colectarea* – Aceasta etapa presupune culegerea informaţiilor din diverse surse de informaţii şi validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucişate.
3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informaţiilor, în vederea restrângerii intervalului şi identificării de oferte ale unor proprietăţi imobiliare similare imobilului evaluat.
4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obţinere a informaţiilor relevante şi are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar şi concis a informaţiilor relevante identificate.
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obţinere a informaţiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fişei de colectare a informaţiilor de piaţă", cu date şi informaţii verificate şi documentate, privind proprietăţi imobiliare similare - oferte spre vânzare ,valabile la data evaluării.
- Proprietatile imobiliare prezentate în fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice şi economice similare cu cele ale proprietăţii subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil şi rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietăţii subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanmică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Negartinitoare	Negartinitoare	Negartinitoare	Negartinitoare	Negartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 4, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18 locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timoului locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sirbi, str. Morilor, nr. 28A locatie inferioara	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (straz, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, Printscreenuri cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).

EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartimitoare	Nepartimitoare	Nepartimitoare	Nepartimitoare	Nepartimitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani str. Dambovitei, nr. 4, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olteni, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Serbi, str. Mordor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfalt
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	6,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**43 €/mp**	**41 €/mp**	**43 €/mp**	**41 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,8 €	8,9 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	40%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	2	3
VALOARE DE PIATA* :	**43 €/mp**	**12.900 €**	, echivalent a	**64.088 lei**	
*Conform OTV 930/art. 53: ajustarea constă în aducerea valorii este determinată de proprietatea imobiliară (Co_A), care este cea mai apropiată de proprietatea subiect în scopul preluării valorii cu efectuat cele mai mici ajustări.				*Curs valutar BNR:*	*4,9681 lei/€*





JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile au fost oferte de vanzare sau tranzactii, si nu pe cale amiabila de catre proprietari, s-a aplicat un procent de ajustare cuprins intre 0% si 5% pentru a reflecta eventuala marja de negociere pe care cumparatorul o poate obtine.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

Nu au fost aplicate ajustari pentru alte elemente specifice tranzactionarii, deoarece proprietatile comparabile sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al conditiilor de tranzactionare.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustarile pentru localizare, de regula sunt o consecinta a diferentelor de pret existente in zona de referinta intre proprietatile comparabile si cele de evaluat. Ajustarile sunt efectuate considerand ca diferentele in valoarea proprietatii depind de locatie. In acest caz, au fost aplicate ajustari intre 0% si 10% pentru a reflecta diferentele de locatie.

Co_A: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Romania Pacurari, str. Obcinii, nr. 18 - locatie similara

Co_B: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Buna ziua Focuri, str. Timocului - locatie similara

Co_C: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Aleodor, nr. 23A - locatie inferioara (15 %)

Co_D: Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 - locatie similara

Ajustarile aplicate reprezinta cel mai probabil un compromis intre tipul, marimea si alte caracteristici ale proprietatilor comparabile si cele ale proprietatii de evaluat. Acestea au fost stabilite pe baza analizei pietei imobiliare locale si a opiniei evaluatorului, tinand cont de factorii care influenteaza valoarea proprietatilor din zona.

AJUSTARI PENTRU CARACTERISTICILE DE SUPRAFATA

Ajustarile pentru suprafata au fost aplicate atunci cand a existat o diferenta semnificativa intre suprafata proprietatii de evaluat si cea a proprietatilor comparabile. In general, aceste ajustari sunt aplicate pentru a reflecta faptul ca proprietatile mai mari pot avea o valoare totala mai mare, dar o valoare pe unitate de suprafata mai mica, datorita economiilor de scara sau a cererii mai reduse pentru suprafete mari. Ajustarile au fost calculate pe baza analizei pietei locale si a opiniei evaluatorului, tinand cont de factori precum dimensiunea, forma si utilitatea suprafetei.

Co_A - nu necesita ajustari

Co_B - cu suprafata mai mare, se retine o putere de 45%

Co_C - nu necesita ajustari

Co_D - cu suprafata mai mica, se majoreaza cu valoare de 30%

Astfel, pentru a asigura faptul ca toate proprietatile comparabile sunt evaluate pe o baza echitabila si consistenta, a fost aplicata o ajustare de 0%, 45%, 30% pentru a reflecta diferentele de suprafata dintre aceste proprietati si proprietatea de evaluat. Aceasta ajustare a fost considerata suficienta pentru a elimina orice distorsiuni care ar putea afecta valoarea estimata a proprietatii de evaluat.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERITORIULUI

Comparabilele au valori ale CADU similare, deci nu au fost necesare ajustari suplimentare pentru a reflecta diferentele de destinatie.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXISTENTE

Ajustarile pentru acest element au fost aplicate pentru a reflecta diferentele dintre proprietatile comparabile si proprietatea de evaluat in ceea ce priveste amenajarile existente, cum ar fi drumurile de acces, utilitatile publice si alte facilitati. Aceste ajustari au fost necesare deoarece amenajarile existente pot influenta semnificativ valoarea unei proprietati, iar proprietatile comparabile pot avea diferite grade de amenajare fata de proprietatea de evaluat.

Co_A: pentru - similar

Co_B: pentru - similar

Co_C: pentru - similar

Co_D: pentru - similar (-5 %)

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIA TERENULUI

Amplasamentele pot avea relief variat (denivelari, pante) care afecteaza valoarea si costurile de utilizare. Pentru a reflecta aceste diferente, ajustarile pot fi aplicate pentru a compensa costurile suplimentare de nivelare, terasare sau alte lucrari necesare pentru a face terenul utilizabil. Ajustarile pot fi, de asemenea, aplicate pentru a reflecta avantajele unui teren mai plat sau mai usor de construit.

Co_A: drept - similar

Co_B: drept - similar

Co_C: drept - similar

Co_D: drept - similar

Nivelul ajustarilor aferente este de la caz la caz in functie de particularitatile fiecarui teren in parte, de modul de utilizare, de posibilitatea de a construi pe el, de costurile de nivelare, de prezenta sau absenta unor obstacole naturale sau artificiale, precum si de alte factori care pot influenta valoarea terenului. Ajustarile sunt calculate pe baza unei analize detaliate a datelor disponibile si a opiniei evaluatorului, pentru a asigura o estimare cat mai precisa a valorii de piata a terenului.

AJUSTARI PENTRU UTILITATI DISPONIBILE

Prezenta sau lipsa utilitatilor publice (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonie, internet) are un impact semnificativ asupra valorii unui teren. In general, terenurile care beneficiaza de utilitati publice sunt mai valoroase decat cele care nu au acces la acestea, deoarece costurile de racordare la retelele publice pot fi semnificative. De asemenea, disponibilitatea utilitatilor poate influenta si destinatia terenului, deoarece anumite tipuri de activitati economice pot necesita acces la anumite utilitati specifice.

Co_A: la fel ca - similar

Co_B: la fel ca - similar

Co_C: la fel ca - similar

Co_D: la fel ca - similar

Nivelul ajustarilor este stabilit pe baza unei analize detaliate a costurilor de racordare la utilitatile publice, a distantei fata de retelele existente si a impactului acestora asupra valorii terenului. Ajustarile sunt calculate pentru a reflecta diferentele dintre terenul de evaluat si terenurile comparabile, astfel incat valoarea finala sa fie cat mai precisa si reprezentativa pentru piata imobiliara locala.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DIMENSIUNI

Dimensiunile si forma unui teren pot influenta semnificativ valoarea acestuia, deoarece pot afecta modul in care terenul poate fi utilizat si dezvoltat. Terenurile cu forme neregulate sau dimensiuni mici pot fi mai dificil de utilizat eficient, ceea ce poate duce la o valoare mai mica. Pe de alta parte, terenurile mari pot oferi mai multe oportunitati de dezvoltare, dar pot necesita si costuri mai mari pentru amenajare si infrastructura.

A - regularizare, 1 deschidere - 0 - regularizare, 1 deschidere - C - neregularizare, 1 deschidere - inferior (10 %) D - regularizare, 2 deschideri - superior (5 %)

Nivelul ajustarilor aferente este stabilit pe baza unei analize detaliate a caracteristicilor fiecarui teren in parte, a modului de utilizare, a costurilor de amenajare si a impactului acestora asupra valorii terenului. Ajustarile sunt calculate pentru a reflecta diferentele dintre terenul de evaluat si terenurile comparabile, astfel incat valoarea finala sa fie cat mai precisa si reprezentativa pentru piata imobiliara locala.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE AJUNGERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Ajustarile pentru cheltuieli de ajungere la stadiul de teren construibil sunt necesare atunci cand proprietatile comparabile au fost deja dezvoltate sau sunt mai aproape de a fi dezvoltate decat proprietatea de evaluat. Aceste cheltuieli pot include costuri precum racordarea la utilitati, construirea drumurilor de acces, nivelarea terenului sau alte lucrari necesare pentru a face terenul construibil. Ajustarile sunt calculate pentru a reflecta diferentele dintre costurile de ajungere la stadiul de teren construibil ale proprietatilor comparabile si cele ale proprietatii de evaluat.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Co_D: nu este cazul - similar

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

V = 12.900 EUR, echivalent a 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

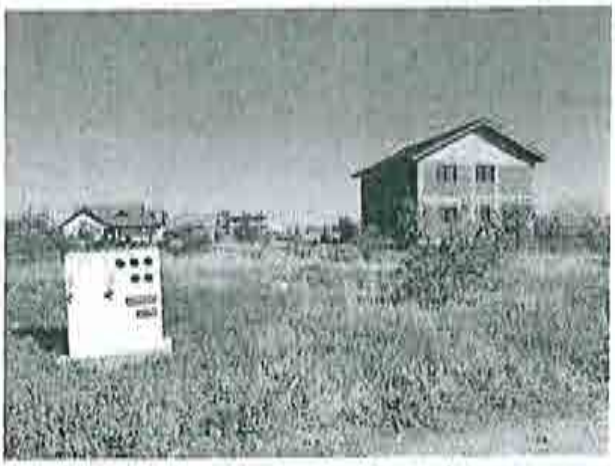
Anexa nr. 2 - Fotografii:



Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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





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

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A



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

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

Foto din anunt











Comparabila teren B

ID #6490125

Rămnicu Sărat (BZ)
124 ZILE PE PIATA | 17/10/2022

Portofoliu

100.000 €
Pret initial

Descriere

Teren intravilan 600mp

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

Localizare

Rămnicu Sărat (BZ)



Date proprietate

Tranzactie	Vânzare
Tip proprietate	Teren intravilan

Sursa

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

Etichete

Contacte (1)

Proprietar
+40 737 967 155

Adaugă la contacte

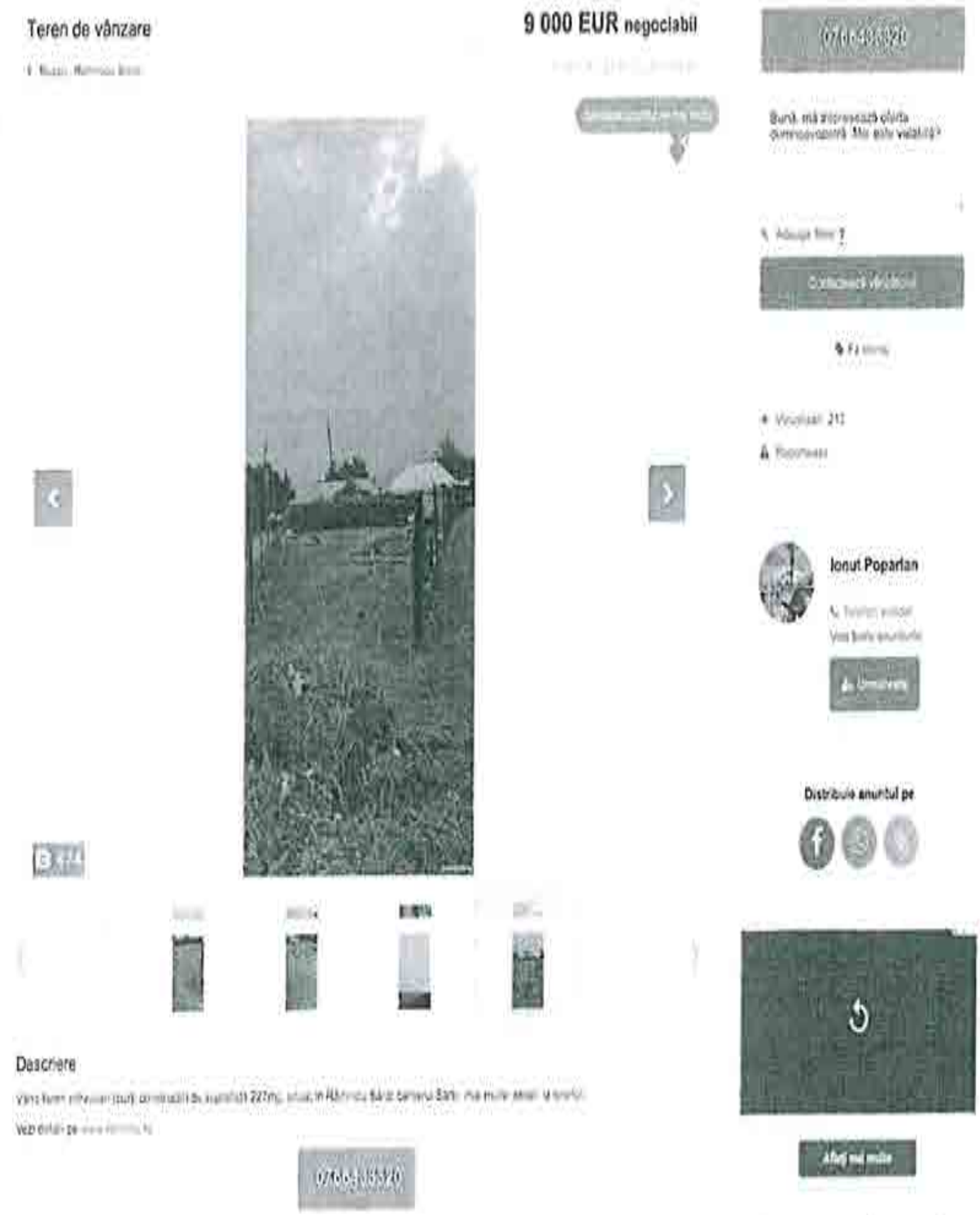
Catalin

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




Strada Bistriţei
Strada Timişului
Strada Crişului
Google

Comparabila teren C



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

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

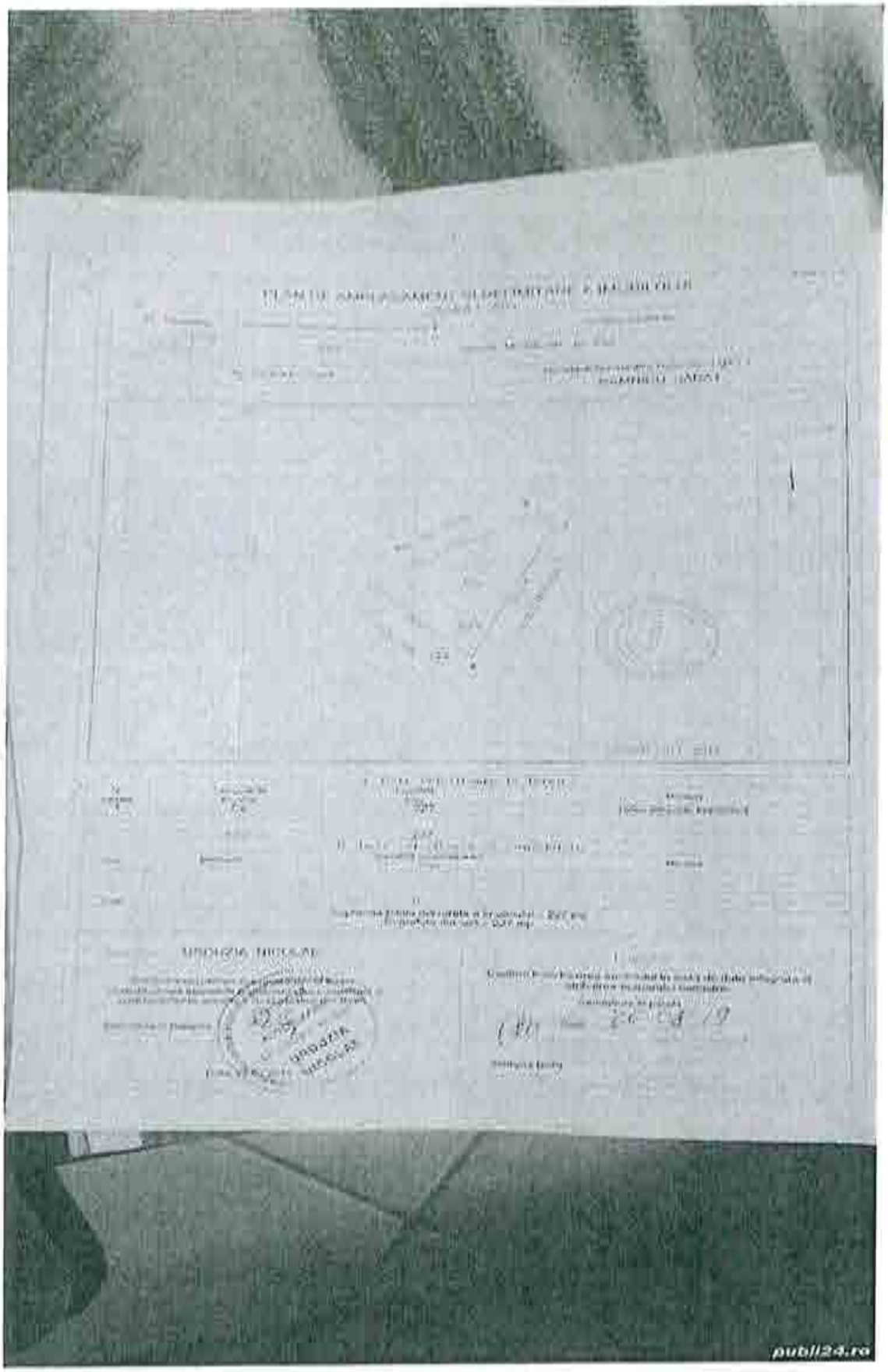
Foto din anunt










publi24.ro

Comparabila teren D



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

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

Foto din anunt









Anexa nr. 5 – Documente

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

ANCPI

Nr. cerere 25899
Ziua 28
Luna 02
Anul 2024
Cod verificare 100164810690

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32815 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32815	300	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701. din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se înființează cartea funciară nr. 7439 a unității administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numărul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13110/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, în administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, în administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
134047 / 26/10/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 38, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B6	se noteaza actualizare adresa- strada Dimbovitei, nr.4	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Pagina 1 din 3

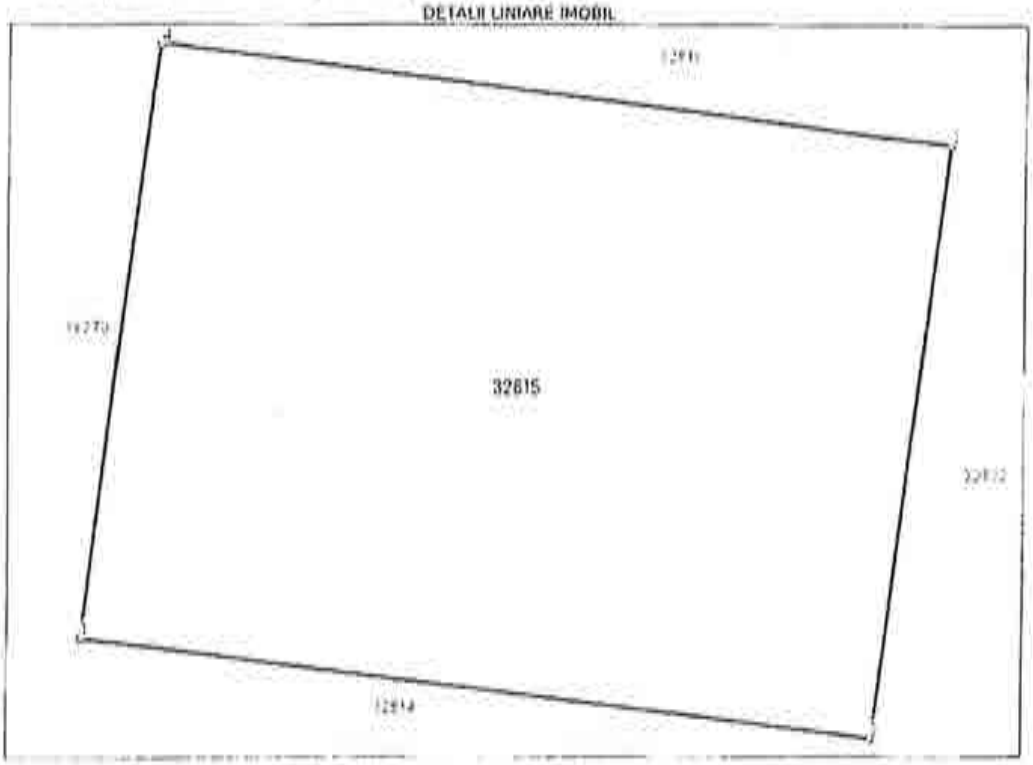
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32815	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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

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

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

copy and re

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și proceso administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice on entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
28/02/2024, 13:42

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

ANCPI

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

Cod verificare

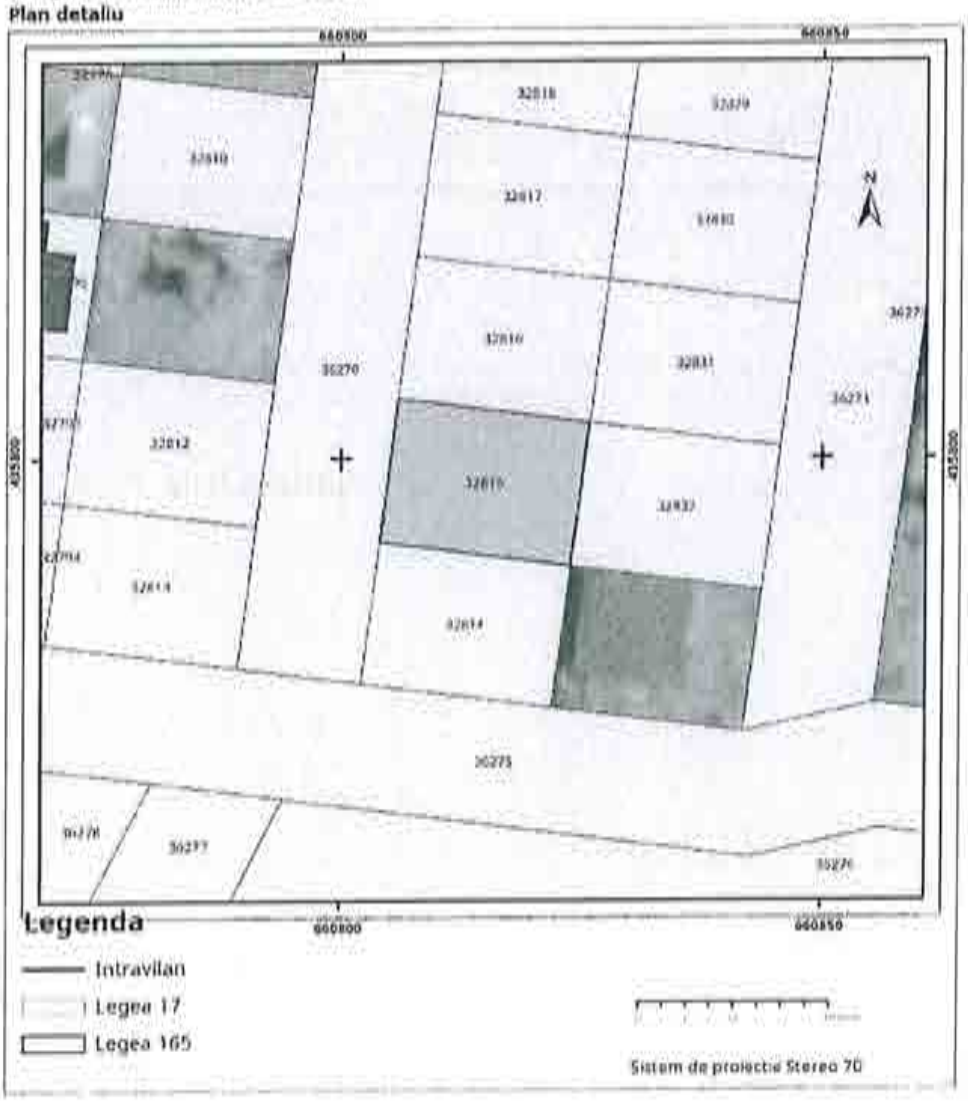
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

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

Nr.cerere	62077
Ziua	21
Luna	04
Anul	2024

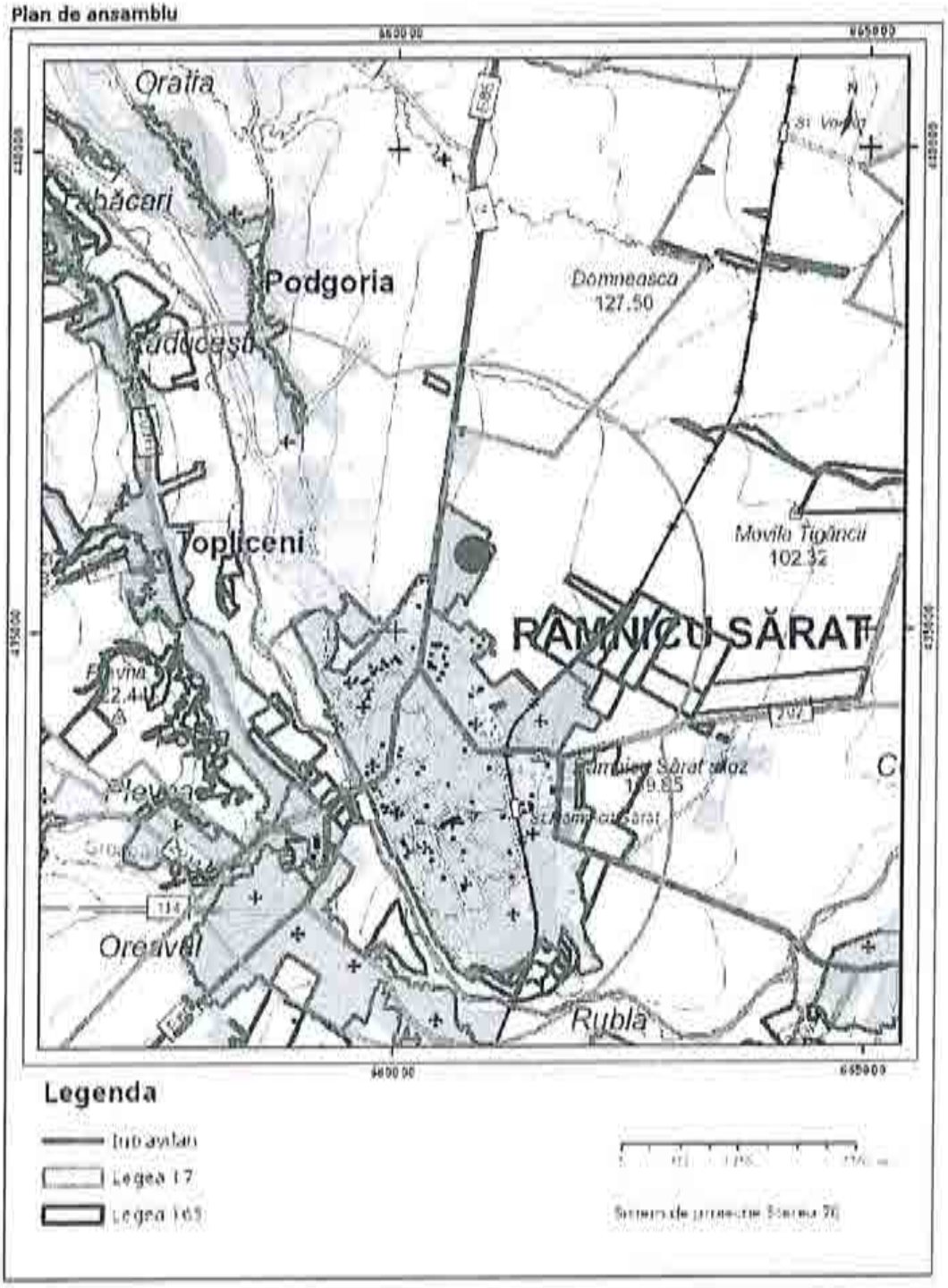
Teren: 300 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 300mp

Plan detaliu



Codul de verificare din acest extras il puteti folosi pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare Pag. 1 din 2

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

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

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

ANCPI

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32816 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

TEREN Intravilan

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

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

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se infiinteaza cartea funciara nr. 7440 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
101053 / 26/07/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 39, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B5	se noteaza actualizare adresa	A1
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B6	se noteaza actualizare date imobil,constand in trecerea din extravilan in intravilan	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

mov.ancpi.ro

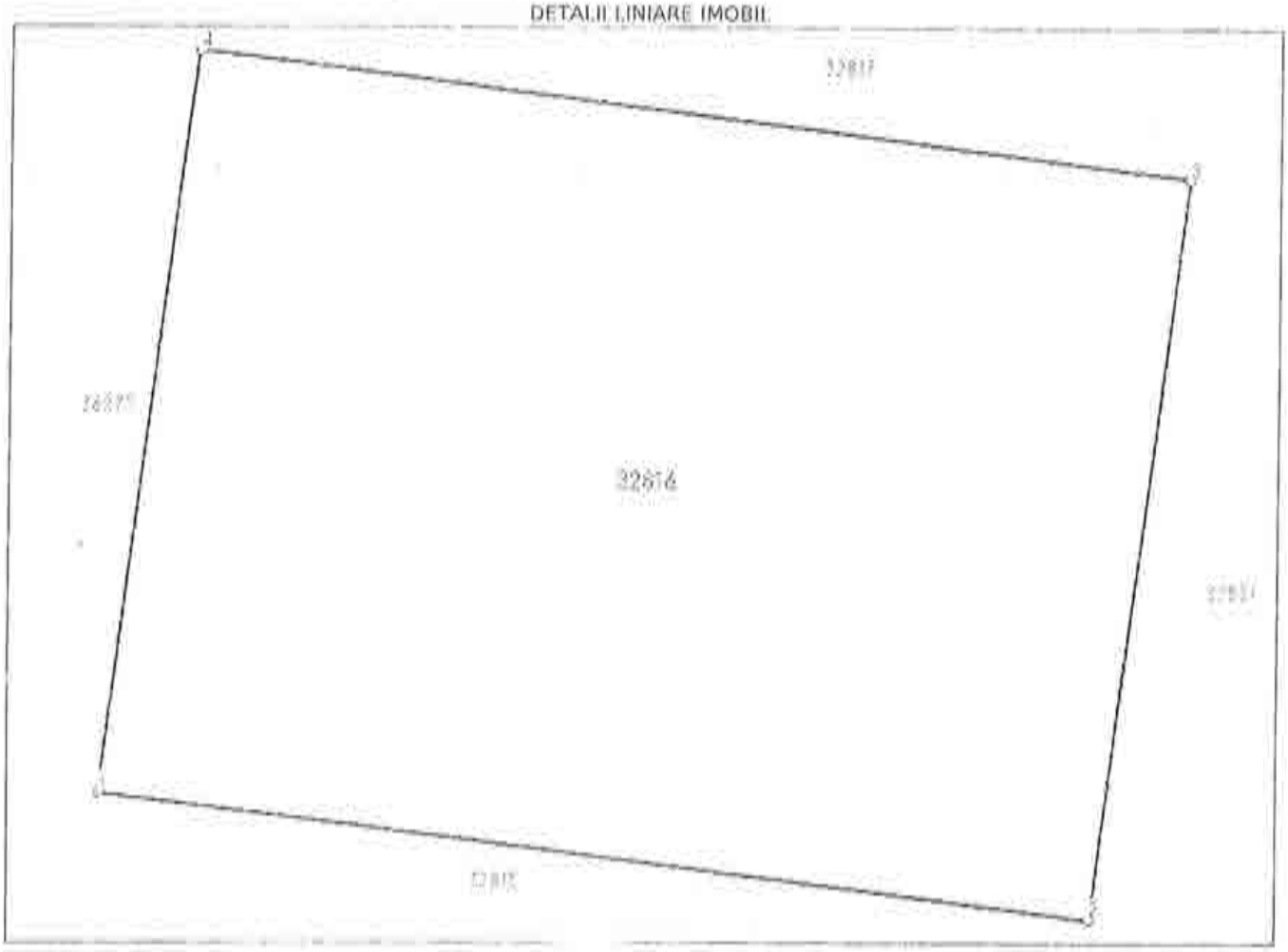
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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

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

epay.ancpi.ro

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/06/2024, 11:21

ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

Nr. 29076/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin

Catre,
Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023

Proces-Verbal
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI
incheiat astazi 24.05.2024, ora 12^{00}

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Mihai Adrian-Ion – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 102, strada Dimbovitei, nr. 6, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

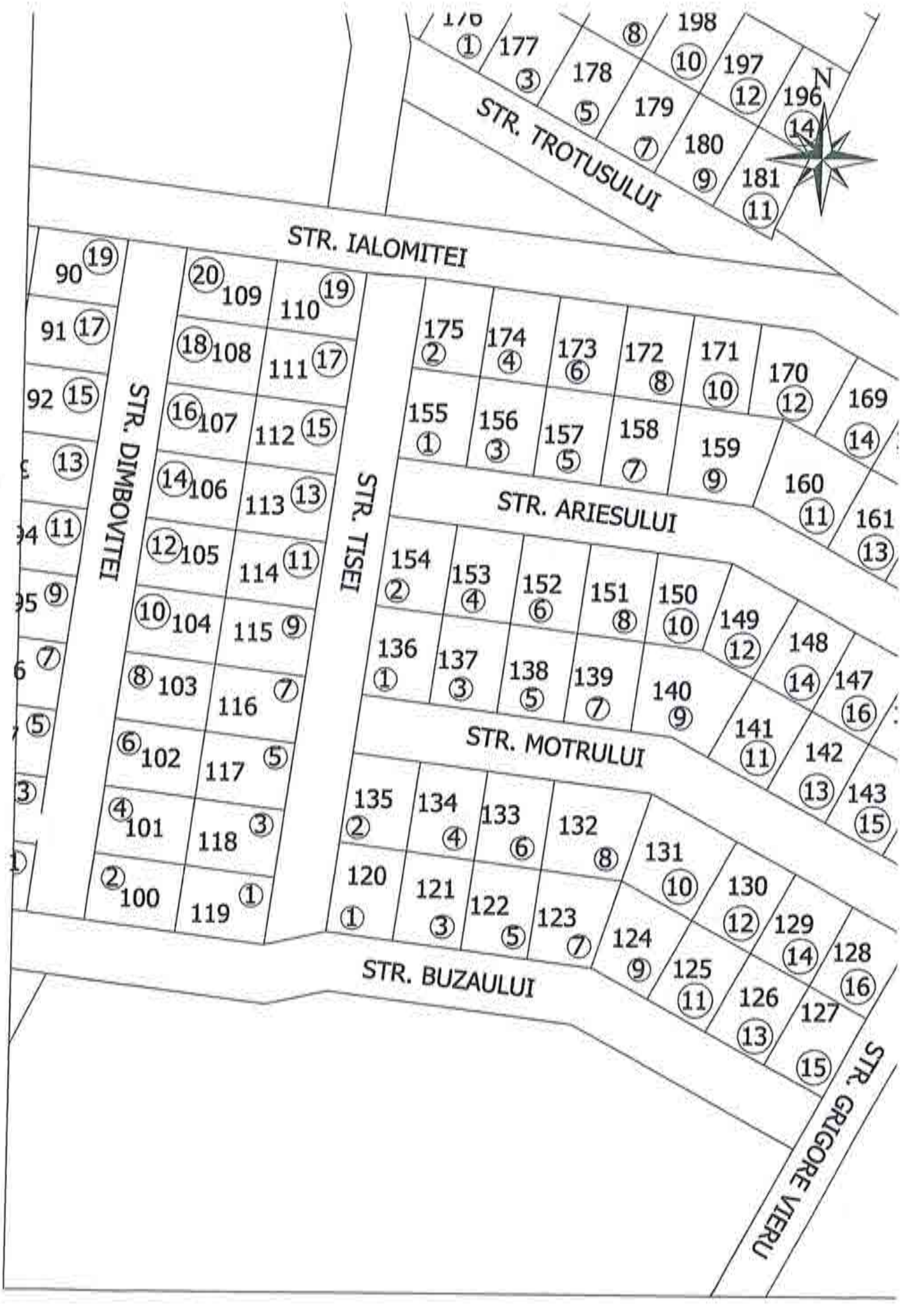
- terenul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 102, strada Dimbovitei, nr. 6, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani,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

Anexam alaturat:

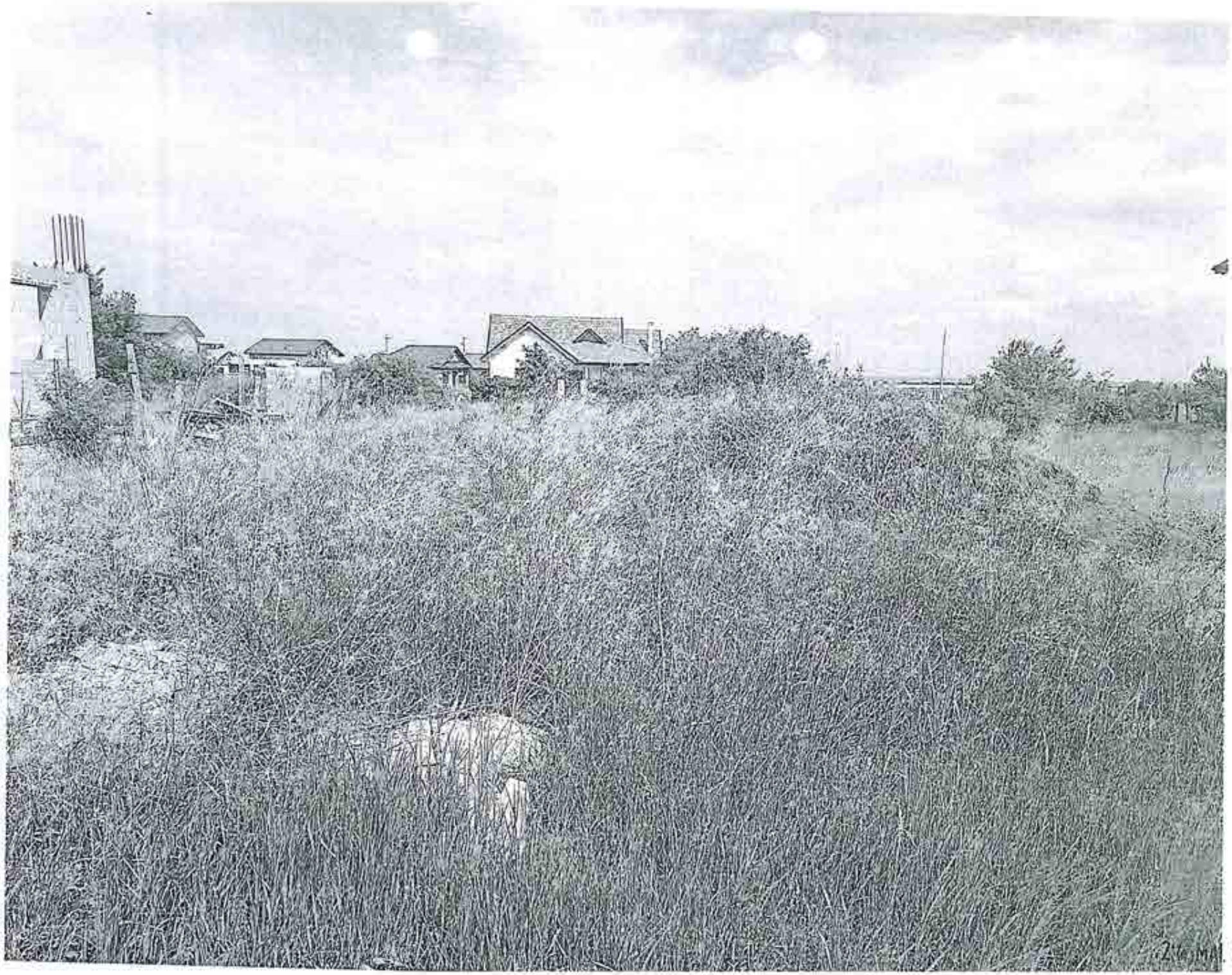
- 1 plansa fotografica executata la data de 24.05.2024;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

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


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


N


2 MAI 2024

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

Nr. 30819/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil- teren, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, strada Dambovitei, nr. 6, jud. Buzău, nu a făcut şi nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

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

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

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

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 84 din 17.05.2024.

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

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin*, cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul ___ sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu* nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___ telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. *25898* din *08.05.2024*

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul *Buzau*, municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul _____, sectorul ____, cod postal *125300*, str. *Extindere cartier Bariera Focsani, parcela nr. 102 (strada Dîmbovitei, nr. 6)* nr. ___ bl. ____ sc. ____, et. ____, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7440 /Nr. C.F. nou 32816 /Nr cadastral vechi 6234 /Nr. cadastral nou 32816*

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

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

3. REGIMUL TEHNIC:

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

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

Conditionari si restrictii: *Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la stra nau creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.*

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracte general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei strulucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/Hmax=10 m/ S_{teren}=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1,2/ Echipa cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefo vor fi realizate subteran/ circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosa de minimum 4,0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei/ echiparea cu utilitati: ap canalizare, gaze si energie electrica/ circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Dimboviței/ Mod de executie: in regie proprie sau o societate autorizata

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentatiile tehnice D.T. ce vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata /referatele de verificare ale documentatiei tehni in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proie conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a execut lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata/ asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, la cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 m/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentr situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de ar 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performan energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Roman conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobar unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

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

PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32816

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privinc participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului s accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de s contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

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

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documenta tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de cat colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitectur constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform prevederilor art. 9 din lege.

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

[] D.T.A.C. [] D.T.O.E. [] D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

[] alimentare cu apa *SC Compania de Apa SA*
[] canalizare *SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale *Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare *Orange Communications*
[] salubritate *SC RER Ecologic Service SA*
[] transport urban *SC TUC SA Rm. Sarat*

Alte avize/acorduri:
[] _____

d.2) avize si acorduri privind:

[] securitatea la incendiu *ISU Buzau* [] protectia civila *ISU Buzau* [] sanatatea populatiei *DSP Buzau*

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

[] _____
[] _____

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

[] _____
[] _____

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

_____

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

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

L.S.

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

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

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 17.05.2024

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

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ pana la data de _____.

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

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

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

L.S.

ARHITECT SEF **)**
(numele, prenumele si semnatura)

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

_____

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

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

Nr. raport: 54.4 / 23.04.2024

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

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Dambovitei, nr. 6, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

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

23.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

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

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

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

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

12.900 EUR, echivalent a 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Cu deosebită considerație,

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

Cuprins

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

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 7
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 8
Conformitatea evaluării cu SEV 9

4. **Prezentarea datelor** 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 11
Date privind impozitele şi taxele 11
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 11

5. **Analiza datelor** 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. **Evaluarea proprietatii** 19

Metode de evaluare 19
Metoda comparatiei directe 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 19

7. **Anexe** 21

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 6, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Dambovitei, nr. cad. 36270
Deschidere		15,00 ml la str. Dambovitei
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF si extras plan cadastral
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**12.900** EUR **64.088** LEI
		Valoarea nu este afectata de T.V.A.
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Scopul evaluarii / tip de valoare estimata		Estimarea valorii de piata in vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 20405/20.02.2024, asupra terenului **nu sunt inscrise sarcini**. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E 85 – Drum asfaltat – public IAR APOI PRIN: Str. Dambovitei – Drum pietruit – public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		***-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.*** ***-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.***
Mentiuni		***Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.***
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)		-

2. Declaratia privind evaluarea

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale declarației privind evaluarea;
- Subsemnatul, Mândricel Mihai-Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 6, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT in baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 32816 (nr vechi 7440), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32816 (nr vechi 6234). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 20405/20.02.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024.
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa clientului/destinatarului/proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de c.f. nr. cerere 20405/20.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63078/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 146/26.10.2023 Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului

în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare şi conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 20405/20.02.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 300 mp suprafata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la N-nr cad 32817; la E- nr cad 32831, la S- nr cad 32815, La V- nr cad 36270 (str. Dambovitei); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 6, jud. Buzau, nr. cadastral 32816, inscris in CF 32816, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect.

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani*. Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in comun : Autobuze

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutii de cult	Sedii de banci	Institutii de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	DA	DA	NU	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 300 mp suprafata
- Deschiderea la stradă: 15,00 ml la str. Dambovitei
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Dambovitei	Drum pietruit	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: existentă
- *Alte observaţii:* -

Conform Certificatului de urbanism nr. 146/26.10.2023 se certifica:

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice, situri ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R 1.1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/4

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 1.1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:

Prevederi: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1/M nivelul in regim de construire izolata, cuplata sau inshirata cladirea construita in regim izolat se va afla pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care vor inlocui fronturile spre ambele strazi spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp
Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de domeniile publice adiacente: terenul se alipeaza la strazile noii exista tar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.
Elemente privind volumetria vizata, aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in ansamblul general al zonei. Se interzice folosirea sobecimenului si a tablei ondulatorie de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garurilor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M (Hmax = (0.m/S,...+300 mp/POTmax=35% CUTmax=1.05/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe alinierea racordarea bateriilor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si coparea apelor meteorice pe terenul de consitoare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi exploatate subteran/ Circulatia pietonilor si auto: accesele auto si pietonale necesare in zona: parcelei nu asigura un acces carosabil de minimum 4,0 m latime dinte o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Dimbovicei /Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata
Obligatii/cuminecari de natura urbanistica si legaturi rutiere ce vor fi avute in vedere in proiectare: documentatia tehnica D.T. ce se vor intocmi in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referentele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectant si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si modificata/ intocmirea acest auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 ; art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de inscrise date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 Imprejmuirea spre alinieament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 32 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil/se vor respecta prevederile art. 2 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /pentru imobile care reprezinta dosarul de la primariile documentatii de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism la scopul elaborarii, autorizarii si aprobarii unui documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea amplasarii, dirijate a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul actualizata

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: categoria de folosinta arabil conform extras CF
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Date privind impozitele și taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3	Analiza cererii
Pasul 4	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6	Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietăţii subiect care determină capacitatea sa productivă şi utilizările potenţiale ale proprietăţii. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăţilor comparabile, precum şi pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.
Atributele fizice, juridice şi localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evalută este de tip teren liber.
Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietăţii subiect sunt:

- Rezidenţial;
- Comercial;
- Industrial;

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidentiala. În această zonă, pentru celelalte utilizari practic nu există o cerere alternativă permisă.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: teren liber;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ***Utilitati disponibile:*** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ***Forma si deschidere*** : dreptunghiulara, D = unilaterala: 15,00 ml la str. Dambovitei (conform extras CF si extras plan cadastral).
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei (rezidentiala), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidentiala, situate in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze*.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a inregistrat o stagnare, evolutia fiind antrenata de efectul COVID-19.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice si dar si din partea fizice. Cererea fiind determinata de nevoia dezvoltarii de noi imobile care sa

satisfaca dorintele proprietarilor.

Cererea

PIATA TERENURILOR H1 2021 (REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers)

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, desi exista o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se închidă de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri in participatie, care nu reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile orase cu creștere rapidă.

Având în vedere cât de repede se mișcă lucrurile pe zona de retail, observăm că unii investitori inactivi revin pe piață, în timp ce altii tocmai intră piata cautand diversificarea proiectelor lor viitoare.

Pe segmentul rezidențial, tendințele din trecut încă se mențin: există un interes ridicat din partea multor tipuri de cumpărători care caută să obtina profituri atractive, iar piața devine din ce in ce mai aglomerata. Pe de altă parte, există o gamă destul de largă de terenuri căutate: parcele mai mici în zonele centrale (care vizează toate categoriile de venituri), parcele mai mari la periferia orașului sau foste platforme industriale (pentru proiecte la scară mai mare) si terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidential).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri in care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului unii cautand asocieri in participatiune pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou în acord cu noua realitate post-pandemica (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gandeasca la proiecte noi în București (în special în zone foarte atractive). În plus, unii încep să se gândească că până vor finaliza un proiect în 3-4 ani – dacă luăm în considerare cumpărarea unui teren, obținerea tuturor aprobările necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din Bucuresti se va fi stabilizat si se poate confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se pozitioneaza dimensiunea si forma amplasamentului.

Concluzii privind ***Cererea solvabila*** specifică pentru acest tip de proprietate:

- ***Cererea pentru cumpărare*** – moderata, in usoara crestere.
- ***Cererea pentru închiriere*** – nu exista informatii in acest sens.
- ***Potențialii cumparatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii***: amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/ închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta
Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati ca parteneri in proiectele viitoare si obtina astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.
Un aspect important care afectează aprovizionarea cât și perspectiva pe termen scurt este legată de incertitudinile referitoare la dezvoltarea urbană. Pe fondul unei schimbări în administrarea și direcția politică în multe orașe, au existat unele blocaje (cum ar fi în numirea șefului arhitecților în anumite orașe sau înghețarea PUZ-urilor în București); lucrurile se mișcă spre mai bine, spre o mai multă claritate în majoritatea orașelor cu excepția Bucureștiului, unde progresul este lent și conduce la a perspectiva mai tulbure pentru piața terenurilor.
EVOLUTIA PRETURILOR
2021 a avut până acum, destul de puține tranzactii majore, dar aceasta nu evidențiază deloc o cerere superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra o crestere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% fata de ultimul an.
Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 34-50 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, acces, amenajari exterioare, imprejmuire, etc;*

În **anexe** sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente în piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

PREVIZIUNI
Preţurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală şi-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piaţa terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greşit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna şi în timp ce alţii rămân activi pe margine asteptand o mai bună claritate cu privire la veniturile lor (în special birouri), există în general un sentiment de optimism cu privire la economia românească pentru următorii câţiva ani - cu excepţia oricăror evenimente externe negative, desigur.



Sursa: REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

Piața terenurilor este condusă foarte mult de așteptări cu privire la ceea ce vom avea la nivel macro și în economia reală, cu un accent special pe forța de muncă. Dacă lucrurile își revin repede, nu ar trebui să existe probleme majore. Acestea fiind spuse, toate proprietățile imobiliare majore suferă incertitudini crescute: birouri- impactul muncii de acasă pe termen lung, comerțul cu amănuntul - adoptarea accelerată a comerțului electronic și a protecției împotriva pandemiei proiecte viitoare, rezidențiale - securitatea locului de muncă și, de asemenea, impactul de la locul de muncă de acasă, dar cu diferite ramificații.

Răspunsurile la toate aceste întrebări le vom identifica mai degrabă la o scară mai globală decât la nivel de România, așa că trebuie să așteptăm să vedem cum stau lucrurile la nivel international

În ceea ce privește prețurile, ne așteptăm ca lucrurile să rămână mai degrabă plate (cu ajustări de la caz la caz), cu excepția cazului în care lucrurile iau o întorsătură puternică în rău. Dar chiar dacă s-ar 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 2010-2013 este că piața nu este în criză de lichiditate. În general, acest lucru oferă un motiv suplimentar pentru un optimism ușor și speranță unei reveniri mai facile la nivelul 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 concluzile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății este cea rezidentiala.

Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de ***teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinatie*** rezidentiala. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*
- *este maxim productivă*

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Avand in vedere informatiile dispoinibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparatiei.

Metoda comparatiei directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 34-50 EUR/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare. Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, accesul, deschiderea, etc.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Metoda comparatiei directe = **12.900 EUR**
Tehnici alternative – metoda extractiei = **Nu s-a aplicat**

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii**.

Adecvarea:
Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării* am constat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacţionează în detrimentul închirierii, fiind achiziţionat preponderent în scopul dezvoltarii imobiliare din punct de vedere industrial de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparatiei directe.

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9681 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.
Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.
Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt urmatoarele:

1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
2) Identificarea asemănările și diferențierile dintre aceste date;
3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
4) Ajustarea prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obținerii de informații relevante din piața specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale: 1. *Planificarea* – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristici considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. *Colectarea* – Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. • In cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării. • Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str Dambovitei, nr. 8, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18 locatie similara	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului locatie similara	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Merilor, nr. 234 locatie inferioara	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (straz, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-uri cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 8, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Fundului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Satiu, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	6,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**43 €/mp**	**41 €/mp**	**43 €/mp**	**41 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,8 €	8,9 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	40%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	2	3
VALOARE DE PIATA* :		**43 €/mp**	**12.900 €**	**, echivalent a**	**64.088 lei**

*Conform OEV 630/art. 53, valoarea contabilă ajustată este determinată de proprietatea investitoare (Cn_A), care este cea mai apropiată de valoarea, justă a economiei de proprietate subiect a suportă pretului cerea s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Curs valutar BNR: 4,9683 lei/€



Mândricel Mihai-Enigel

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMMANDEI - OFERTA / TRANZACTIE

Ajustarea vizeaza faptul ca proprietatile vandute sunt oferte de vanzare sau tranzactii, pe cand pretul real de vanzare al unui imobil poate fi diferit de pretul cerut (oferta) sau de pretul platit (tranzactie) pentru proprietati comparabile.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

Nu au fost aplicate ajustari pentru alte elemente specifice ale tranzactionarii cum ar fi: conditii de proprietate, conditii de piata, diferente speciale ale unor proprietati comparabile, modificari ale costurilor de vanzare, diferente de conditii de finantare sau alte tranzactii neobisnuite.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustarile pentru localizare, denumite uneori proximitate, se aplica atunci cand valoarea unei proprietati este influentata de pozitia acesteia fata de anumite obiective. Ajustarile sunt necesare pentru a reflecta diferentele de valoare a proprietatilor situate in zone cu accesibilitate sau atractivitate diferita.

In cazul de fata ajustarea pentru localizare a fost determinata pe baza diferentelor de pret intre zone, conform datelor din piata imobiliara locala.

Co_A: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Banu Facaiu, str. Oltului, nr. 18 - locatie similara

Co_B: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Banu Facaiu, str. Oltului, nr. 18 - locatie similara

Co_C: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sud, str. Mihai Bravu, nr. 234 - locatie inferioara (15 %)

Co_D: Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 - locatie similara

Ajustarile aplicate reprezinta valori procentuale tipice, stabilite pe baza pietei, pentru a reflecta diferentele de localizare dintre proprietatea subiect si proprietatile comparabile. Fiecare ajustare a fost aplicata in mod consecvent, pentru a asigura comparabilitatea valorilor.

AJUSTARE PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustarile pentru suprafata se aplica atunci cand, in mod obisnuit, cumparatorii de pe o anumita piata sunt dispusi sa plateasca mai mult sau mai putin pentru o proprietate cu o suprafata mai mare sau mai mica decat media proprietatilor comparabile. In general, pe masura ce suprafata unui teren creste, pretul pe unitate de suprafata (de exemplu, pe metru patrat) tinde sa scada, deoarece cumparatorii sunt dispusi sa plateasca mai mult pentru terenuri mai mici.

Co_A: nu necesita ajustari

Co_B: ca urmare a diferentei mici de suprafata, pe metru patrat de 15%

Co_C: nu necesita ajustari

Co_D: ca urmare a diferentei mici de suprafata, pe metru patrat de 30%

Sursa pentru ajustarile de suprafata: B. O. Intocmit de: Mandricel Mihai-Enigel. Ajustarea pentru suprafata a fost determinata pe baza diferentelor de pret intre proprietatile comparabile si proprietatea subiect, folosind metoda de analiza a datelor de piata.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA ACTUALA A IMOBILULUI

Comparabilele folosite au CU/DU similar cu cel al proprietatii subiect, astfel incat nu este necesara aplicarea unei ajustari.

AJUSTARI PENTRU CARACTERISTICILE FIZICE

Ajustarile pentru caracteristicile fizice ale unui teren reflecta modul in care aceste caracteristici influenteaza valoarea de piata a terenului. Printre factorii care pot necesita ajustari se numara: forma terenului, topografia, accesibilitatea, utilitatile disponibile, calitatea solului si existenta unor restrictii sau servituti.

Co_A: pozitie - similar

Co_B: pozitie - superioara

Co_C: pozitie - similar

Co_D: pozitie - inferioara (15 %)

AJUSTARI PENTRU CARACTERISTICILE CONSTRUCTIILOR

Ajustarile pentru caracteristicile constructiilor sunt necesare atunci cand proprietatile comparabile au imbunatatiri (cladiri, structuri) diferite de cele ale proprietatii subiect. Aceste ajustari reflecta diferentele de valoare cauzate de variatiile in dimensiuni, calitatea materialelor, starea de conservare, vechime sau functionalitate.

Co_A: stare - similar

Co_B: stare - superioara

Co_C: stare - similara

Co_D: stare - inferioara

Ajustarile pentru caracteristicile constructiilor au fost aplicate pentru a asigura o comparabilitate corecta intre proprietatea subiect si proprietatile comparabile, luand in considerare diferentele de calitate, stare si functionalitate ale imbunatatirilor.

AJUSTARI PENTRU CONDITII DE FINANTARE

Ajustarile pentru conditii de finantare sunt necesare atunci cand termenii de finantare ai unei tranzactii comparabile difera semnificativ de conditiile standard de piata. Aceste ajustari reflecta impactul asupra pretului platit de cumparator, deoarece conditii de finantare favorabile (de exemplu, o rata a dobanzii mai mica decat cea de piata) pot determina un pret mai mare decat valoarea reala a proprietatii.

Pentru evaluarea de fata, toate tranzactiile comparabile au fost realizate in conditii de finantare standard, fara dobanzi subventionate sau alte facilitati speciale. Prin urmare, nu a fost necesara aplicarea unor ajustari pentru conditii de finantare.

Co_A: fara finantare - similar

Co_B: fara finantare - similar

Co_C: fara finantare - similar

Co_D: fara finantare - similar

Analiza pietei confirma faptul ca tranzactiile comparabile au fost realizate in conditii de piata obisnuite, fara elemente speciale de finantare care sa influenteze pretul.

AJUSTARI PENTRU CONDITII DE PIATA

Ajustarile pentru conditii de piata reflecta modificarile valorii proprietatilor imobiliare comparabile in timp, de la momentul tranzactiei pana la data evaluarii. Aceste ajustari sunt necesare deoarece valoarea unei proprietati poate creste sau scadea in timp, din cauza unor factori precum: schimbari economice, modificari ale cererii si ofertei, evolutia infrastructurii, politici publice sau alte evenimente care afecteaza piata imobiliara.

Co_A: tranzactie - similar

Co_B: tranzactie - superioara

Co_C: tranzactie - similara

Co_D: tranzactie - inferioara

Analiza pietei imobiliare locale a fost realizata pe baza datelor colectate de la agentii imobiliari, anunturi publicate si tranzactii recente. Pentru fiecare proprietate comparabila, s-a stabilit o rata anuala de ajustare, reflectand tendintele pietei din perioada analizata.

AJUSTARI PENTRU ALTE ELEMENTE DE COMPARATIE

Pentru evaluarea de fata, nu au fost aplicate ajustari pentru alte elemente de comparatie, deoarece proprietatile comparabile selectate sunt similare din punct de vedere al caracteristicilor relevante pentru piata locala. Toate proprietatile comparabile au fost alese astfel incat sa reflecte conditiile standard de piata, fara elemente speciale care sa necesite ajustari suplimentare.

Factorii precum localizarea, suprafata, forma terenului, accesibilitatea, utilitatile disponibile si destinatia actuala au fost deja luati in considerare in cadrul ajustarilor aplicate pentru localizare, suprafata si caracteristicile fizice ale terenului. Prin urmare, nu a fost necesara aplicarea unor ajustari suplimentare pentru aceste elemente.

Co_A: fara alte ajustari - similar

Co_B: fara alte ajustari - similar

Co_C: fara alte ajustari - similar

Co_D: fara alte ajustari - similar

Analiza pietei imobiliare locale a confirmat faptul ca nu au existat alte elemente de comparatie semnificative care sa necesite ajustari suplimentare. Toate proprietatile comparabile au fost selectate astfel incat sa reflecte conditiile standard de piata, iar ajustarile aplicate au fost suficiente pentru a asigura o comparabilitate corecta cu proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DIMENSIUNI

Diferentele de forma si dimensiuni ale amplasamentului pot afecta valoarea unei proprietati imobiliare. Terenurile cu forme neregulate sau dimensiuni mici pot fi mai dificil de utilizat eficient, ceea ce poate reduce valoarea acestora. De asemenea, terenurile foarte mari pot necesita investitii suplimentare pentru a fi valorificate, ceea ce poate influenta valoarea lor.

In cazul de fata, forma si dimensiunile terenului subiect au fost considerate similare cu cele ale proprietatilor comparabile, astfel incat nu a fost necesara aplicarea unor ajustari suplimentare.

A: regulata, 1 deschidere

B: regulata, 1 deschidere

C: neregulata, 1 deschidere - inferioara (10 %)

D: regulata, 2 deschideri - superioara (5 %)

Analiza pietei imobiliare locale a confirmat faptul ca nu au existat diferente semnificative intre proprietatile comparabile si proprietatea subiect in ceea ce priveste forma si dimensiunile terenului.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERI LA STADIUL DE TERENURI BRUTE

Ajustarile pentru cheltuielile de aducere la stadiul de terenuri brute sunt necesare atunci cand proprietatile comparabile au fost deja supuse unor lucrari de amenajare, cum ar fi: racordarea la utilitati, nivelarea terenului, indepartarea unor constructii existente sau alte lucrari de pregatire a terenului pentru dezvoltare. Aceste ajustari reflecta costurile pe care un cumparator le-ar suporta pentru a aduce un teren brut la stadiul de teren pregatit pentru construire.

Pentru evaluarea de fata, toate proprietatile comparabile au fost considerate terenuri brute, fara lucrari de amenajare sau racordare la utilitati. Prin urmare, nu a fost necesara aplicarea unor ajustari pentru cheltuieli de aducere la stadiul de teren brut.

Co_A: nu necesita ajustari

Co_B: nu necesita ajustari

Co_C: nu necesita ajustari

Co_D: nu necesita ajustari

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 43 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

V = 12.900 EUR, echivalent a 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.



Anexa nr. 2 - Fotografii:



Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare în zona



Sursa: https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html





Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/NbniRTmn5CQ1Y25d9

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html

50 €/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

Foto din anunt











Comparabila teren B

ID #6490125

Râmnicu Sărat (BZ)

Contacte (1)

Proprietar

+40 737 967 155

Adaugă la contacte

100.000 €

Catalin

Teren intravilan 600mp

Vand teren, suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret 6x 100000lei

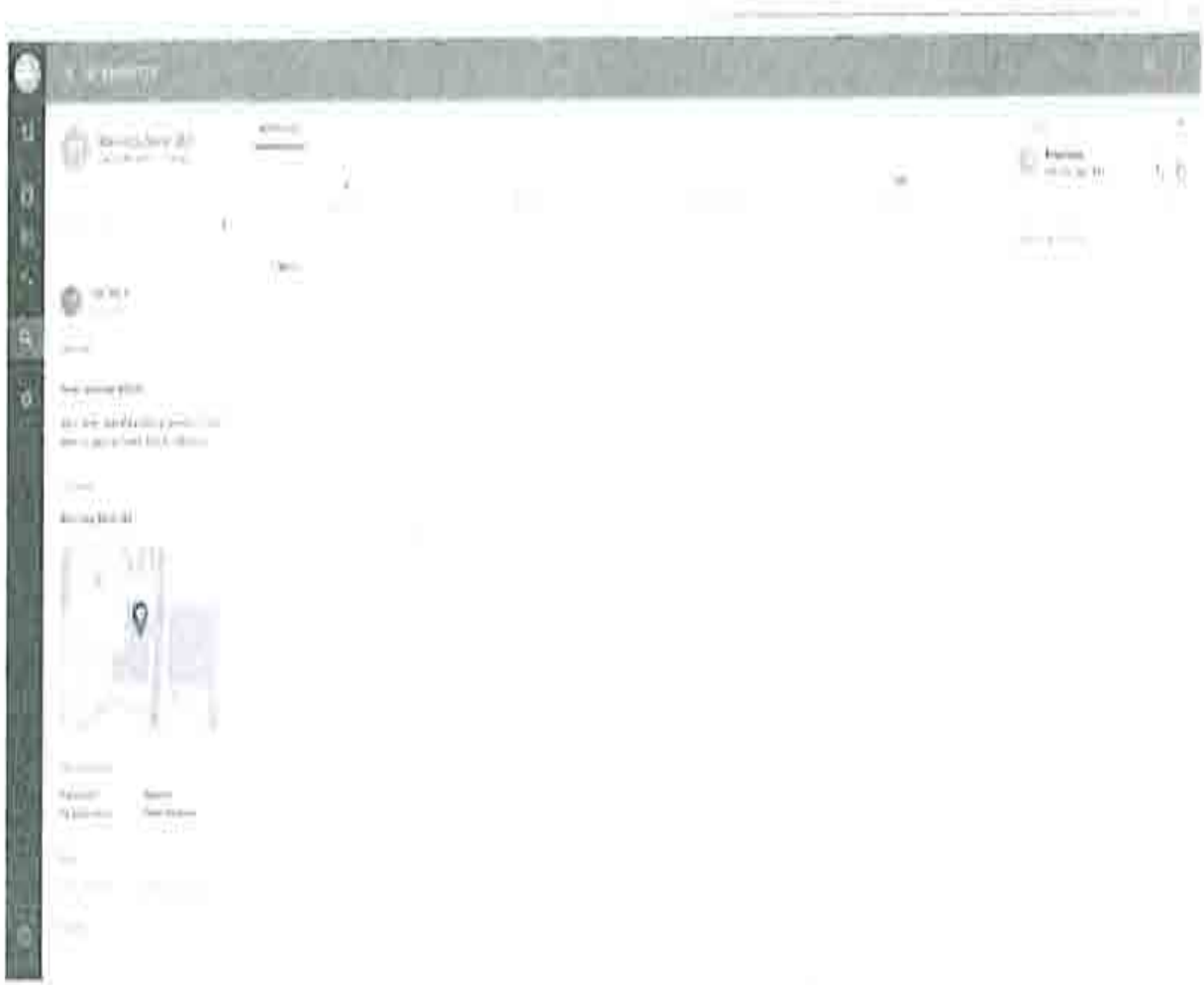
Râmnicu Sărat (BZ)



Tranzactie	Vânzare
Tip proprietate	Teren intravilan

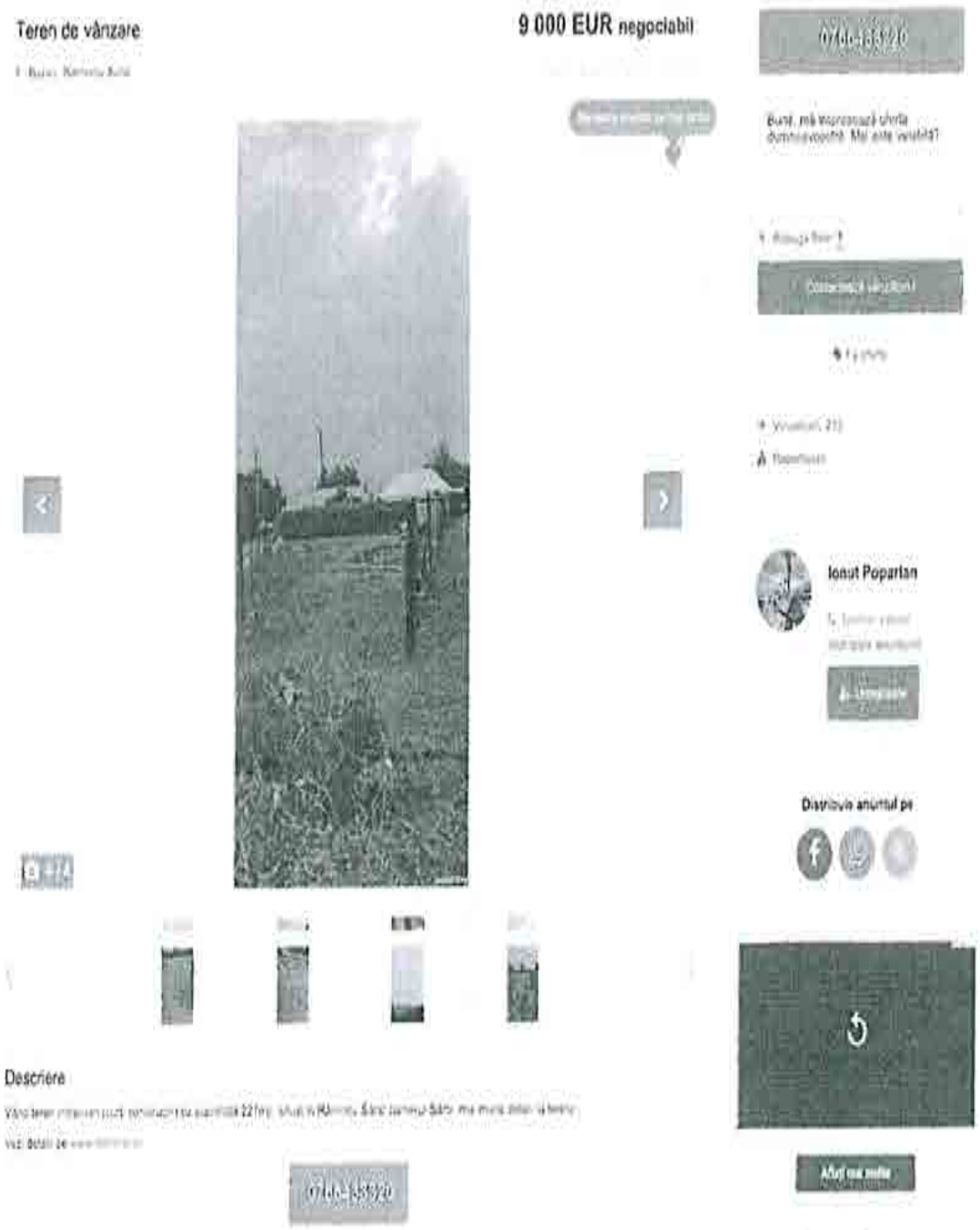
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155




Strada Bistriţei
Strada Timişului
Strada Timişului
Strada Crişului
Google

Comparabila teren C



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai putin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

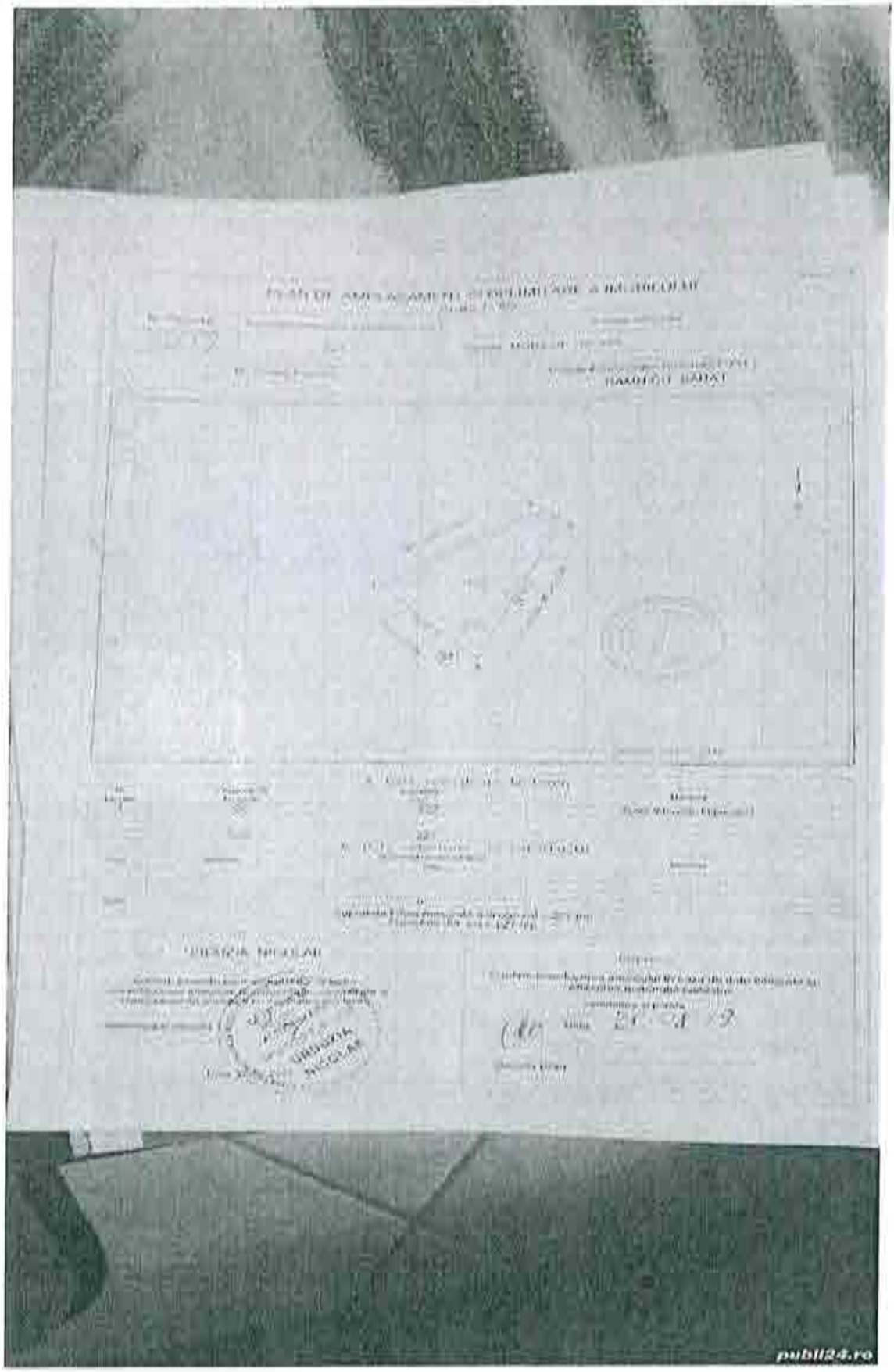
Foto din anunt










publi24.ro

Comparabila teren D



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile la limita, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948

Foto din anunt









Anexa nr. 5 – Documente

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

ANCPI

Nr. cerere 20405
Ziua 20
Luna 02
Anul 2024
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32816 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7440
Nr cadastral vechi:6234

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 6, Jud. Buzau, Str. Dimbovitei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	32816	300	teren împrejmuit:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701 din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA.		
B0	Se înființează cartea funciară nr. 7440 a unității administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati Administrativ teritoriale, dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348 din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE).		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007.		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE).		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007.		
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
101053 / 26/07/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 39, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257 din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B5	se noteaza actualizare adresa	A1
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B6	Se noteaza actualizare date imobil,constand in trecerea din extravilan in intravilan	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001

Pagina 1 din 3

Carte Funciară Nr. 32816 Comuna/Oraş/Municipiu Râmnic

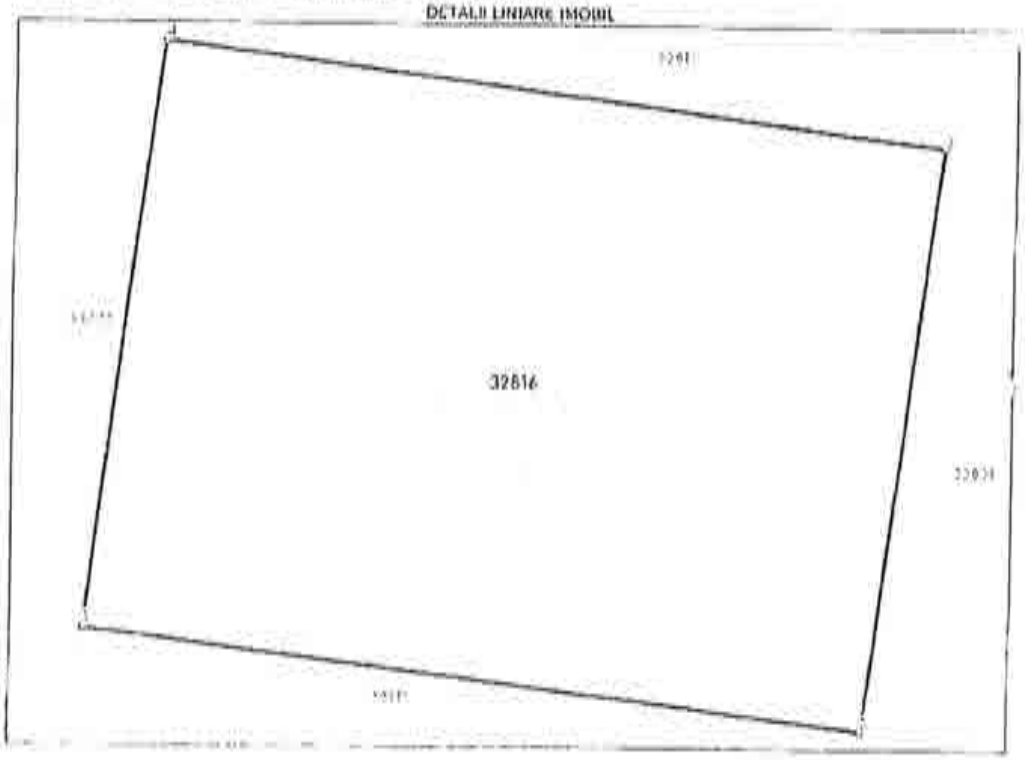
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32816	300	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	20.0
2	3	15.0
3	4	20.0
4	1	15.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte funciară Nr. 32816 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
20/02/2024, 10:31

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001

ANCPI

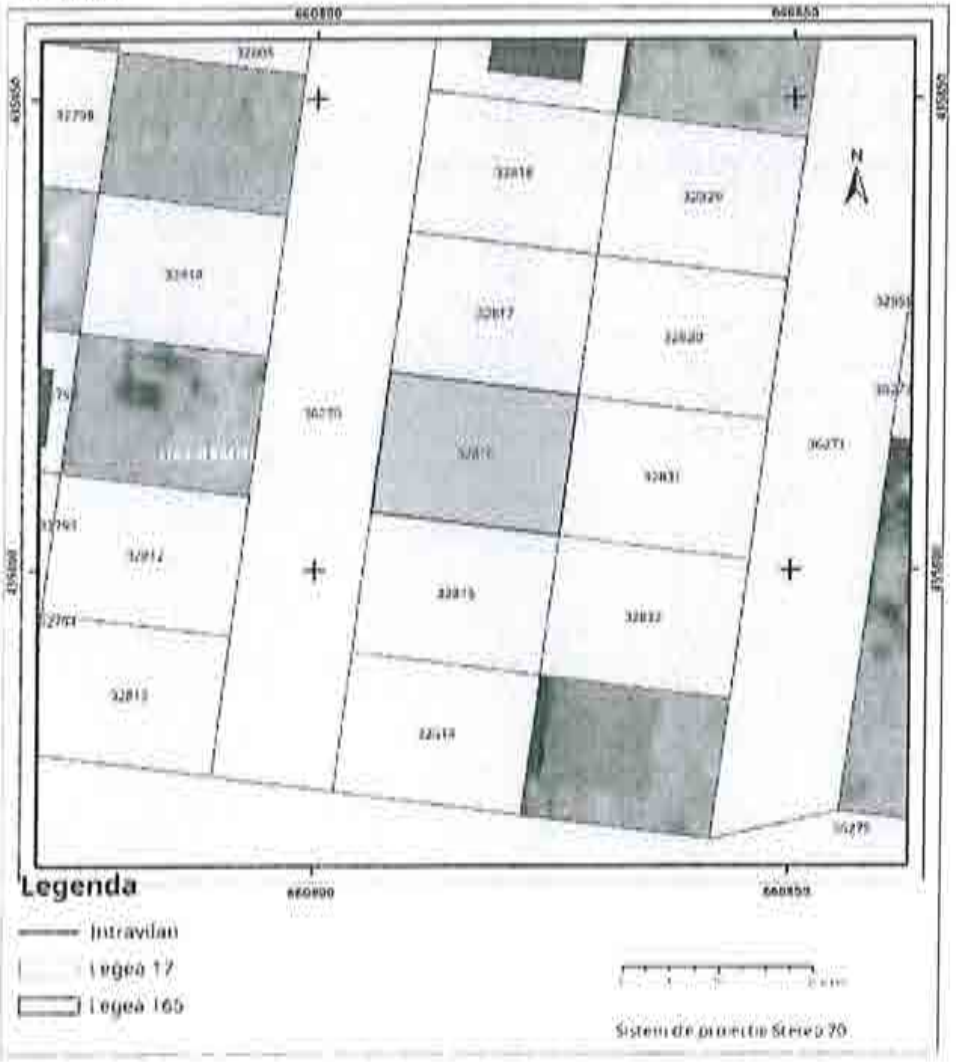
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

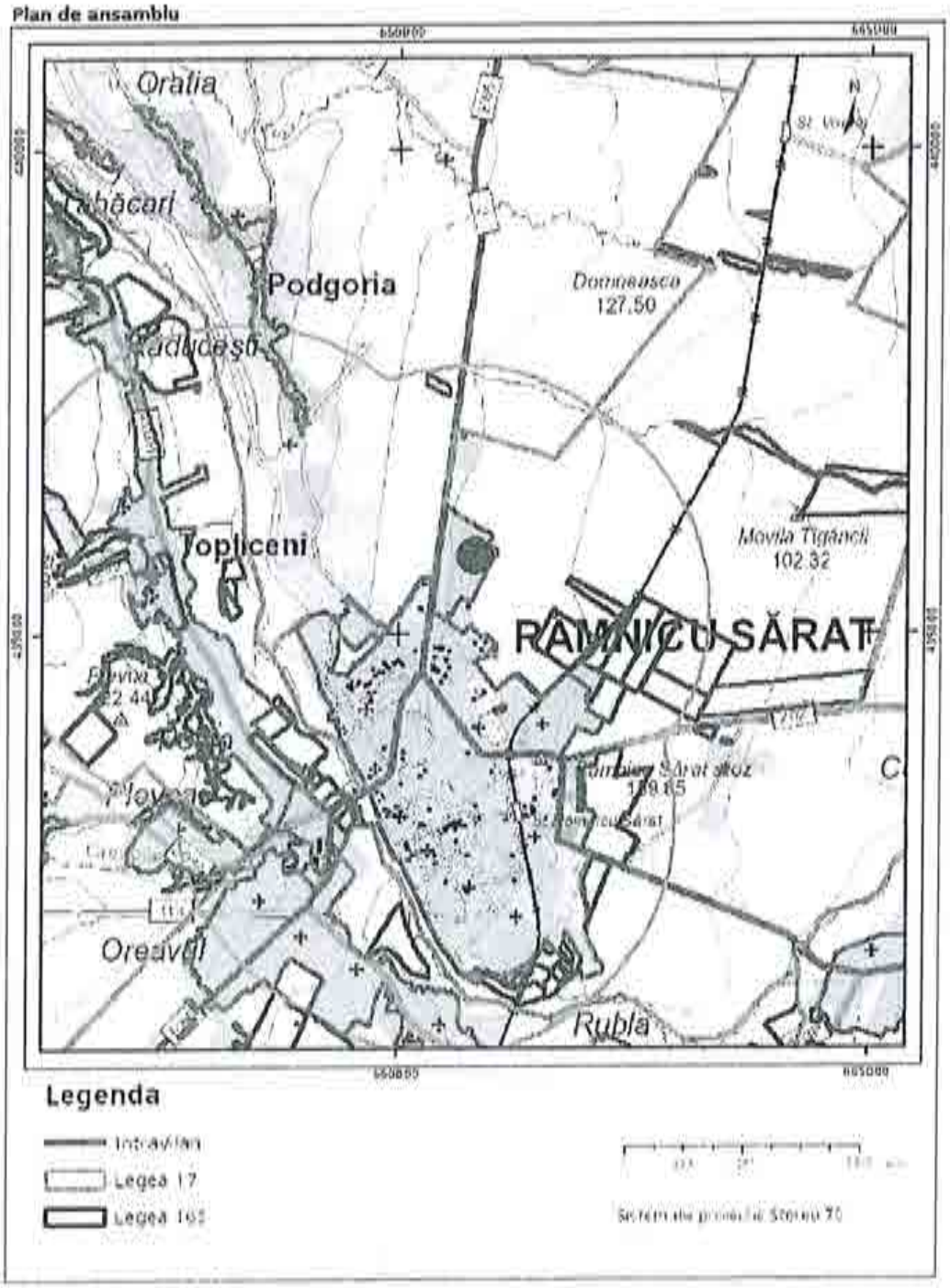
pentru imobilul cu IE 32816, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 6

Nr.Anexa	32078
Ziua	21
Luna	04
Anul	2024

Teren: 300 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 300mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 06-10-2021
Data și ora generării: 21-04-2024 10:36

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

ANCPI

Nr. cerere	84694
Ziua	06
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100169104961

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32832 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7456
Nr. cadastral vechi:6250

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 3, Jud. Buzau, Str. Tisei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32832	300	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se infiinteaza cartea funciara nr. 7456 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a acelelasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
134225 / 27/10/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 42, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B3	Se noteaza actualizarea adresei imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

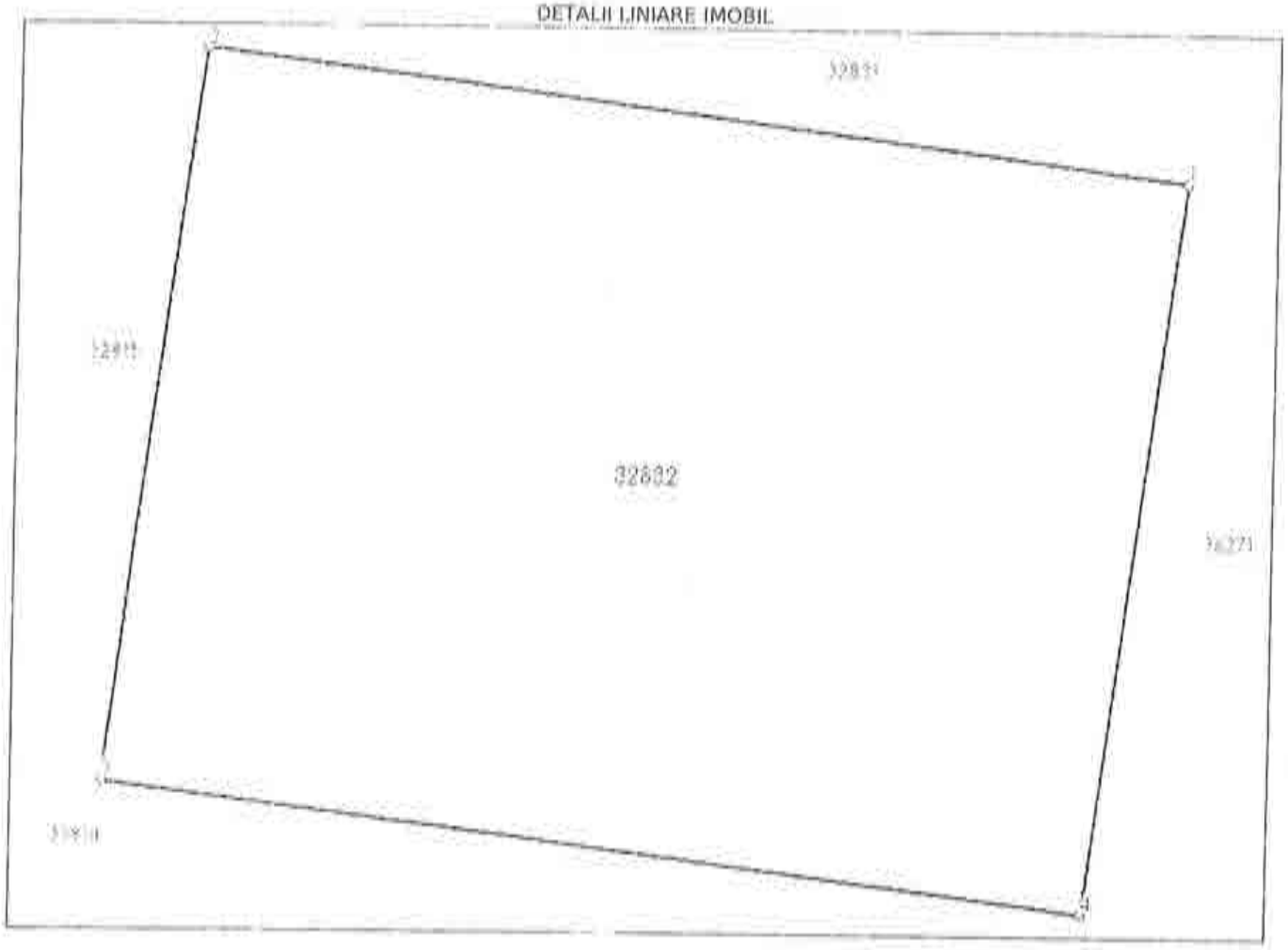
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32832	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	20.0
2	3	15.0
3	4	20.0
4	1	15.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

epay.ancpi.ro

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/06/2024, 11:19

ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 29077/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Catre,
Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023

Proces-Verbal
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI
incheiat astazi 24.05.2024, ora 12[15]

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Mihai Adrian-Ion – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 118, strada Tisei, nr. 3, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

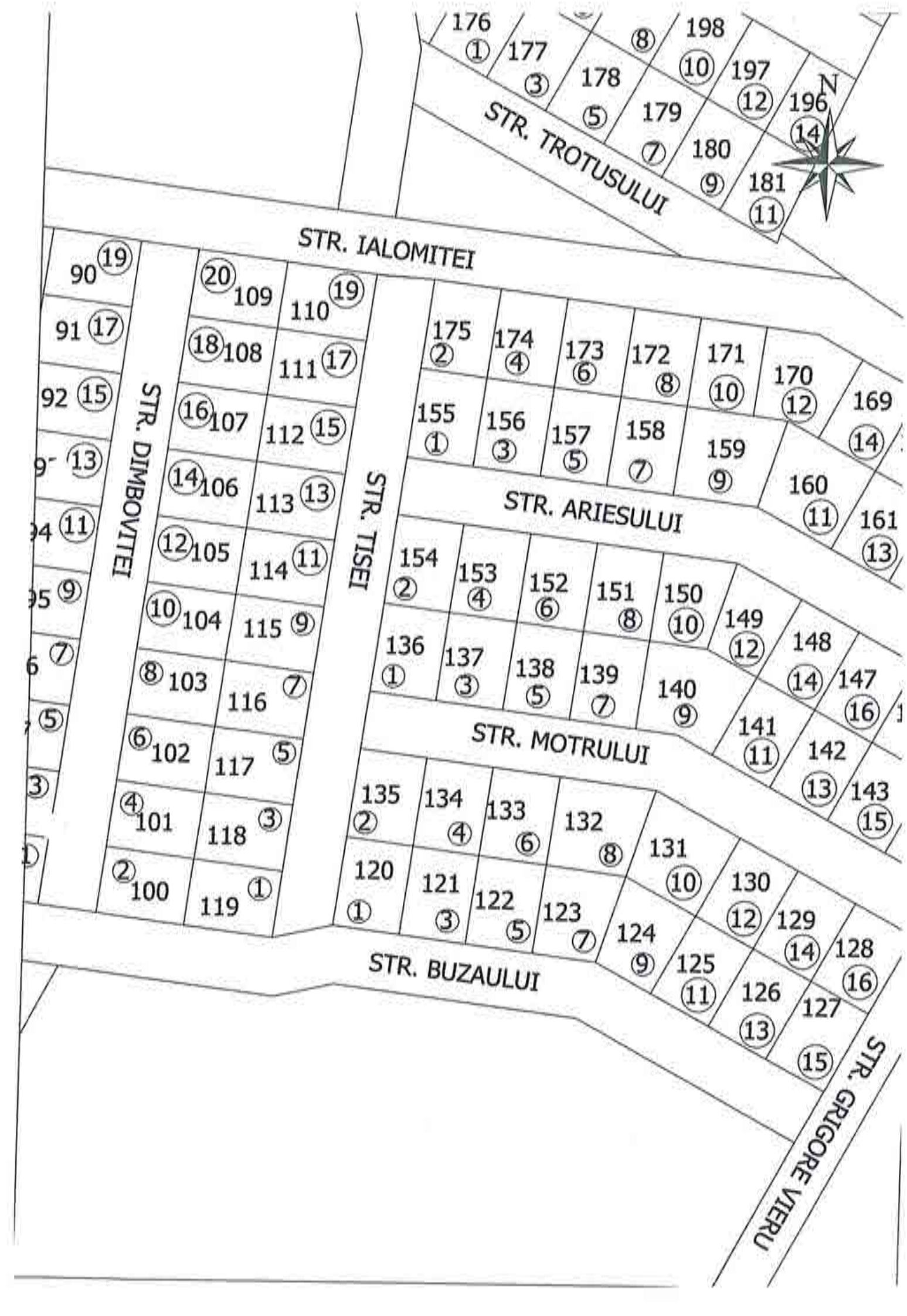
- terenul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 118, strada Tisei, nr. 3, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 118, strada Tisei, nr. 3, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 1 plansa fotografica, anexata.

Anexam alaturat:

- 1 plansa fotografica executata la data de 24.05.2024;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

Intocmit: Arhitect-Sef / Comp. Urbanism
T.D.D. / M.A.I.


STR. TROTUSULUI
STR. IALOMITEI
STR. DIMBOVITEI
STR. TISEI
STR. ARIESULUI
STR. MOTRULUI
STR. BUZAULUI
STR. GRIGORE VIERU
N


N



24. MAI 2024

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 30820/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin președinții acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitație publică,

certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, strada Tisei, nr. 3, jud. Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

Președinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Președinte Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat,
Cons. jr. Scîrlet Dorian

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 25913 din 17.05.2024.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 86 din 17.05.2024.

In scopul: *PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32832* **

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT reprezentat prin primar 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. *25913* din *08.05.2024*
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul *Buzau*, municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul _____, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Extindere cartier Bariera Focsani, parcela nr. 118 (strada Tisei, nr. 3)* nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7456 /Nr. C.F. nou 32832 /Nr. cadastral vechi 6250 /Nr. cadastral nou 32832*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74/19.04.2005* si a Documentatiei de urbanism faza PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. *257/18.12.2009*
in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:
Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:

Permisiuni: *se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izol cladirea construita in regim insiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care v intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu arbore la fiecare 100 mp*

Conditionari si restrictii: *Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la stra uou creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.*

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracter general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10 m/S_{teren}=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1,2/ Echipare cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefon vor fi realizate subteran/ circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosab de minimum 4,0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei/ echiparea cu utilitati: ap canalizare, gaze si energie electrica/ circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Tisei/ Mod de executie: in regie proprie sau cu societate autorizata

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentatiile tehnice D.T. ce s vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata /referatele de verificare ale documentatiei tehnic in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiec conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executie lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale d spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor s distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ s vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor/ documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru/intrucat:

PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32832

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfântul Sava de la Buzău, nr. 3, Buzau, cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice. In aceste conditii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoare documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentat tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de cat colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitectur constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform prevederilor art. 9 din lege.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

[] D.T.A.C. [] D.T.O.E. [] D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

[] alimentare cu apa *SC Compania de Apa SA* [] gaze naturale *Distrigaz Sud Retele Buzau*

[] canalizare *SC Compania de Apa SA* [] telefonizare *Orange Communications*

[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau* [] salubritate *SC RER Ecologic Service SA*

[] alimentare cu energie termica [] transport urban *SC TUC SA Rm. Sarat*

Alte avize/acorduri:

[] _____;

d.2) avize si acorduri privind:

[] securitatea la incendiu *ISU Buzau* [] protectia civila *ISU Buzau* [] sanatatea populatiei *DSP Buzo*

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

[] _____;

[] _____;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

[] _____;

[] _____;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

_____;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR***),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)
Cîrjan Sorin Valentin

L.S.

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vagyas-Dandoiu Manuela

ARHITECT SEF ****)**
(numele, prenumele si semnatura)
Teodorescu Dragos-Daniel

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 17.05.2024

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor c constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ pana la data de _____.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR*),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

ARHITECT SEF **)**
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: _____.
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____.
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

_____

*1) Numele şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : - preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.
****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat
Str. Bistritei nr. 13, Buzau
Buzau I Romania
mobil: +40 723 348 257
email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 54.5 / 23.04.2024

PRIMĂRIE MUNICIPIULUI
RÂMNICU SĂRAT
Intrare nr. 24924
ziua 29 luna 04 anul 2024.

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 3, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat

23.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 3, jud. Buzau

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.

Mândricel Mihai-Enigel - evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 08.04.2024, este:

12.900 EUR, echivalent a 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR

Cuprins

1. **Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante** 4
2. **Declaratia privind evaluarea** 5
3. **Termenii de referinţă ai evaluării** 6

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 7
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 8
Conformitatea evaluării cu SEV 9

4. **Prezentarea datelor** 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 11
Date privind impozitele şi taxele 11
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 11

5. **Analiza datelor** 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. **Evaluarea proprietatii** 19

Metode de evaluare 19
Metoda comparatiei directe 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 19

7. **Anexe** 21

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 3, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Tisei, nr. cad. 36271
Deschidere		15,00 ml la str. Tisei
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF si extras plan cadastral
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**12.900** EUR **64.088** LEI
		Valoarea nu este afectata de T.V.A.
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Scopul evaluarii / tip de valoare estimata		Estimarea valorii de piata in vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25687/28.02.2024, asupra terenului **nu sunt inscrise sarcini**. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E 85 — Drum asfaltat — public IAR APOI PRIN: Str. Tisei — Drum pietruit — public
Observații/ipoteze semnificative speciale		***-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.*** ***-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.***
Mentiuni		***Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.***
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)		-

2. Declaratia privind evaluarea

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale declarației privind evaluarea;
- Subsemnatul, Mândricel Mihai-Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 3, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT in baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 32832 (nr vechi 7456), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32832 (nr vechi 6250). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25687/28.02.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024.
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa clientului/destinatarului/proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de c.f. nr. cerere 25687/28.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63080/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 146/26.10.2023. Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului

în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare şi conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 25687/28.02.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 300 mp suprafata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la N-nr cad 32831; la V- nr cad 32815, la S- nr cad neidentificat, La E- nr cad 36271 (str. Tisei); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 3, jud. Buzau, nr. cadastral 32832, inscris in CF 32832, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect.

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.* Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in comun : Autobuze

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutii de cult	Sedii de banci	Institutii de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	DA	DA	NU	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 300 mp suprafata
- Deschiderea la stradă: 15,00 ml la str. Tisei
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
[illegible]	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Tisei	Drum pietruit	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: existentă
- *Alte observaţii:* -

Conform Certificatului de urbanism nr. 146/26.10.2023 se certifica:

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat în intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este deținut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului în listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori în zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/4

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»

Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de cuplare înșiruit; cuplul sau șirul cladirea ansamblu în regim înșiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațadele spre ambele străzi; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garaj vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp
Condiționări si restricții: Regimul de aliniere a acoperișului și consumelile publice adiacente; terenul se aliniază la străzile noi create iar locuința se va dispune la minimum 5 m față de aliniament.
Reguli privind volumetria și aspectul general al cladirilor în raport cu imobilele învecinate: cladirile se vor integra în caracterul general al zonei (se interzice folosirea subcomisionului și a tablei ondulate/asbociment pentru acoperirea cladirilor, garniturilor și anexelor); înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P+1+M (Hmax=10 m/N max.=3/4 niveluri); POTmax=35%/CUTmax=1,05/Echiparea cu utilități: la exploatările dispuse pe alinierea străzilor se va face racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi facută pe sub trotuare/ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare/ branșamentele pentru electricitate, gaze și telefonie vor fi realizate subteran/ Circulația pietonilor și auto: accesele auto și pietonale necesare în zona: pentru a se asigura un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime față în circulația publică/ staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei /Echiparea cu utilități: apa, canalizare, gaze și energie electrică /Circulația pietonilor și auto: se va face din strada Dimbovița/ Mod de ocupare: în regie proprie sau cu o societate autorizată
Obligații/constrângeri de natura urbanistica si legislații conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare: documentațiile tehnice D.T. ce se vor înainta în vederea obținerii autorizației de construire/desființare vor fi elaborate și prezentate conform conținutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată / referatele de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanți și precizate în prefața conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată/asigurarea accesului auto și pietonal la stradă/ asigurarea suprafețelor minimale de spații verzi și plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a retragerilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de igienă date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 /Amplasarea spre alinierea va fi transparentă, iar cea spre limitele laterale și posterioare va fi opacă, înălțime maximă 2,0 m /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date de art. 37 alin.(1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil/se vor respecta prevederile art. 2 alin. (1), art. 10, alin. (1) și art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor /documentațiile tehnice vor fi însoțite de dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania conform H.G. nr. 932/2010 pentru situațiile care reprezintă derogări de la prevederile documentației de urbanism P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării, autorizării și aprobării unei documentații de urbanism tip PUZ sau PUD care va reglementa posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: categoria de folosinta arabil conform extras CF
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Date privind impozitele și taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evalută este de tip teren liber.

Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidentiala. În această zonă, pentru celelalte utilizari practic nu există o cerere alternativă permisă.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: teren liber;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ***Utilitati disponibile:*** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ***Forma si deschidere*** : dreptunghiulara, D = unilaterala: 15,00 ml la str. Tisei (conform extras CF si extras plan cadastral).
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei (rezidentiala), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidentiala, situate in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze*.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a inregistrat o stagnare, evolutia fiind antrenata de efectul COVID-19.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice si dar si

din partea fizice. Cererea fiind determinata de nevoia dezvoltarii de noi imobile care sa satisfaca dorintele proprietarilor.

Cererea

PIATA TERENURILOR H1 2021 (REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers)

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, desi exista o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se închidă de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri in participatie, care nu reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile orase cu creștere rapidă.

Având în vedere cât de repede se mișcă lucrurile pe zona de retail, observăm că unii investitori inactivi revin pe piață, în timp ce altii tocmai intră piata cautand diversificarea proiectelor lor viitoare.

Pe segmentul rezidențial, tendințele din trecut încă se mențin: există un interes ridicat din partea multor tipuri de cumpărători care caută să obtina profituri atractive, iar piața devine din ce în ce mai aglomerata. Pe de altă parte, există o gamă destul de largă de terenuri căutate: parcele mai mici în zonele centrale (care vizează toate categoriile de venituri), parcele mai mari la periferia orașului sau foste platforme industriale (pentru proiecte la scară mai mare) si terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidential).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri in care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului unii cautand asocieri in participatiune pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou in acord cu noua realitate post-pandemica (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gandeasca la proiecte noi în București (în special în zone foarte atractive). În plus, unii încep să se gândească că până vor finaliza un proiect în 3-4 ani – dacă luăm în considerare cumpărarea unui teren, obținerea tuturor aprobările necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din Bucuresti se va fi stabilizat si se poate confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se pozitioneaza dimensiunea si forma amplasamentului.

Concluzii privind ***Cererea solvabila*** specifică pentru acest tip de proprietate:

- ***Cererea pentru cumpărare*** – moderata, in usoara crestere.
- ***Cererea pentru închiriere*** – nu exista informatii in acest sens.
- ***Potențialii cumparatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii***: amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/ închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta
Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati ca parteneri in proiectele viitoare si obtina astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.
Un aspect important care afectează aprovizionarea cât și perspectiva pe termen scurt este legată de incertitudinile referitoare la dezvoltarea urbană. Pe fondul unei schimbări în administrarea și direcția politică în multe orașe, au existat unele blocaje (cum ar fi în numirea șefului arhitecților în anumite orașe sau înghețarea PUZ-urilor în București); lucrurile se mișcă spre mai bine, spre o mai multă claritate în majoritatea orașelor cu excepția Bucureștiului, unde progresul este lent și conduce la a perspectiva mai tulbure pentru piața terenurilor.
EVOLUTIA PRETURILOR
2021 a avut până acum, destul de puține tranzactii majore, dar aceasta nu evidențiază deloc o cerere superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra o crestere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% fata de ultimul an.
Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma

analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate:** nu sunt asteptate;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 34-50 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, acces, amenajari exterioare, imprejmuire, etc;*

În **anexe** sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente în piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

PREVIZIUNI
Preţurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală şi-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piaţa terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greşit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna şi în timp ce alţii rămân activi pe margine asteptand o mai bună claritate cu privire la veniturile lor (în special birouri), există în general un sentiment de optimism cu privire la economia românească pentru următorii câţiva ani - cu excepţia oricăror evenimente externe negative, desigur.



Sursa: REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

Piața terenurilor este condusă foarte mult de așteptări cu privire la ceea ce vom avea la nivel macro și în economia reală, cu un accent special pe forța de muncă. Dacă lucrurile isi revin repede, nu ar trebui sa existe probleme majore. Acestea fiind spuse, toate proprietățile imobiliare majore suferă incertitudini crescute: birouri- impactul muncii de acasă pe termen lung, comerțul cu amănuntul - adoptarea accelerată a comertului electronic și a protecției împotriva pandemiei proiecte viitoare, rezidențiale - securitatea locului de muncă și, de asemenea, impactul de la locul de muncă de acasă, dar cu diferite ramificații.

Răspunsurile la toate aceste întrebări le vom identifica mai degrabă la o scară mai globală decât la nivel de România, așa că trebuie să așteptăm să vedem cum stau lucrurile la nivel international.

În ceea ce privește prețurile, ne așteptăm ca lucrurile să rămână mai degrabă plate (cu ajustări de la caz la caz), cu excepția cazului în care lucrurile iau o întorsătură puternică în rău Dar chiar dacă s-ar împlini un astfel de scenariu, orice mișcare descendenta generalizata a prețurilor nu ar avea un impact imediat, ca în timpul crizei anterioare.

De asemenea o mare diferență față de 2010-2011 este ca piața nu este în criză de lichiditate. În general, acest lucru oferă un motiv suplimentar pentru un optimism ușor și speranta unei reveniri mai facile la niveluri similare peste ani.

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative.

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Rezidențial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Industrial	nu	da	nu	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății este cea rezidentiala.

Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de ***teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinatie*** rezidentiala. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*
- *este maxim productivă*

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Avand in vedere informatiile dispoinibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparatiei.

Metoda comparatiei directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 34-50 EUR/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare. Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, accesul, deschiderea, etc.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Metoda comparatiei directe = **12.900 EUR**

Tehnici alternative – metoda extractiei = **Nu s-a aplicat**

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii**.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării* am constat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacţionează în detrimentul închirierii, fiind achiziţionat preponderent în scopul dezvoltarii imobiliare din punct de vedere industrial de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparatiei directe.

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor*.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9681 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.
Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.
Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt urmatoarele:

1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
2) Identificarea asemănările și diferențierile dintre aceste date;
3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
4) Ajustarea prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obținerii de informații relevante din piața specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale: 1. *Planificarea* – În această etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilități disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. *Colectarea* – Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificăra de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. • In cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date si informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare ,valabile la data evaluării. • Proprietățile imobiliare prezentate în fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 3, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Chiliu, nr. 18 locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tenisului locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A locatie inferioara	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tiei, nr 3, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Macilor, nr 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	30%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	8,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,8 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**43 €/mp**	**41 €/mp**	**43 €/mp**	**41 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,8 €	8,9 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	40%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	2	3
VALOARE DE PIATA* :		**43 €/mp**	**12.900 €**	**echivalent o**	**64.088 lei**

*Conform GEV 630/art. 53, tehnicana concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata dupa tip, pozitie si economic de proprietatea subiect si asupra preturilor careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR: 4,9881 lei/€



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTAREA PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA/ TRANZACTIE

Ajustarea pentru tipul de proprietate comparabilelor este efectuata deoarece unele tranzactii pot avea un grad mai mare sau mai mic de risc fata de cele din zona de referinta si pentru a asigura o comparabilitate cat mai buna.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

In acest tip de ajustare sunt incluse toate caracteristicile specifice ale tranzactiei care pot influenta pretul de vanzare al proprietatii comparabile, cum ar fi: conditiile de finantare, motivatia partilor implicate in tranzactie, gradul de urgenta al vanzarii sau cumpararii, precum si orice alte circumstante speciale care ar putea afecta valoarea finala a tranzactiei.

AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE

Ajustarile pentru localizare, denumite uneori si ajustari pentru locatie, sunt folosite pentru a lua in considerare diferentele de valoare imobiliara cauzate de factori precum accesibilitatea, proximitatea fata de facilitati importante (cum ar fi scoli, spitale, centre comerciale), nivelul de poluare, zgomotul, calitatea mediului inconjurator si alte aspecte ale locatiei care pot influenta atractivitatea si valoarea unei proprietati imobiliare.

Co_A: Mun. Ramnicu Sarat, centru Bucura Focsani, str. Obluciței nr. 38 - bloc cu etaj mic

Co_B: Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 - locatie centrala

Co_C: Mun. Ramnicu Sarat, centru Sarbi, str. Aleilor, nr. 28A - locatie centrala (10 %)

Co_D: Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 - locatie centrala

Ajustarile aplicate reprezinta o valoare procentuala cat mai realista, pentru a reflecta cat mai corect diferentele dintre proprietatea evaluata si proprietatile comparabile.

AJUSTARI PENTRU DIMENSIUNILE DE SUPRAFATA

Ajustarile pentru suprafata se aplica atunci cand proprietatile comparabile au suprafete diferite fata de proprietatea evaluata. Aceste ajustari sunt necesare deoarece suprafata unui teren sau a unei cladiri poate influenta semnificativ valoarea de piata a acestuia. In general, proprietatile mai mari pot avea o valoare totala mai mare, dar pot avea si o valoare pe unitate de suprafata mai mica, din cauza economiilor de scara sau a cererii pentru anumite dimensiuni.

Co_A: cu mai mare ca cel din Co_B, cu aceeasi valoare pentru cel din Co_C

Co_B: cu aceeasi valoare pentru cel din Co_A, cu mai mica ca cel din Co_C

Co_C: cu mai mica ca cel din Co_A, cu aceeasi valoare pentru cel din Co_B

Astfel, pentru evaluatorul nostru, ajustarile vor fi: Co_D, deoarece are o valoare asemanatoare cu cea a proprietatii evaluate, Co_A, deoarece are o valoare mai mare decat proprietatea evaluata, si Co_B, deoarece are o valoare mai mica decat proprietatea evaluata.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA PUBLICA/AMENAJAREA TERENULUI

Comparabilele vandute cu destinatie publica (precum spitale, scoli, parcuri) sunt ajustate pentru a reflecta diferentele de valoare imobiliara cauzate de aceste facilitati. Aceste ajustari sunt necesare deoarece prezenta unei facilitati publice poate influenta semnificativ valoarea unei proprietati imobiliare, atat pozitiv cat si negativ.

AJUSTARI PENTRU ANSAMBLURILE ARHITECTURALE

Ajustarile pentru ansamblurile arhitecturale sunt folosite pentru a lua in considerare diferentele de valoare imobiliara cauzate de prezenta sau absenta unor ansambluri arhitecturale semnificative in apropierea proprietatii evaluate. Ansamblurile arhitecturale pot include cladiri istorice, monumente, piete sau alte structuri cu valoare estetica sau culturala deosebita.

Co_A: centru - similar

Co_B: centru - superior (5 %)

Co_C: centru - similar

Co_D: centru - superior (5 %)

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIA TERENULUI

Ajustarile pentru topografia terenului sunt folosite pentru a lua in considerare diferentele de valoare imobiliara cauzate de caracteristicile fizice ale terenului, cum ar fi panta, altitudinea, stabilitatea solului si prezenta apelor de suprafata. Aceste ajustari sunt necesare deoarece topografia terenului poate influenta semnificativ costurile de dezvoltare si utilizarea potentiala a unei proprietati imobiliare.

Co_A: drept - similar

Co_B: drept - similar

Co_C: drept - similar

Co_D: drept - similar

Analizand aceste ajustari pentru topografia terenului, evaluatorul nostru a concluzionat ca proprietatea evaluata are o topografie similara cu cea a proprietatilor comparabile Co_A, Co_B si Co_C, deoarece toate au un teren drept. Prin urmare, nu sunt necesare ajustari pentru topografia terenului in acest caz.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Ajustarile pentru utilitatile disponibile sunt folosite pentru a lua in considerare diferentele de valoare imobiliara cauzate de prezenta sau absenta unor utilitati publice, cum ar fi apa curenta, canalizarea, electricitatea, gazele naturale, telefonia si internetul. Aceste utilitati sunt esentiale pentru functionarea unei proprietati imobiliare si pot influenta semnificativ valoarea acesteia.

Co_A: fara gaz - similar

Co_B: fara gaz - similar

Co_C: fara gaz - similar

Co_D: fara gaz - similar

AJUSTARI PENTRU CONDITIILE DE VANZARE

Ajustarile pentru conditiile de vanzare sunt folosite pentru a lua in considerare diferentele de valoare imobiliara cauzate de conditiile specifice ale tranzactiei, cum ar fi: motivatia partilor implicate, gradul de urgenta al vanzarii sau cumpararii, precum si orice alte circumstante speciale care ar putea afecta valoarea finala a tranzactiei.

A: negativ, 1 similar

B: negativ, 1 similar

C: negativ, 1 similar - similar (10 %)

D: negativ, 2 similar - superior (10 %)

Analizand aceste ajustari pe baza informatiilor disponibile, evaluatorul nostru a concluzionat ca proprietatea evaluata are conditii de vanzare similare cu cele ale proprietatilor comparabile Co_A, Co_B si Co_C, deoarece toate au fost vandute in conditii de piata normale, fara presiuni speciale din partea vanzatorului sau cumparatorului. Prin urmare, nu sunt necesare ajustari pentru conditiile de vanzare in acest caz.

AJUSTARI PENTRU CONDITIILE DE PIATA LA DATA EVALUARII

Ajustarile pentru conditiile de piata la data evaluarii sunt folosite pentru a lua in considerare diferentele de valoare imobiliara cauzate de schimbarile in conditiile economice, sociale si politice care pot influenta cererea si oferta pe piata imobiliara. Aceste ajustari sunt necesare deoarece valoarea unei proprietati imobiliare poate fluctua in timp, in functie de factori precum ratele dobanzilor, inflatia, cresterea economica, somajul si alte indicatori economici.

Co_A: cu mai putin - similar

Co_B: cu mai putin - similar

Co_C: cu mai putin - similar

Co_D: cu mai putin - similar

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 43 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

V = 12.900 EUR, echivalent a 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.



Anexa nr. 2 - Fotografii:



Acces si vecinatati



Acces si vecinatati

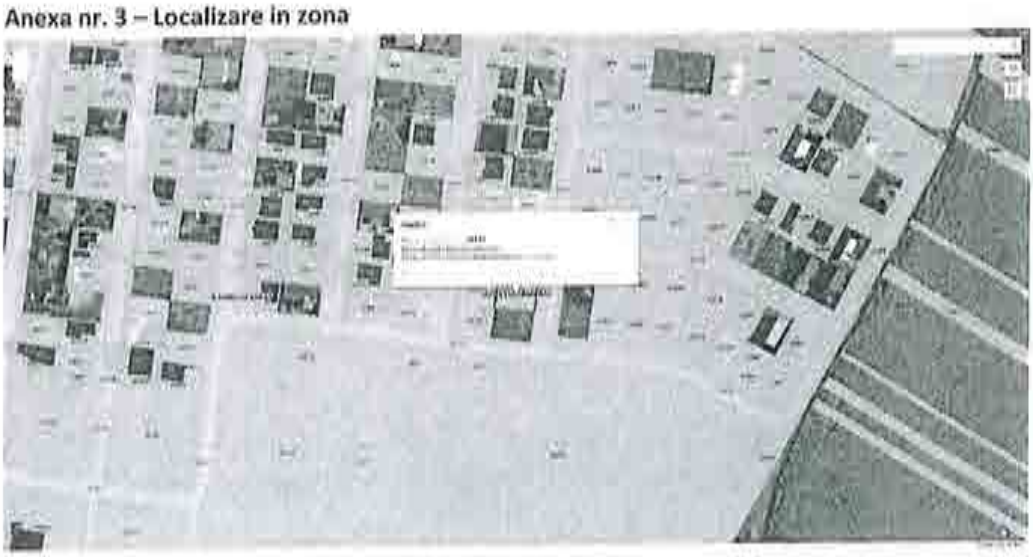


Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html





Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/gEMCVAXa399FXtof7

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

Foto din anunt











Comparabila teren B

ID #6490125

Rămnicu Sărat (BZ)

Proprietar
+40 737 967 155

Adaugă la contacte

100.000 €

Catalin

Teren intravilan 600mp

Vand teren, suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei

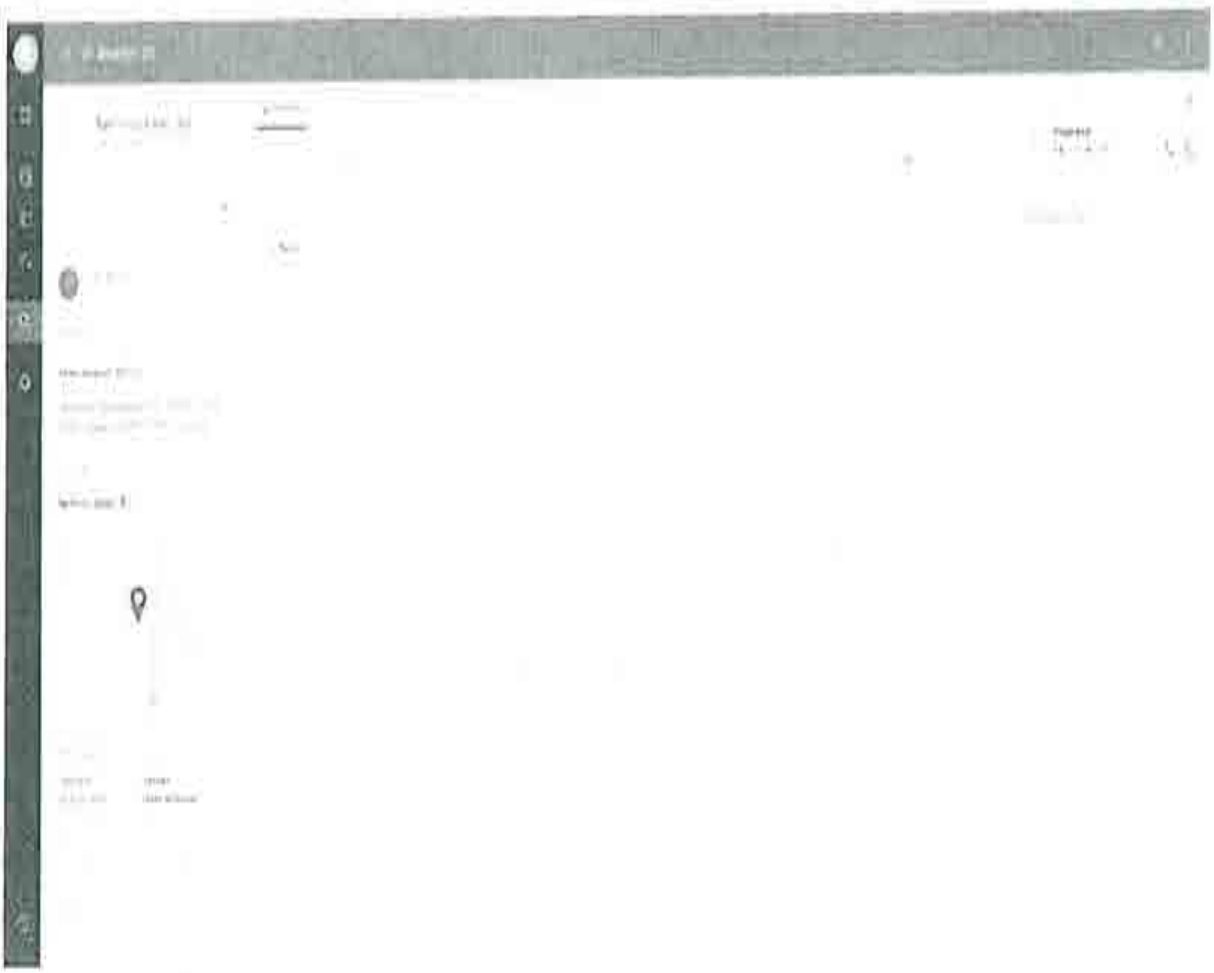
Rămnicu Sărat (BZ)



Tranzactie	Vânzare
Tip proprietate	Teren intravilan

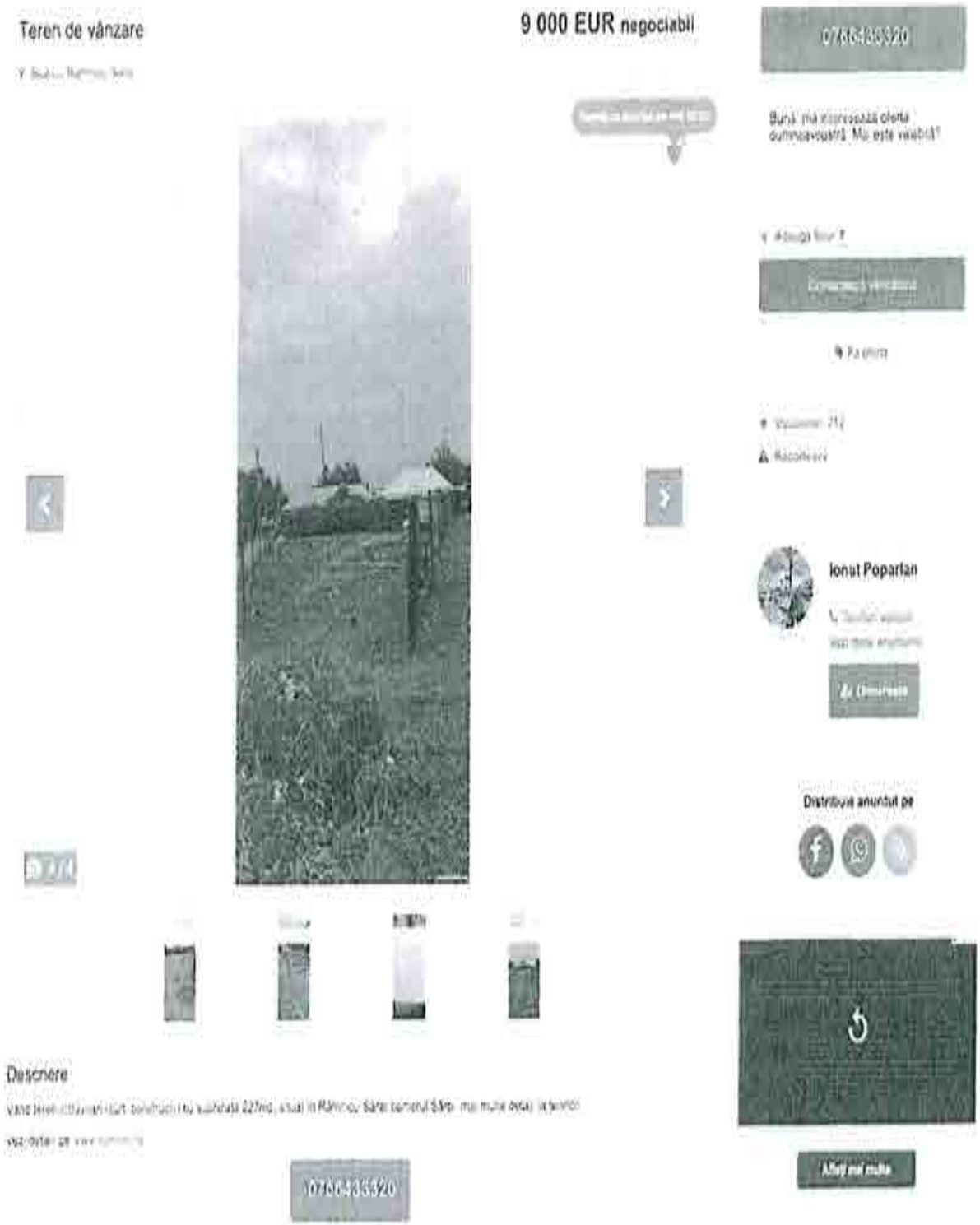
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155




Strada Bistriţei
Strada Timişului
Strada Crişului
Google

Comparabila teren C



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai putin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

Foto din anunt










PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
RAMNICU SARAT
URDUZIA NICOLAE
publi24.ro

Comparabila teren D



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile la limita, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948

Foto din anunt









Anexa nr. 5 – Documente

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Nr. cerere 25687
Ziua 28
Luna 02
Anul 2024
Cod verificare
1001A4509885

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32832 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7456
Nr. cadastral vechi:6250

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 3, Jud. Buzau, Str. Tisoi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32832	300	teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40773 / 24/09/2010	
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;	
B0 Se înființează cartea funciară nr. 7456 a unității administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numărul cadastral descris la PI/A=1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobândit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);	
B1 Incabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, în administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
134225 / 27/10/2021	
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 42, din 08/07/2021 emis de Primaria Romnicu Sarat;	
B3 Se notează actualizarea adresei imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

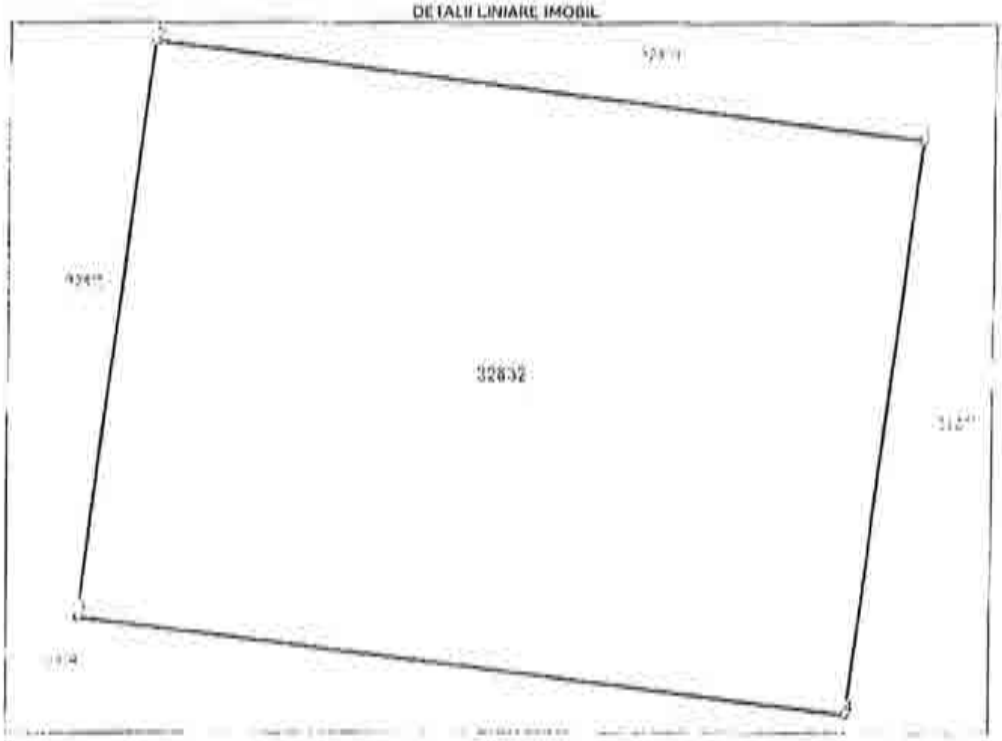
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32832	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. tapo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.0
2	3	15.0
3	4	20.0
4	1	15.0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Carte Funciară Nr. 32832 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
20/02/2024, 13:37

Documentul este conform cu datele cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Cod verificare

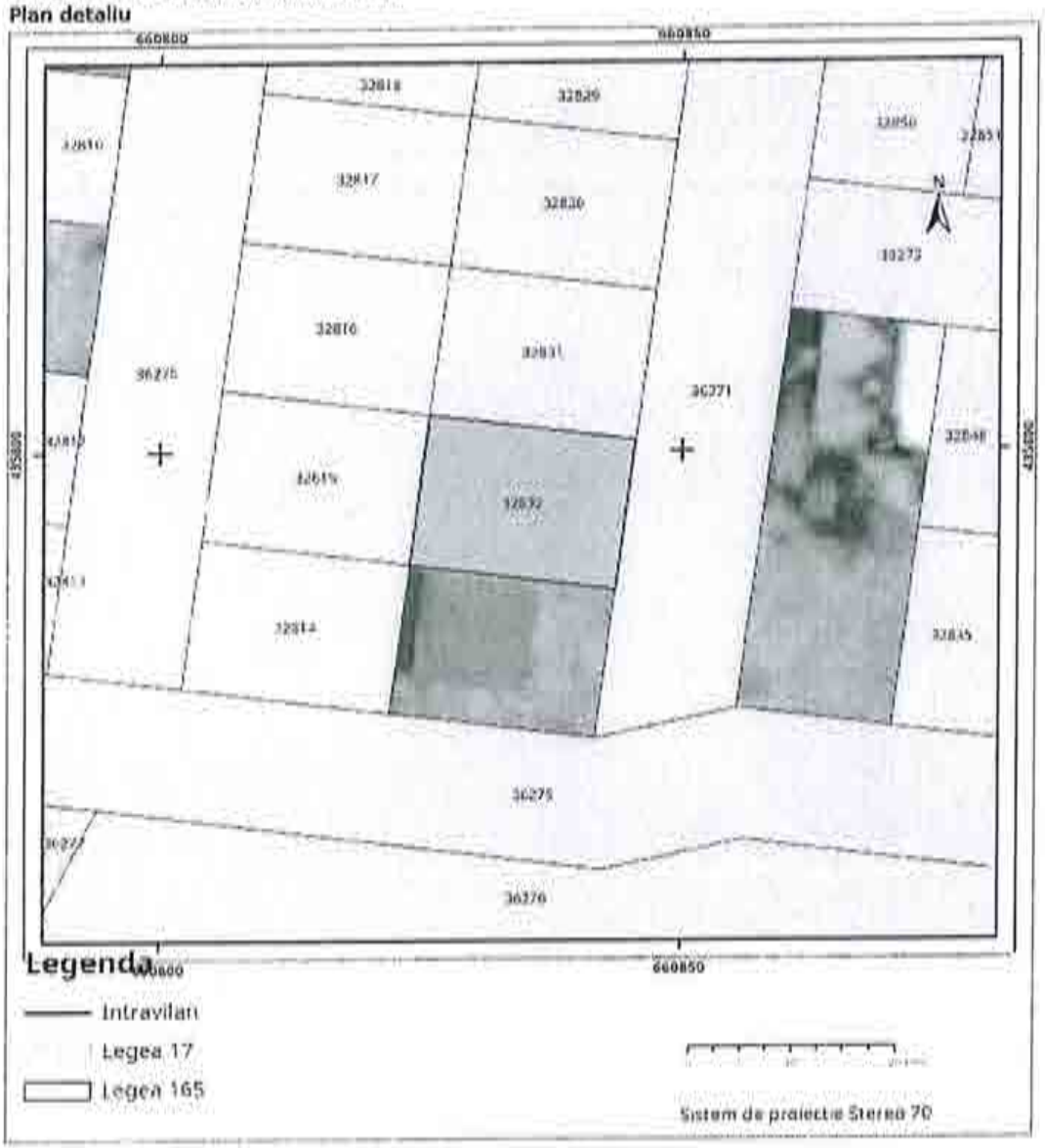
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 32832, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 3

Nr.cerere	63080
Ziua	21
Luna	04
Anul	2024

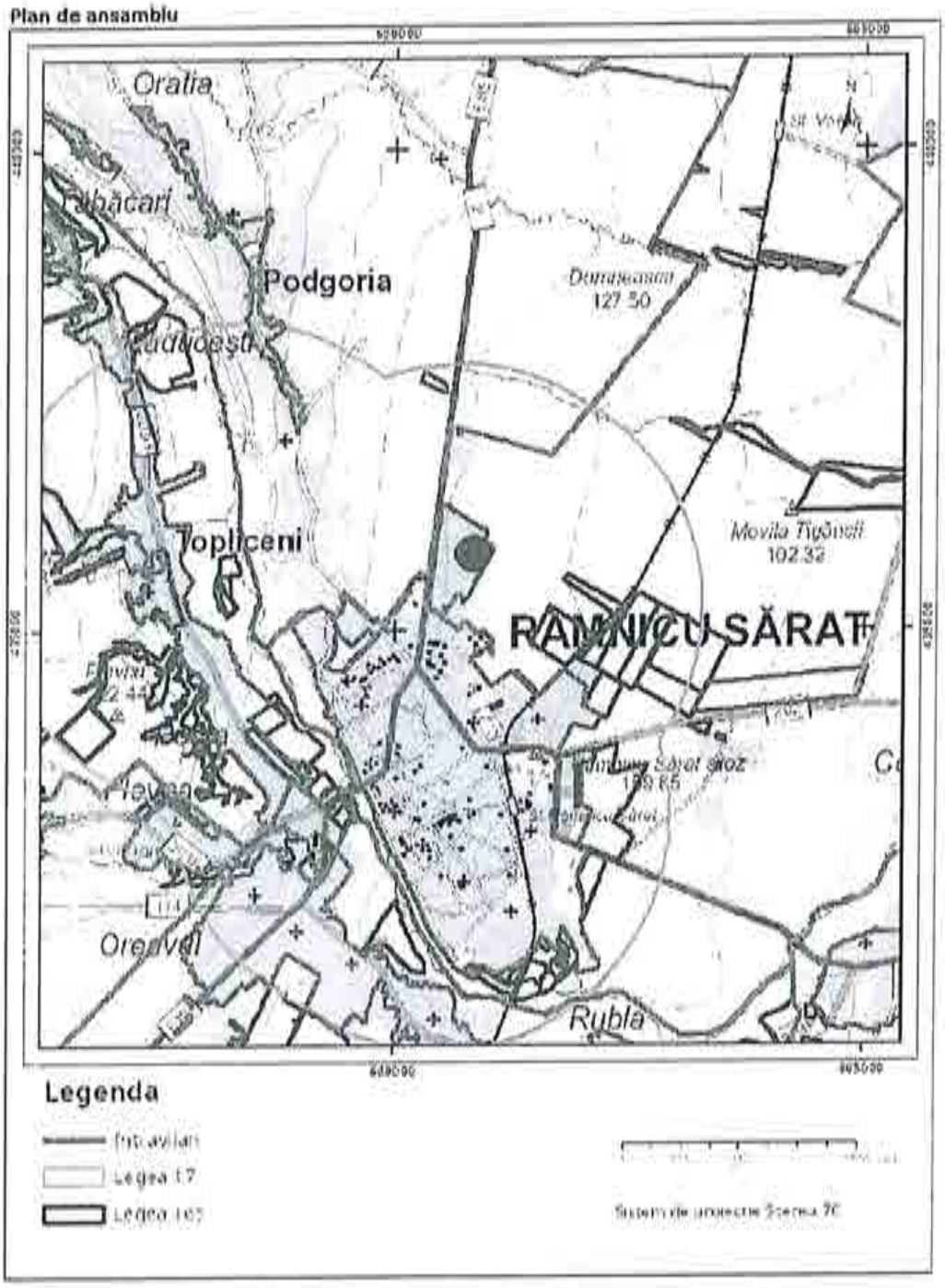
Teren: 300 mp
Teren: intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 300mp

Plan detaliu



Codul de verificare din acest extras il folosit pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare Pag. 1 din 2

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 29-10-2021
Data și ora generării: 21-04-2024 10:36

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzau

ANCPI

Nr. cerere 84647
Ziua 06
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare
100169102150

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32831 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7455
Nr. cadastral vechi:6249

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 5, Jud. Buzau, Str. Tisei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32831	300	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se infiinteaza cartea funciara nr. 7455 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
101344 / 27/07/2021		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 41, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Referat nr. 101344, din 27/07/2021 emis de OCPI Buzau;		
B2	-Se actualizeaza date tehnice in CF in sensul trecerii imobilului din extravilan in intravilan si actualizare adresa imobil situat in str. Tisei, nr. 5.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

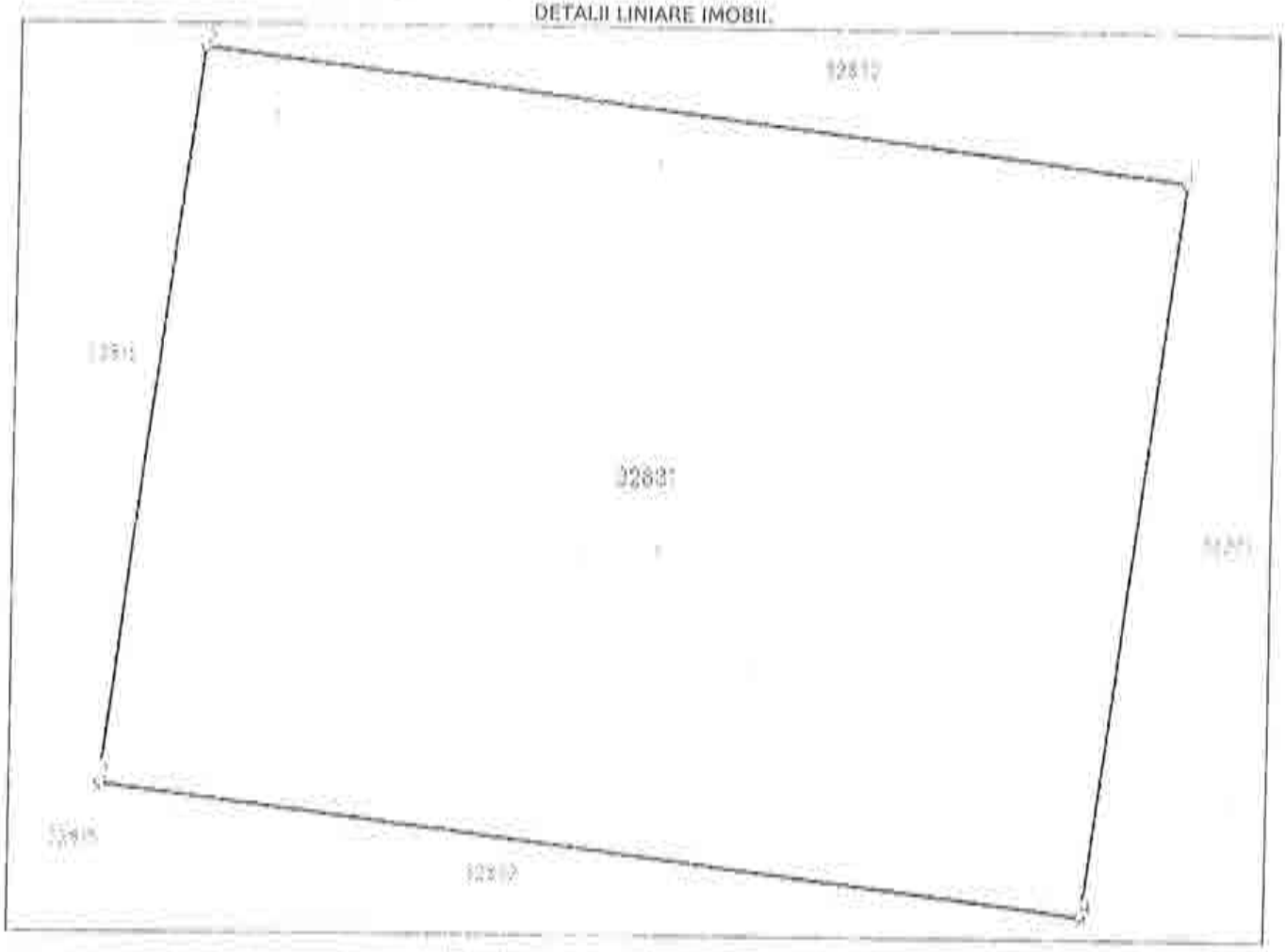
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32831	300	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	20.0
2	3	15.0
3	4	20.0
4	1	15.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

eTerra.ancpi.ro

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/06/2024, 10:55

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primaric_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 30821/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, strada Tisei, nr. 5, jud. Buzău, nu a făcut şi nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

Preşedinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Preşedinte Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat,
Cons. jr. Scîrlet Dorian

ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 29078/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Cătan Sorin Valentin

Catre,
Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023

Proces-Verbal
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI
incheiat astazi 24.05.2024, ora 12^{30}

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Mihai Adrian-Ion – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 117, strada Tisei, nr. 5, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

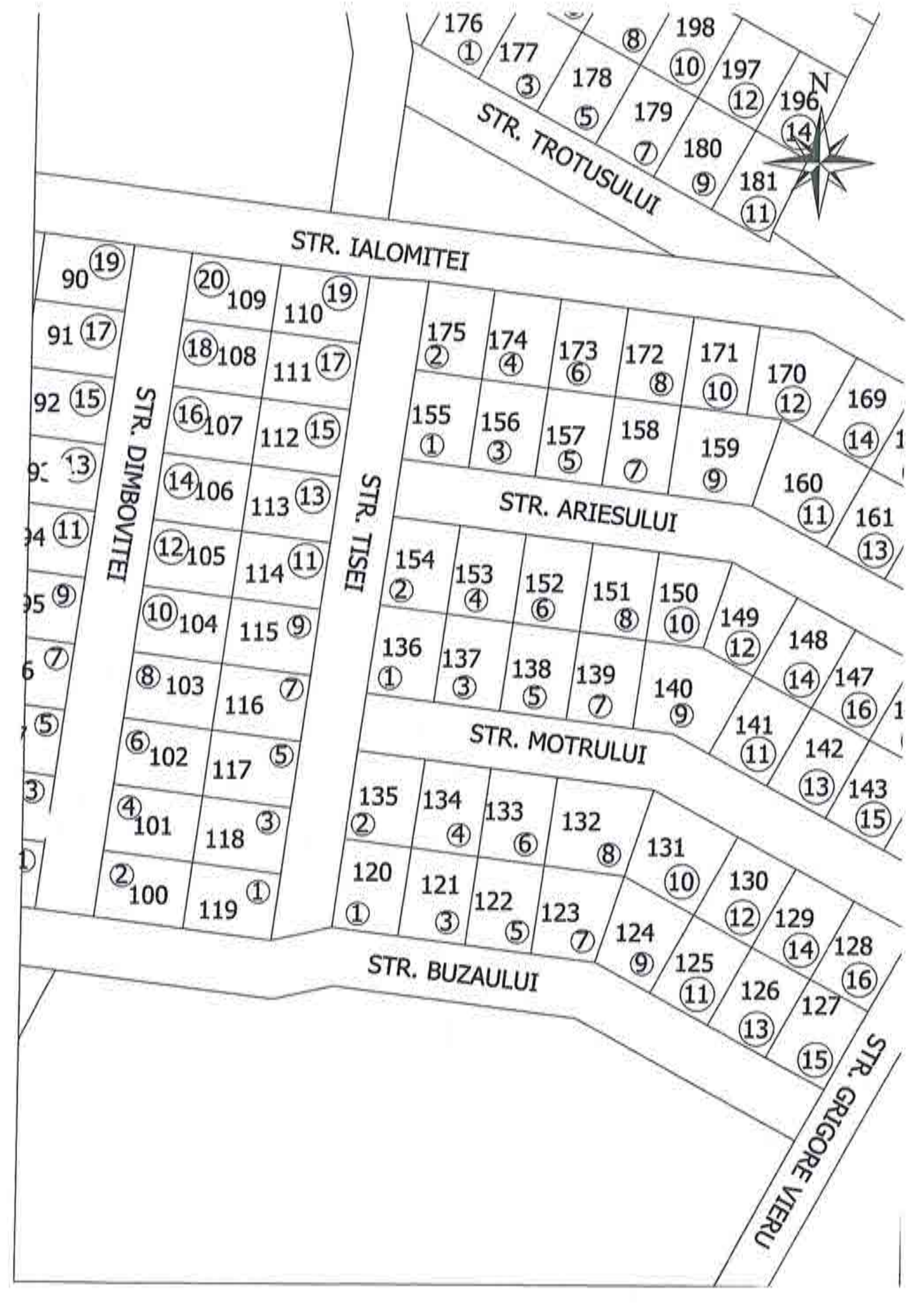
- terenul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 117, strada Tisei, nr. 5, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 117, strada Tisei, nr. 5, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 1 plansa fotografica, anexata.

Anexam alaturat:

- 1 plansa fotografica executata la data de 24.05.2024;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

Intocmit: Arhitect-Sef / Comp. Urbanism
T.D.D. / M.A.I.


STR. TROTUSULUI
STR. IALOMITEI
STR. DIMBOVITEI
STR. TISEI
STR. ARIESULUI
STR. MOTRULUI
STR. BUZAULUI
STR. GRIGORE VIERU
N


N
p.36
6



sh. Tisei. ur. 5

2024

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 25916 din 17.05.2024.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 87 din 17.05.2024.

In scopul: *PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32831* **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin*, cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul ___ sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu* nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___ telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. *25916* din *08.05.2024*

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul *Buzau*, municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul _____, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Extindere cartier Bariera Focsani, parcela nr. 117 (strada Tisei, nr. 5)* nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona/ Nr. C.F. vechi 7455 /Nr. C.F. nou 32831 /Nr. cadastral vechi 6249 /Nr. cadastral nou 32831*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74/19.04.2005* si a Documentatiei de urbanism faza PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. *257/18.12.2009*

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»

Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izo cladirea construita in regim insiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu arbore la fiecare 100 mp

Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se alineaza la stra nou creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracte general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei strajuitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10 m/ S_{ocup}=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1 Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze telefonie vor fi realizate subteran/ circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: parcela are asigurat un acc carosabil de minimum 4,0 m latime dinr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei/ echiparea utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica/ circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Tisei /Mod de executie: in reg proprie sau cu o societate autorizata

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentatiile tehnice D.T. ce vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa l a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referatele de verificare ale documentatiei tehni in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proi conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executi lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, i cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pent situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de ca 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performan energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Roman conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobar unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat*4) pentru/intrucat:

PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32831

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se v adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfânul Sava de la Buzău, nr. 3, Buzau, cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupr mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privin participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului s accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitie publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emitere certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratie publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediulu stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice. In aceste conditii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoare documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentat tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de cati colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturi constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform prevederilor art. 9 din lege.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

[] D.T.A.C. [] D.T.O.E. [] D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

[] alimentare cu apa *SC Compania de Apa SA*
[] canalizare *SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale *Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare *Orange Communications*
[] salubritate *SC RER Ecologic Service SA*
[] transport urban *SC TUC SA Rm. Sarat*

Alte avize/acorduri:
[] _____

d.2) avize si acorduri privind:

[] securitatea la incendiu – *ISU Buzau* [] protectia civila *ISU Buzau* [] sanatatea populatiei *DSP Buzau*

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

[] _____;
[] _____;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

[] _____;
[] _____;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

_____;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR***),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)
Cîrjan Sorin Valentin

L.S.

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vagyas-Davidoiu Manuela

ARHITECT SEF ****)**
(numele, prenumele si semnatura)
Teodorescu Dragos-Daniel

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 17.09.2024

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ pana la data de _____.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtin in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR*),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

ARHITECT SEF **)**
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: _____.
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____.
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

_____

*1) Numele şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : - preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.
****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat
Str. Bistritei nr. 13, Buzau
Buzau | Romania
mobil: +40 723 348 257
email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 54.6 / 23.04.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
RÂMNICU SĂRAT
Intrare nr. 24986
ziua 29 luna 04 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 5, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parţial, şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul prealabil în scris al evaluatorului, al clientului şi al utlilizatorului desemnat

23.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 5, jud. Buzau

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.

Mândricel Mihai-Enigel - evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 08.04.2024, este:

12.900 EUR, echivalent a 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante 4

2. Declaratia privind evaluarea 5

3. Termenii de referinţă ai evaluării 6

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 7
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 8
Conformitatea evaluării cu SEV 9

4. Prezentarea datelor 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea terenului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 11
Date privind impozitele şi taxele 11
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 11

5. Analiza datelor 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. Evaluarea proprietatii 19

Metode de evaluare 19
Metoda comparatiei directe 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 19

7. Anexe 21

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren Intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 5, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Tisei, nr. cad. 36271
Deschidere		15,00 ml la str. Tisei
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF si extras plan cadastral
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**12.900** EUR **64.088** LEI
		Valoarea nu este afectata de T.V.A.
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Scopul evaluarii / tip de valoare estimata		Estimarea valorii de piata in vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25682/28.02.2024, asupra terenului nu **sunt inscrise sarcini**. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E 85 — Drum asfaltat — public IAR APOI PRIN: Str. Tisei — Drum pietruit — public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		***-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.*** ***-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.***
Mentiuni		***Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.***
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)		-



2. Declaratia privind evaluarea

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale declarației privind evaluarea;
- Subsemnatul, Mândricel Mihai-Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 5, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT in baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 32831 (nr vechi 7455), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32831 (nr vechi 6249). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25682/28.02.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piață*** a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piață* a proprietății, așa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, ***valoarea de piață*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului* și GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa clientului/destinatarului/proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de c.f. nr. cerere 25682/28.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63074/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 146/26.10.2023. Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului

în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 25682/28.02.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 300 mp suprafata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la N-nr cad 32830; la V- nr cad 32816, la S- nr cad 32832, La E- nr cad 36271 (str. Tisei); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 5, jud. Buzau, nr. cadastral 32831, inscris in CF 32831, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect.

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.* Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in comun : Autobuze

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutii de cult	Sedii de banci	Institutii de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	DA	DA	NU	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament. Descrierea terenului

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 300 mp suprafata
- Deschiderea la stradă: 15,00 ml la str. Tisei
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Tisei	Drum pietruit	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: -
- *Alte observaţii:* -

Conform Certificatului de urbanism nr. 146/26.10.2023 se certifica:

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Inchalerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R. 1.1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Ruriera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 1.1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Ruriera Focsani»:

Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire izolata, cuplat sau inlantuit.
Cladirea comerciala in regim izolat se va afla pe limitele laterale de racordul de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatadele spre ambele strazi spatiile necesitate si accesare de acces si bucatarie de gardu vor fi plantate cu gazon si vor un arbore la fiecare 100 mp.
Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se alipeaza fu strada sau cesta ise lasalpa se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.
Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor incadra in caracterul general al zonei, iar inaltimea acestora va fi proportionata cu latimea strazii. Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M (Hmax=10 m/3,...=100 mp/POTmax=35%/CUTmax=1,05/Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament cuvelatarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retelele de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefoane vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si pietonale se vor face din strada Dimbovitei /Mod de evacuare: in regie proprie sau cu o societate autorizata
Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare/ documentatiile tehnice D.T. ce se vor intocmi in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referentele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectant si pevazute in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor si executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta restrictiile de inaltime date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /imprejmuirea: spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 m/ locatiei autorizat si vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 32 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil /se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 907/2010 pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Ruriera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul actualizata

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: categoria de folosinta arabil conform extras CF
- Servituţi de trecere: Nu este cazul
- Restricţii de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricţii existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Descrierea amenajărilor şi construcţiilor

-

Date privind impozitele şi taxele

Valorile impozabile, impozitele şi taxele locale şi alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.

Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
[illegible]	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
[illegible]	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
[illegible]	Analiza cererii
[illegible]	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
[illegible]	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
[illegible]	Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietăţii subiect care determină capacitatea sa productivă şi utilizările potenţiale ale proprietăţii. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăţilor comparabile, precum şi pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice şi localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evalută este de tip teren liber.

Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietăţii subiect sunt:

- Rezidenţial;
- Comercial;
- Industrial;

Din analiza trendului pieţei am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidentiala. În această zonă, pentru celelalte utilizari practic nu există o cerere alternativă permisă.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: teren liber;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ***Utilitati disponibile:*** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ***Forma si deschidere*** : dreptunghiulara, D = unilaterala: 15,00 ml la str. Tisei (conform extras CF si extras plan cadastral).
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei (rezidentiala), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidentiala, situate in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze*.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a inregistrat o stagnare, evolutia fiind antrenata de efectul COVID-19.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice si dar si

din partea fizice. Cererea fiind determinata de nevoia dezvoltarii de noi imobile care sa satisfaca dorintele proprietarilor.

Cererea

PIATA TERENURILOR H1 2021 (REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers)

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, desi exista o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se închidă de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri in participatie, care nu reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile orase cu creștere rapidă.

Având în vedere cât de repede se mișcă lucrurile pe zona de retail, observăm că unii investitori inactivi revin pe piață, în timp ce altii tocmai intră piata cautand diversificarea proiectelor lor viitoare.

Pe segmentul rezidențial, tendințele din trecut încă se mențin: există un interes ridicat din partea multor tipuri de cumpărători care caută să obtina profituri atractive, iar piața devine din ce in ce mai aglomerata. Pe de altă parte, există o gamă destul de largă de terenuri căutate: parcele mai mici în zonele centrale (care vizează toate categoriile de venituri), parcele mai mari la periferia orașului sau foste platforme industriale (pentru proiecte la scară mai mare) și terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidential).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri in care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului unii cautand asocieri in participatiune pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou in acord cu noua realitate post-pandemica (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gandeasca la proiecte noi în București (în special în zone foarte atractive). În plus, unii încep să se gândească că până vor finaliza un proiect în 3-4 ani – dacă luăm în considerare cumpărarea unui teren, obținerea tuturor aprobările necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din Bucuresti se va fi stabilizat si se poate confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se pozitioneaza dimensiunea si forma amplasamentului.

Concluzii privind ***Cererea solvabila*** specifică pentru acest tip de proprietate:

- ***Cererea pentru cumpărare*** – moderata, in usoara crestere.
- ***Cererea pentru închiriere*** – nu exista informatii in acest sens.
- ***Potențialii cumparatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii***: amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/ închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta

Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati ca parteneri in proiectele viitoare si obtina astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.

Un aspect important care afectează aprovizionarea cât și perspectiva pe termen scurt este legată de incertitudinile referitoare la dezvoltarea urbană. Pe fondul unei schimbări în administrarea și direcția politică în multe orașe, au existat unele blocaje (cum ar fi în numirea șefului arhitecților în anumite orașe sau înghețarea PUZ-urilor în București); lucrurile se mișcă spre mai bine, spre o mai multă claritate în majoritatea orașelor cu excepția Bucureștiului, unde progresul este lent și conduce la a perspectiva mai tulbure pentru piața terenurilor.

EVOLUTIA PRETURILOR

2021 a avut până acum, destul de puține tranzactii majore, dar aceasta nu evidențiază deloc o cerere superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra o crestere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% fata de ultimul an.

Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma

analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate:** nu sunt asteptate;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 34-50 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, acces, amenajari exterioare, împrejmuire, etc;*

În **anexe** sunt prezentate informaţiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente in piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

PREVIZIUNI
Preţurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală şi-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piaţa terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greşit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna şi în timp ce alţii rămân activi pe margine asteptand o mai bună claritate cu privire la veniturile lor (în special birouri), există în general un sentiment de optimism cu privire la economia românească pentru următorii câţiva ani - cu excepţia oricăror evenimente externe negative, desigur.



Sursa: REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

Piața terenurilor este condusă foarte mult de așteptări cu privire la ceea ce vom avea la nivel macro și în economia reală, cu un accent special pe forța de muncă. Dacă lucrurile isi revin repede, nu ar trebui sa existe probleme majore. Acestea fiind spuse, toate proprietățile imobiliare majore suferă incertitudini crescute: birouri- impactul muncii de acasă pe termen lung, comertul cu amănuntul - adoptarea accelerată a comerțului electronic și a protecției împotriva pandemiei proiecte viitoare, rezidențiale - securitatea locului de muncă și, de asemenea, impactul de la locul de muncă de acasă, dar cu diferite ramificații

Răspunsurile la toate aceste întrebări le vom identifica mai degrabă la o scară mai globală decât la nivel de România, așa că trebuie să așteptăm să vedem cum stau lucrurile la nivel international.

În ceea ce privește prețurile, ne așteptăm ca lucrurile să rămână mai degrabă plate (cu ajustări de la caz la caz), cu excepția cazului în care lucrurile iau o întorsătură puternică în rău Dar chiar dacă s-ar împlini un astfel de scenariu, orice mișcare descendentă generalizată a prețurilor nu ar avea un impact imediat, ca în timpul crizei anterioare.

De asemenea o mare diferență față de 2010-2011 este ca piața nu este în criză de lichiditate. În general, acest lucru oferă un motiv suplimentar pentru un optimism ușor și speranta unei reveniri mai facile la niveluri similare peste ani.

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative.

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Rezidențial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Industrial	nu	da	nu	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății este cea rezidentiala.

Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de ***teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinatie*** rezidentiala. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*
- *este maxim productivă*

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Avand in vedere informatiile dispoinibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparatiei.

Metoda comparatiei directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente şi sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 34-50 EUR/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare. Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, accesul, deschiderea, etc.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Metoda comparatiei directe = **12.900 EUR**

Tehnici alternative – metoda extractiei = **Nu s-a aplicat**

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii**.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării* am constat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacţionează în detrimentul închirierii, fiind achiziţionat preponderent în scopul dezvoltarii imobiliare din punct de vedere industrial de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparatiei directe.

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9681 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.

Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și privelișteа.

Etapele sunt urmatoarele:

1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
2) Identificarea asemănările și diferențierile dintre aceste date;
3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
4) Ajustarea prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. *Planificarea* – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. *Colectarea* – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informație și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și care la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. • In cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare ,valabile la data evaluării. • Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect)					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisa, nr. 5, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Cilcului, nr. 18 locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Serbi, str. Morilor, nr. 23A locatie interioara	Mun. Ramnicu Sarat, str. Braduhui, nr. 2 locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost anexate prezentului raport, BrutScreen-uri cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisa, nr. 5, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 1B	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timpului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	6,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**43 €/mp**	**41 €/mp**	**43 €/mp**	**41 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,8 €	8,9 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	40%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	2	3
VALOARE DE PIATA*		**43 €/mp**	**12.900 €**	, echivalent a:	**64.088 lei**

*Conform GEV 630/art. 53, aprecierea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari

Curs valutar BNR: 4,9681 lei/€



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU DIFUL COMPARABILELOR - OFERTA/TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. sunt proprietăți scoase spre vânzare, nu a suportat nicio reducere de valoare pe motivul de mai sus

AJUSTARI SPECIFICE PIAȚEI IMOBILIARE

Nu au fost aplicate ajustări pentru elemente specifice ale tranzacțiilor, precum de proprietăți cu parteneriat/asigurări, deoarece

AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt. localizare, deoarece proximitatea, accesibilitatea, existența utilităților de pe parcelă sunt factori de influență

Co_A	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Banesa Focsani, str. Oltului nr. 38 - locatie similara	Co_B	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Brailei, nr. 1 - locatie similara
Co_C	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Alunilor, nr. 23A - locatie similara (15 %)	Co_D	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 - locatie similara

Ajustările aplicate reprezintă cât procentual diferențele dintre proprietatea evaluată și cele comparabile, în funcție de factorii de influență

AJUSTARI PENTRU SUPRAFETE NEUTILE SI SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor din tranzacțiile de pe piață, rezultă că diferențele de preț

Co_A - nu necesita ajustari	Co_B, cu suprafata cuprinsa intre, pentru care ajustarea este de 45%
Co_C - nu necesita ajustari	Co_D, cu suprafata mai mare, pentru care ajustarea este 50%

Astfel, pentru respectarea principiului de aplicat ajustările conform pct. B, D, deoarece diferențele de suprafață depășesc pragul de 20%, astfel încât ajustările să reflecte cât mai corect valoarea de piață a proprietății

AJUSTARI PENTRU DIFERENTA DE DATA A TRANZACTIEI/OFERTEI

Comparabilele nu au fost vândute în ultimele 3 luni, deci nu a fost necesară ajustarea pentru data tranzacției

AJUSTARI PENTRU CONDITII DE VANZARE ATIPICE

Ajustările pentru condiții de vânzare atipice au fost luate în considerare atunci când tranzacțiile au fost influențate de factori specifici, precum

Co_A	pentru - similar	Co_B	pentru - similar
Co_C	pentru - similar	Co_D	subtrat - suma de 15 %

AJUSTARI PENTRU CONDITII DE PIATA

Ajustările pentru condiții de piață au fost luate în considerare atunci când tranzacțiile au fost influențate de factori specifici, precum

Co_A	drept - similar	Co_B	drept - similar
Co_C	drept - similar	Co_D	drept - similar

Având în vedere faptul că piața imobiliară este una dinamică, influențată de diverși factori economici, politici și sociali, este

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DINTRE DOTARI

Facilitățile/dotările utilităților disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului.

Co_A	la fel ca - similar	Co_B	la fel ca - similar
Co_C	la fel ca - similar	Co_D	la fel ca - similar

Având în vedere faptul că nu au existat diferențe semnificative între dotările utilităților disponibile ale proprietății

AJUSTARI PENTRU CONDITII DE PIATA

Ajustările pentru condiții de piață au fost luate în considerare atunci când tranzacțiile au fost influențate de factori specifici, precum

A	egal/egal - 0 ani/an	B	egal/egal - 0 ani/an	C	mediocru - 5 ani/an - 5 ani/an (10 %)	D	egal/egal - 0 ani/an - egal/egal (5 %)

Având în vedere faptul că piața imobiliară este una dinamică, influențată de diverși factori economici, politici și sociali, este

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE AMENAJARE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când comparabilele necesită investiții suplimentare pentru a fi aduse la nivelul unui teren construibil, cum ar fi racordarea la utilități,

Astfel, având în vedere faptul că nu au existat diferențe semnificative între amplasamentul evaluat și cele comparabile din tranzacții

Co_A	nu este cazul - similar	Co_B	nu este cazul - similar
Co_C	nu este cazul - similar	Co_D	nu este cazul - similar

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 43 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

V = 12.900 EUR, echivalent a 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Anexa nr. 2 - Fotografii:



Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html





Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/m7PDHrsUj8kMxQn19

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

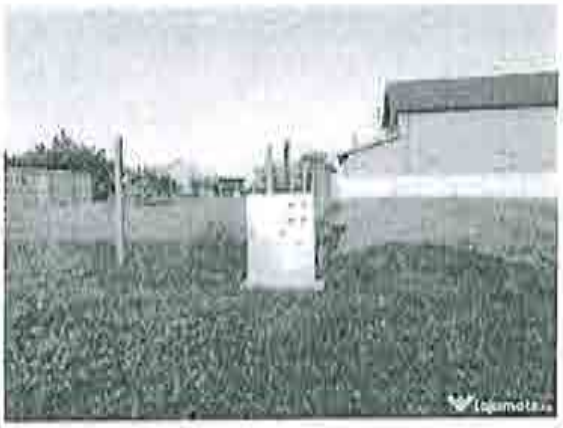
Foto din anunt











Comparabila teren 8

ID #6490125

Râmnicu Sărat (BZ)

Proprietar
+40 737 967 155

Adaugă la contacte

100.000 €

Catalin

Teren intravilan 600mp

Vand teren, suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei

Râmnicu Sărat (BZ)



Tranzactie	Vânzare
Tip proprietate	Teren intravilan

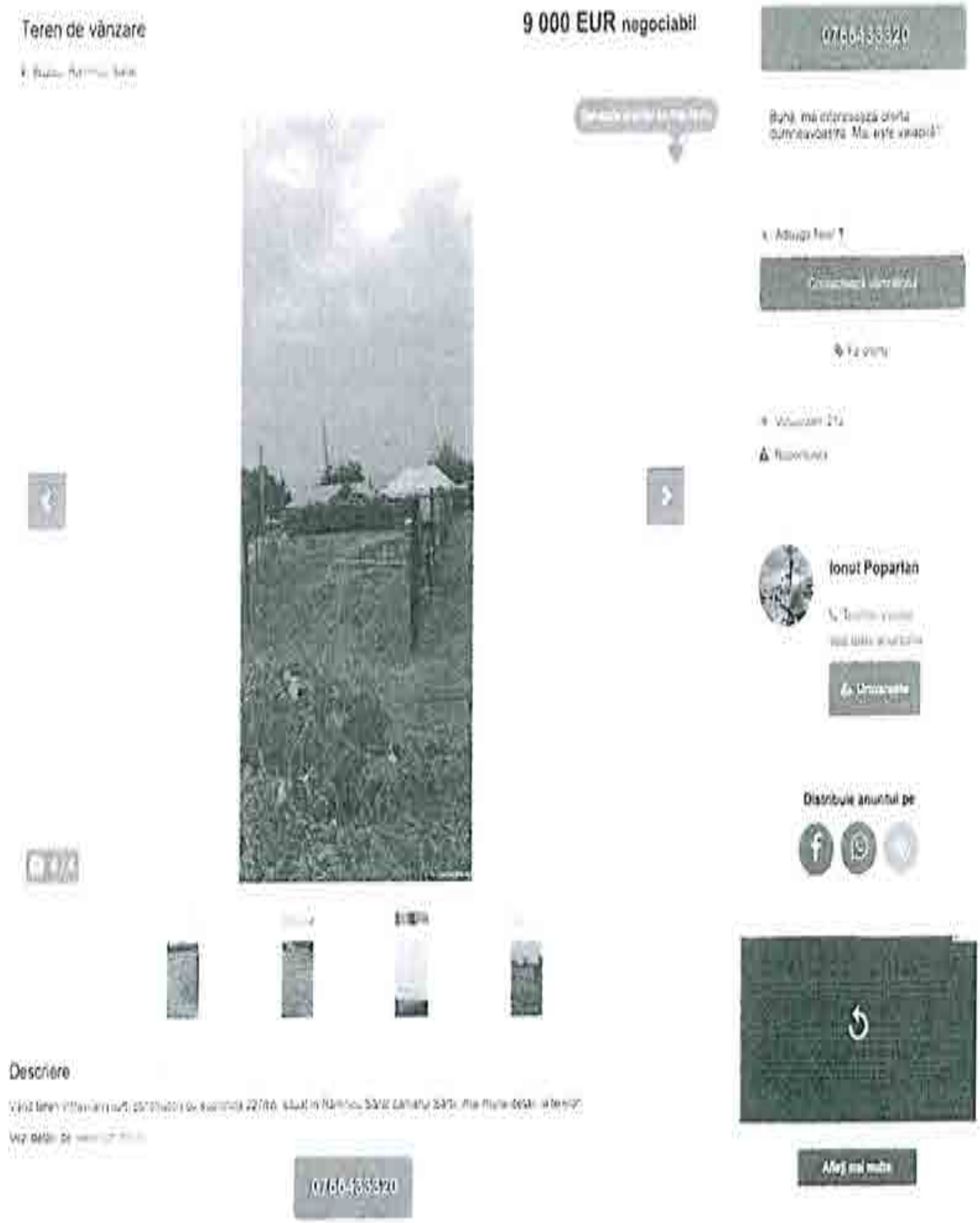
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155




Strada Eli. Enigel
Strada Enigel
Strada Enigel
Strada Enigel
Google

Comparabila teren C



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai putin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

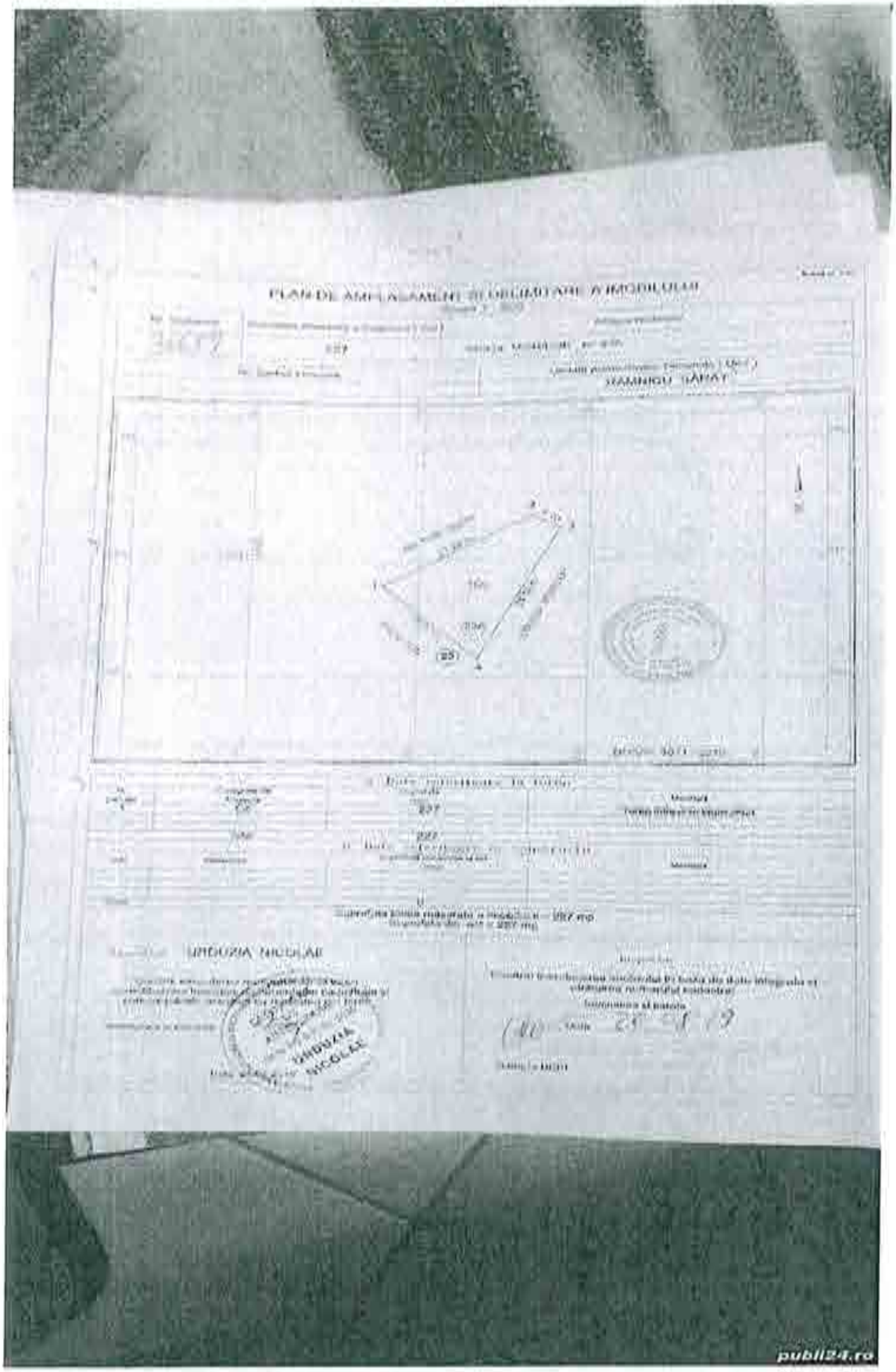
Foto din anunt










PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
HAMANGIU SARAT
URDUZIA NICOLAE
publi24.ro

Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR





Papalici Alexandru

Distribuie anuntul pe



700 Vile Și Apartamente

Descriere

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile la limita, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948

Foto din anunt









Anexa nr. 5 – Documente

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 32831 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 25682
Ziua 28
Luna 02
Anul 2024
Cod verificare 100164809810

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7455
Nr. cadastral vechi:6249

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focșani, Nr. 5, Jud. Buzau, Str. Tisei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32831	300	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40773 / 24/09/2010	
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;	
B0 Se înființează cartea funciară nr. 7455 a unității administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PIA+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE);	
B1 Înscrierea, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
101344 / 27/07/2021	
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 41, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Referat nr. 101344, din 27/07/2021 emis de OCPI Buzau;	
B2 Se actualizează date tehnice în CF în sensul trecerii imobilului din extravilan în intravilan și actualizare adresa imobil situat în str. Tisei, nr. 5.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

epay.ancpi.ro

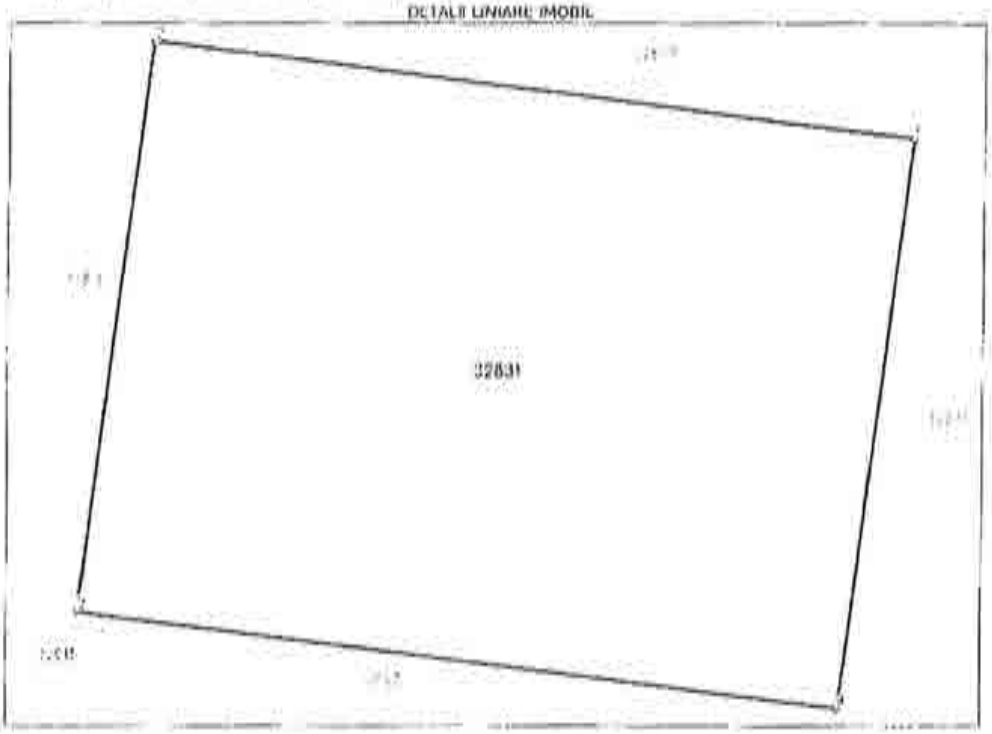
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
32831	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.0
2	3	15.0
3	4	20.0
4	1	15.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanță dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 32831 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
28/02/2024, 13:35

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Cod verificare

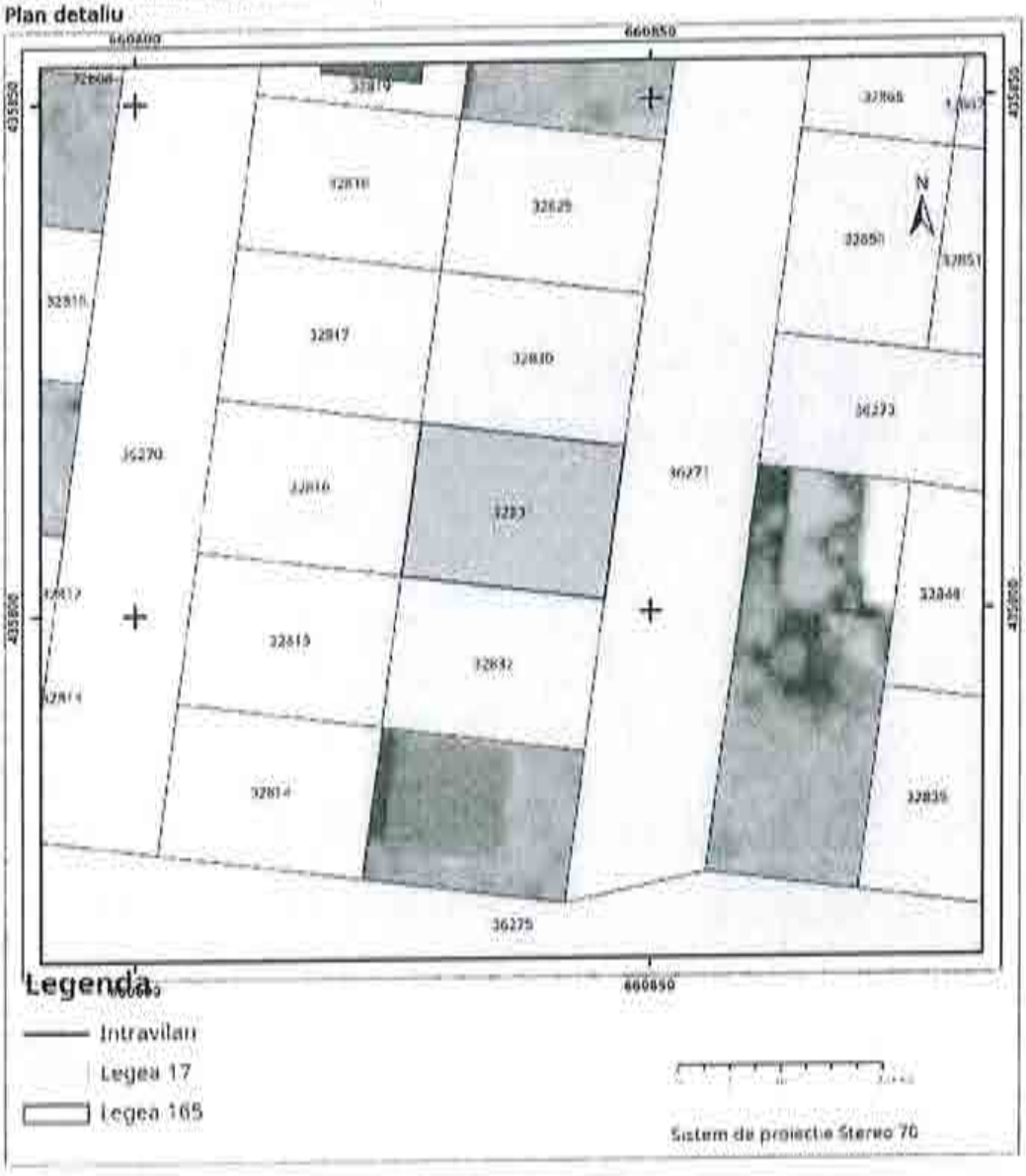
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **32831**, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 5

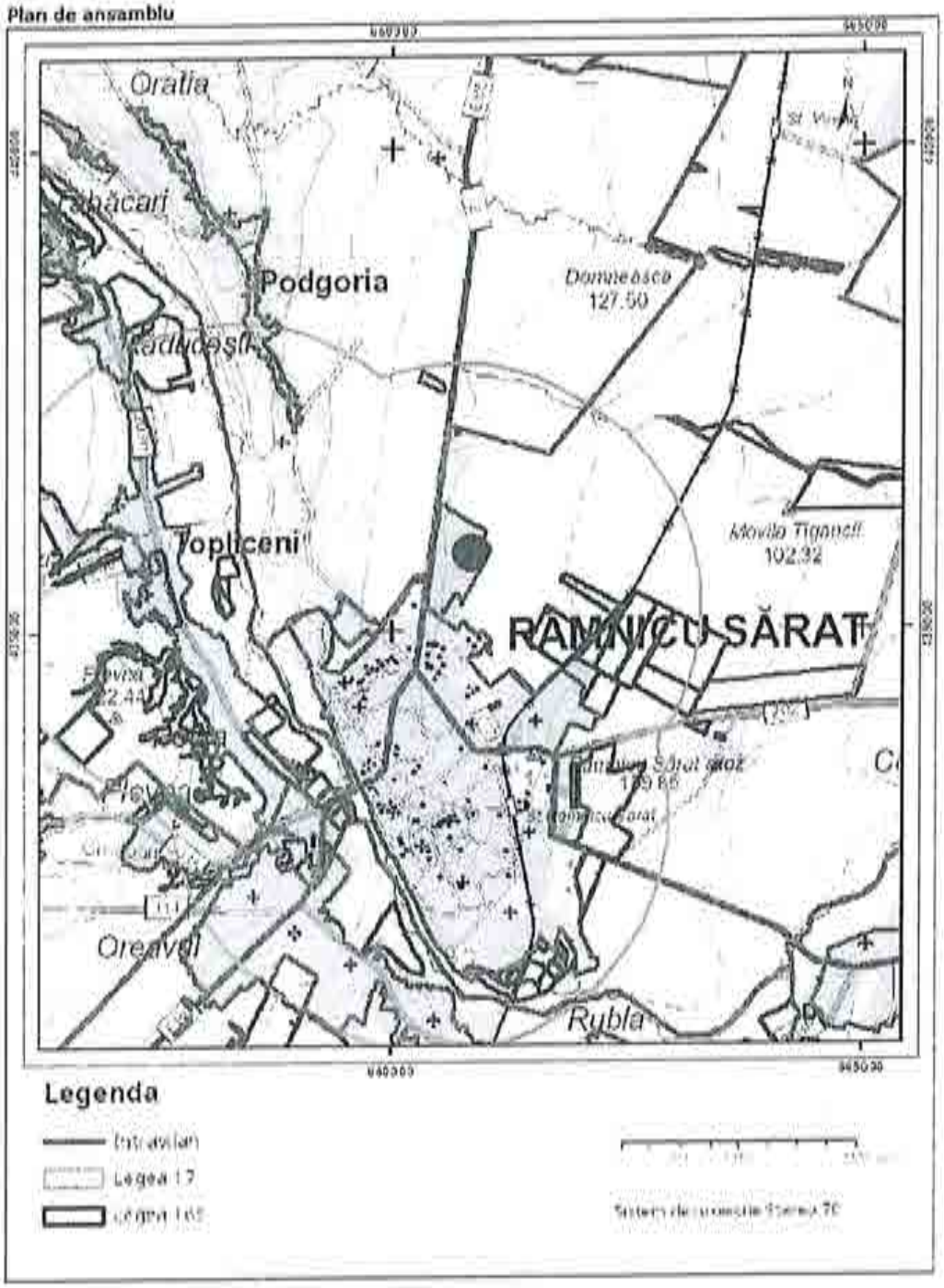
Nr.cerere	53074
Ziua	21
Luna	04
Anul	2024

Teren: 300 mp
Teren: intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 300mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-10-2021
Data și ora generării: 21-04-2024 10:36

Codul de verificare din orice pagină e folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare Pag. 2 din 2

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzau

ANCPI

Nr. cerere 84645
Ziua 06
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare
100169102474

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32830 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7454
Nr. cadastral vechi:6248

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 7, Jud. Buzau, Str. Tisei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32830	300	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se infiinteaza cartea funciara nr. 7454 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
101363 / 27/07/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 40, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B3	se noteaza actualizarea adresei imobilului si a categoriei de folosinta a terenului	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

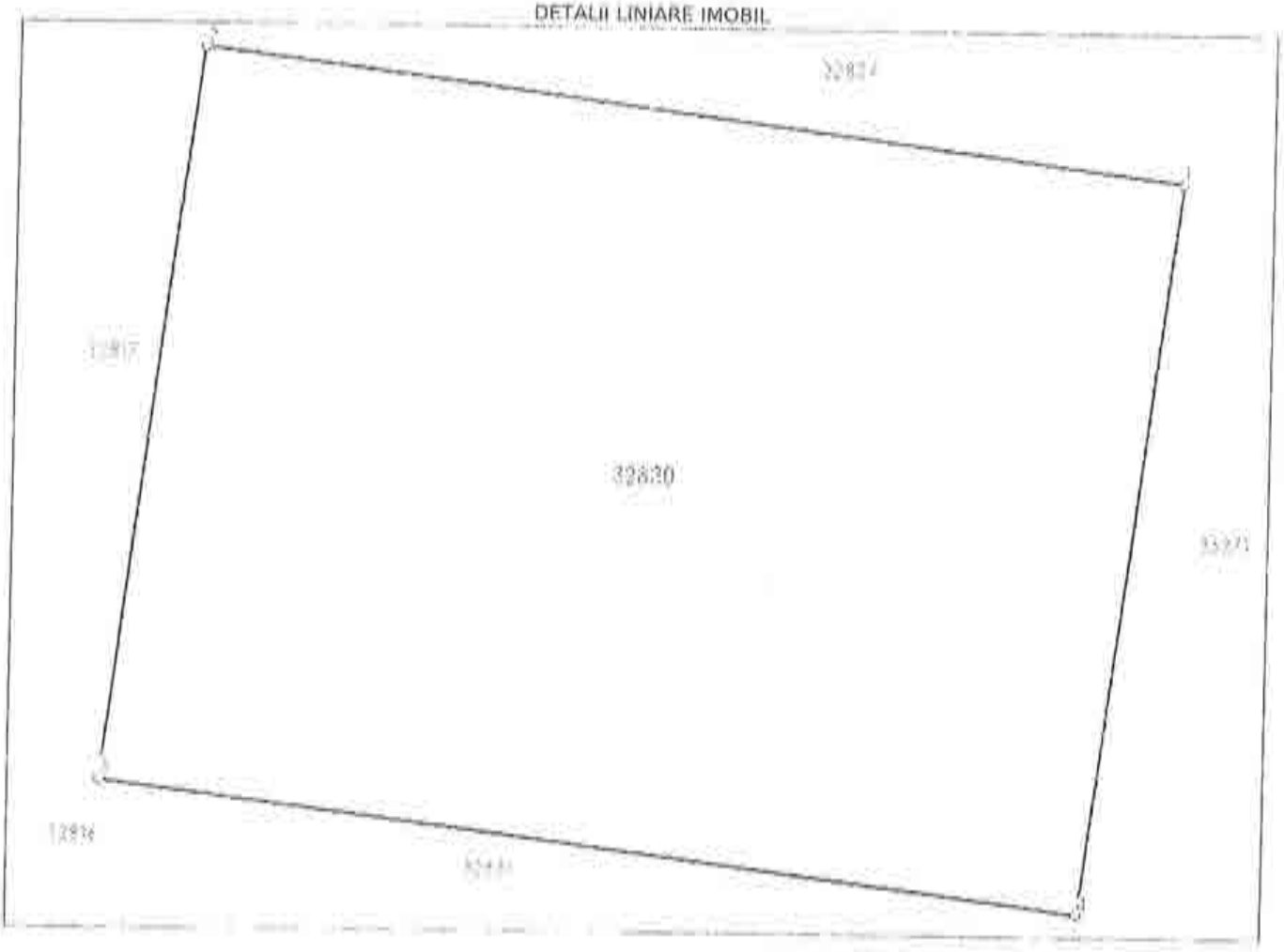
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32830	300	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	20.0
2	3	15.0
3	4	20.0
4	1	15.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

epay.ancpi.ro

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/06/2024, 10:53

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 30826/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil- teren, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, strada Tisei, nr. 7, jud. Buzău, nu a făcut şi nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

Preşedinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Preşedinte Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat,
Cons. jr. Scîrlet Dorian

ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 29079/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Catre,
Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023

Proces-Verbal
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI
incheiat astazi 24.05.2024, ora 12[45]

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Mihai Adrian-Ion – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 116, strada Tisei, nr. 7, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

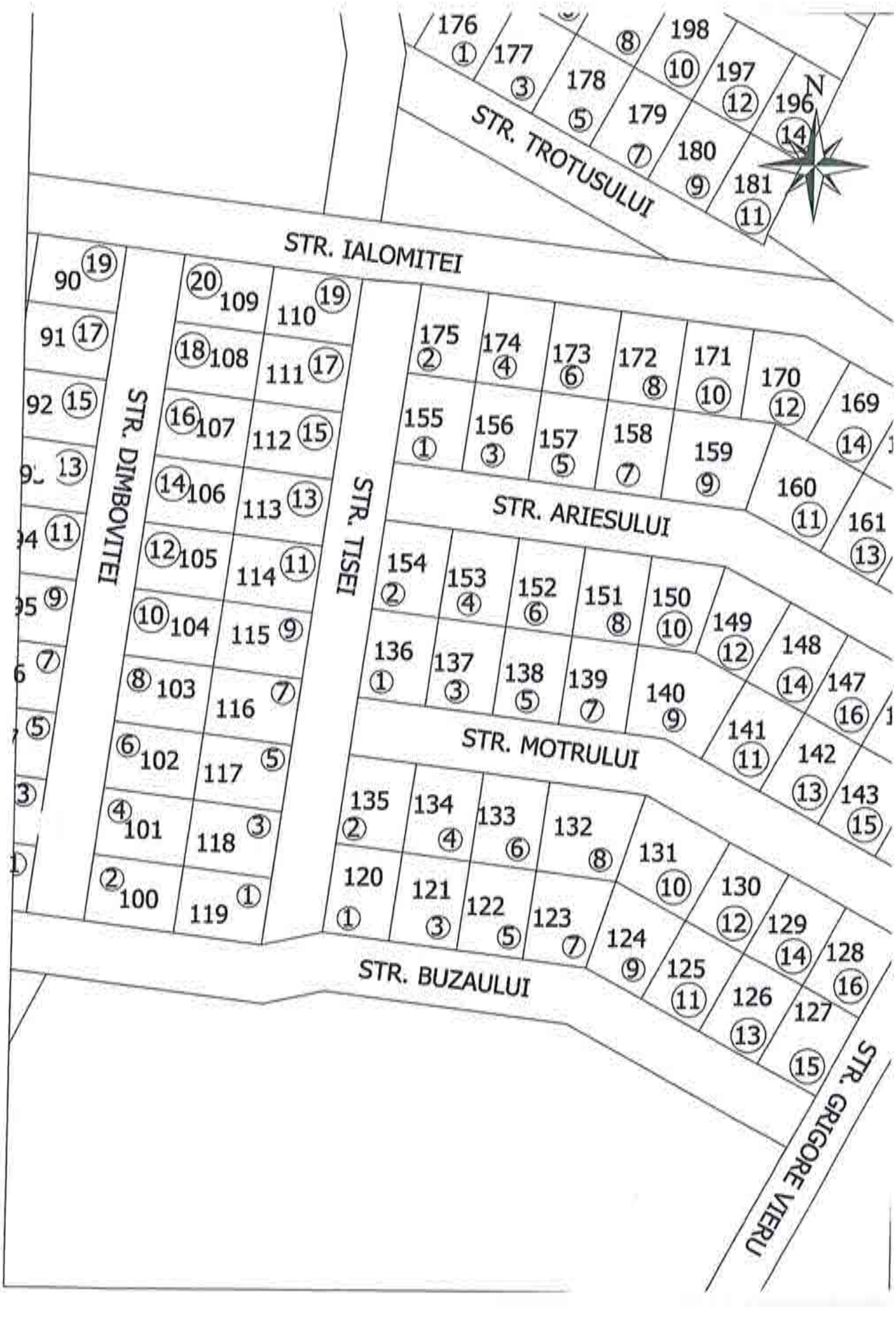
- terenul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 116, strada Tisei, nr. 7, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 116, strada Tisei, nr. 7, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 1 plansa fotografica, anexata.

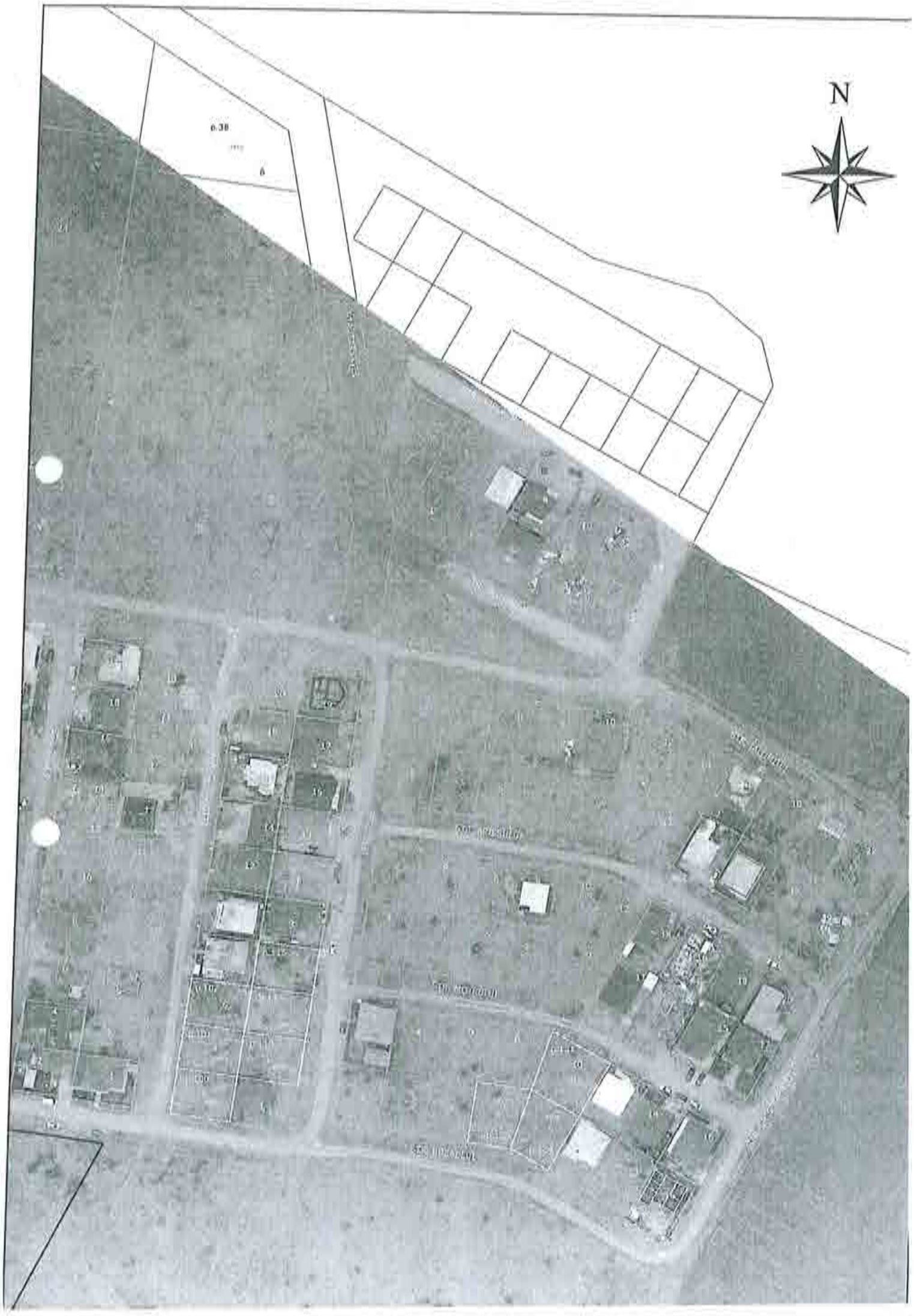
Anexam alaturat:

- 1 plansa fotografica executata la data de 24.05.2024;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

Intocmit: Arhitect-Sef / Comp. Urbanism
T.D.D. / M.A.I.


N
STR. TROTUSULUI
STR. IALOMITEI
STR. DIMBOVITEI
STR. TISEI
STR. ARIESULUI
STR. MOTRULUI
STR. BUZAULUI
STR. GRIGORE VIERU
176 1
177 3
178 5
179 7
180 9
181 11
198 8
197 10
196 12
14
90 19
91 17
92 15
13
11
9
7
5
3
1
20 109
18 108
16 107
14 106
12 105
10 104
8 103
6 102
4 101
2 100
110 19
111 17
112 15
113 13
114 11
115 9
116 7
117 5
118 3
119 1
175 2
174 4
173 6
172 8
171 10
170 12
169 14
155 1
156 3
157 5
158 7
159 9
160 11
161 13
154 2
153 4
152 6
151 8
150 10
149 12
148 14
147 16
136 1
137 3
138 5
139 7
140 9
141 11
142 13
143 15
135 2
134 4
133 6
132 8
131 10
130 12
129 14
128 16
120 1
121 3
122 5
123 7
124 9
125 11
126 13
127 15


N



Str. Tisei, nr. 7

24 MAI 2024

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 25899 din 17.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 85 din 17.05.2024

In scopul: *PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32830* **

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT reprezentat prin primar 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. *25899* din *08.05.2024*
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul *Buzau*, municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul _____, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Extindere cartier Bariera Focsani, parcela nr. 116 (strada Tisei, nr. 7)* nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona/ Nr. C.F. vechi 7454 /Nr. C.F. nou 32830 /Nr. cadastral vechi 6248 /Nr. cadastral nou 32830*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74/19.04.2005* si a Documentatiei de urbanism faza PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. *257/18.12.2009*
in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:
Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»

Permisiuni: *se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insirata, cuplat sau izol cladirea construita in regim insirat se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care v intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu arbore la fiecare 100 mp*

Conditionari si restrictii: *Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la stra noi create far locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.*

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracter general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10 m/$S_{p,min}$=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1,2/ Echipar cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retelele de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefon vor fi realizate subteran/ circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosal de minimum 4,0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei/ echiparea cu utilitati: ap canalizare, gaze si energie electrica/ circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Tisei /Mod de executie: in regie proprie sau cu societate autorizata

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentatiile tehnice D.T. ce vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa n L a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referatele de verificare ale documentatiei tehnic in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proie conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor a executi lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 / se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ s vor respecta regulile de inscrire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, ic cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentr situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de ar 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performant energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romani conform H.G. nr. 932/2010 / pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere s Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobar unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederilo Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat(*4) pentru/intrucat:

PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32830

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfantul Sava de la Buzău, nr. 3, Buzau, cod 120018

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice. In aceste conditii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoa documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la z extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); 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 prevederilor art. 9 din lege.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

[] D.T.A.C. [] D.T.O.E. [] D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

[] alimentare cu apa *SC Compania de Apa SA*
[] canalizare *SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale *Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare *Orange Communications*
[] salubritate *SC RER Ecologic Service SA*
[] transport urban *SC TUC SA Rm. Sarat*

Alte avize/acorduri:
[] _____

d.2) avize si acorduri privind:

[] securitatea la incendiu *ISU Buzau* [] protectia civila *ISU Buzau* [] sanatatea populatiei *DSP Buz*

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

[] _____
[] _____

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

[] _____
[] _____

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

_____

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR***),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)
Cîrjan Sorin Valentin

L.S.

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vagyas-Davidoiu Manuela

ARHITECT SEF ****)**
(numele, prenumele si semnatura)
Teodorescu Dragos-Daniel

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 17.05.2024

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor c constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ pana la data de _____.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtin in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR***),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

ARHITECT SEF ****)**
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: _____.
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____.
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

_____

*1) Numele şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : - preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.
****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat
Str. Bistritei nr. 13, Buzau
Buzau I Romania
mobil: +40 723 348 257
email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 54.7 / 23.04.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
RÂMNICU SĂRAT
Intrare nr. 24989
ziua 29 luna 04 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 7, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat

23.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 7, jud. Buzau

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.

Mândricel Mihai-Enigel - evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 08.04.2024, este:

12.900 EUR, echivalent a 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante 4

2. Declaratia privind evaluarea 5

3. Termenii de referinţă ai evaluării 6

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 7
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 8
Conformitatea evaluării cu SEV 9

4. Prezentarea datelor 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 11
Date privind impozitele şi taxele 11
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 11

5. Analiza datelor 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. Evaluarea proprietatii 19

Metode de evaluare 19
Metoda comparatiei directe 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 19

7. Anexe 21

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 7, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Tisei, nr. cad. 36271
Deschidere		15,00 ml la str. Tisei
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF si extras plan cadastral
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**12.900** EUR **64.088** LEI
		Valoarea nu este afectata de T.V.A.
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Scopul evaluarii / tip de valoare estimata		Estimarea valorii de piata in vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 20409/20.02.2024, asupra terenului **nu sunt inscrise sarcini**. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E 85 — Drum asfaltat — public IAR APOI PRIN: Str. Tisei — Drum pietruit — public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		***-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.*** ***-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.***
Mentiuni		***Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.***
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)		-

2. Declaratia privind evaluarea

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale declarației privind evaluarea;
- Subsemnatul, Mândricel Mihai-Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren intravilan
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 7, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 32830 (nr vechi 7454), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32830 (nr vechi 6248). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 20409/20.02.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, în lipsa clientului/destinatarului/proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de c.f. nr. cerere 20409/20.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63072/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 146/26.10.2023. Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum relese si din certificatul de urbanism nr. 146/26.10.2023 pentru terenuri similare.

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului

în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare şi conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 20409/20.02.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 300 mp suprafata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la N-nr cad 32829; la V- nr cad 32817, la S- nr cad 32831, La E- nr cad 36271 (str. Tisei); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr. 7, jud. Buzau, nr. cadastral 32830, inscris in CF 32830, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect.

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani*. Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in comun : Autobuze

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutii de cult	Sedii de banci	Institutii de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	DA	DA	NU	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament. Descrierea terenului

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 300 mp suprafata
- Deschiderea la stradă: 15,00 ml la str. Tisei
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Tisei	Drum pietruit	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: -
- *Alte observaţii:* -

Conform Certificatului de urbanism nr. 146/26.10.2023 se certifica:

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat în intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este deținut cu drept de proprietate de către Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului în listele monumentelor istorice sițuri ale naturii ori în zonele de protecție ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren arabil
Destinația stabilită prin documentația de urbanism: zona de locuințe individuale, conform prevederi U.T.R 1.1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 1.1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:

Permițând se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire izolată, cuplat sau înșiruit, clădirea construită în regim izolat se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate, cu excepția celor de colț care vor împrejmui fațadele spre curțile străzii, ipotitele necesitate și necesarele de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp

Condiționări și restricții: Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: terenul se alătură la stradă nou creată iar înălțimea se va dispune la minimum 3 m față de aliniament.

Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate: clădirile se vor integra în caracterul general al zonei fără impiedica folosirea nerezidențială și a tablei ștreșinătoare și aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor/ înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P+1+M /Hmax= 10 m/S$_{min}$=200 mp/POTmax=35% CUTmax=1,05/ Echiparea cu utilități: la clădirile dispuse pe aliniament racordarea branșamentelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare/ se vor asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare/ branșamentele pentru electricitate, gaze și telefonie vor fi realizate subteran/ Circulația pietonilor și auto, accesele auto și pietonale vecinilor în zonă/ parcelia are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime dintr-o circulație publică/ staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei/Echiparea cu utilități: apa, canalizare, gaze și energie electrică /Circulația pietonilor și auto: se va face din strada Dâmbovița/ Mod de execuție: în regie proprie sau cu o societate autorizată

Obligații/constrângeri de natură urbanistică și legislații conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare: documentațiile tehnice D.T. ce se vor întocmi în vederea obținerii autorizației de construire/desființare vor fi elaborate și prezentate conform conținutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată / referatele de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanți și precizate în proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată /asigurarea acces auto și pietonal la stradă/ asigurarea suprafețelor minimale de spații verzi și plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a retragerilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ce se vor face conform art. 612 , art. 610 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de igienă date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 împrejmuirea spre alinieament va fi transparentă, iar cea spre limitele laterale și posterioare va fi opacă, înălțime maximă 2,0 ml /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil /se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) și art. 17 alin. (3) din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor /documentațiile tehnice vor fi însoțite de dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situațiile care reprezintă depășiri de la prevederile documentației de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiază un aviz/un alt certificat de urbanism în scopul eliberării avizării și aprobării unei documentații de urbanism tip PUZ sau PUD care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizata

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: categoria de folosinta arabil conform extras CF
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Descrierea amenajărilor și construcțiilor -

Date privind impozitele și taxele Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente ✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3	Analiza cererii
Pasul 4	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6	Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă şi utilizările potenţiale ale proprietăţii. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăţilor comparabile, precum şi pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice şi localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evalută este de tip teren liber.

Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietăţii subiect sunt:

- Rezidenţial;
- Comercial;
- Industrial;

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidentiala. În această zonă, pentru celelalte utilizari practic nu există o cerere alternativă permisă.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: teren liber;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ***Utilitati disponibile:*** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ***Forma si deschidere***: dreptunghiulara, D = unilaterala: 15,00 ml la str. Tisei (conform extras CF si extras plan cadastral)
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare.
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piata definita;
- ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei (rezidentiala), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidentiala, situate in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze*.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a inregistrat o stagnare, evolutia fiind antrenata de efectul COVID-19.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice si dar si din partea fizice. Cererea fiind determinata de nevoia dezvoltarii de noi imobile care sa satisfaca dorintele proprietarilor.

Cererea

PIATA TERENURILOR H1 2021 (REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers)

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achizitie; deci, desi exista o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se închidă de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri in participatie, care nu reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile orase cu creștere rapidă.

Având în vedere cât de repede se mișcă lucrurile pe zona de retail, observăm că unii investitori inactivi revin pe piață, în timp ce altii tocmai intră piata cautand diversificarea proiectelor lor viitoare.

Pe segmentul rezidențial, tendințele din trecut încă se mențin: există un interes ridicat din partea multor tipuri de cumpărători care caută să obtina profituri atractive, iar piața devine din ce in ce mai aglomerata. Pe de altă parte, există o gamă destul de largă de terenuri căutate: parcele mai mici în zonele centrale (care vizează toate categoriile de venituri), parcele mai mari la periferia orașului sau foste platforme industriale (pentru proiecte la scară mai mare) si terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidential).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri in care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului unii cautand asocieri in participatiune pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou in acord cu noua realitate post-pandemica (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gandeasca la proiecte noi în București (în special în zone foarte atractive). În plus, unii încep să se gândească că până vor finaliza un proiect în 3-4 ani – dacă luăm în considerare cumpărarea unui teren, obținerea tuturor aprobările necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din Bucuresti se va fi stabilizat si se poate confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se pozitioneaza dimensiunea si forma amplasamentului.

Concluzii privind ***Cererea solvabila*** specifică pentru acest tip de proprietate:

- ***Cererea pentru cumpărare*** – moderata, in usoara crestere.

- ***Cererea pentru închiriere*** – nu exista informatii in acest sens.
- ***Potențialii cumparatori***: cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata***: in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii***: amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/ închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta
Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati ca parteneri in proiectele viitoare si obtina astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.
Un aspect important care afectează aprovizionarea cât și perspectiva pe termen scurt este legată de incertitudinile referitoare la dezvoltarea urbană. Pe fondul unei schimbări în administrarea și direcția politică în multe orașe, au existat unele blocaje (cum ar fi în numirea șefului arhitecților în anumite orașe sau înghețarea PUZ-urilor în București); lucrurile se mișcă spre mai bine, spre o mai multă claritate în majoritatea orașelor cu excepția Bucureștiului, unde progresul este lent și conduce la a perspectiva mai tulbure pentru piața terenurilor.
EVOLUTIA PRETURILOR
2021 a avut până acum, destul de puține tranzactii majore, dar aceasta nu evidențiază deloc o cerere superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra o crestere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% fata de ultimul an.
Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne

care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 34-50 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, acces, amenajari exterioare, împrejmuire, etc;*

În **anexe** sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente în piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

PREVIZIUNI
Preţurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală şi-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piaţa terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greşit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna şi în timp ce alţii rămân activi pe margine asteptand o mai bună claritate cu privire la veniturile lor (în special birouri), există în general un sentiment de optimism cu privire la economia românească pentru următorii câţiva ani - cu excepţia oricăror evenimente externe negative, desigur.



Sursa: REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

Piața terenurilor este condusă foarte mult de așteptări cu privire la ceea ce vom avea la nivel macro și în economia reală, cu un accent special pe forța de muncă. Dacă lucrurile își revin repede, nu ar trebui să existe probleme majore. Acestea fiind spuse, toate proprietățile imobiliare majore suferă incertitudini crescute: birouri- impactul muncii de acasă pe termen lung, comerțul cu amănuntul - adoptarea accelerată a comerțului electronic și a protecției împotriva pandemiei proiecte viitoare, rezidențiale - securitatea locului de muncă și, de asemenea, impactul de la locul de muncă de acasă, dar cu diferite ramificații.

Răspunsurile la toate aceste întrebări le vom identifica mai degrabă la o scară mai globală decât la nivel de România, așa că trebuie să așteptăm să vedem cum stau lucrurile la nivel internațional.

În ceea ce privește prețurile, ne așteptăm ca lucrurile să rămână mai degrabă plate (cu ajustări de la caz la caz), cu excepția cazului în care lucrurile iau o întorsătură puternică în rău. Dar chiar dacă s-ar implini un astfel de scenariu, orice mișcare descendentă generalizată a prețurilor nu ar avea un impact imediat, ca în timpul crizei anterioare.

De asemenea o mare diferență față de 2010-2011 este ca piața nu este în criză de lichiditate. În general, acest lucru oferă un motiv suplimentar pentru un optimism ușor și speranța unei reveniri mai facile la niveluri similare peste ani.

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative.

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Rezidențial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Industrial	nu	da	nu	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății este cea rezidentiala.

Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de ***teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinatie*** rezidentiala. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*
- *este maxim productivă*

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Avand in vedere informatiile dispoinibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparatiei.

Metoda comparatiei directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 34-50 EUR/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare. Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, accesul, deschiderea, etc.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Metoda comparatiei directe = **12.900 EUR**

Tehnici alternative – metoda extractiei = **Nu s-a aplicat**

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii**.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării* am constat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacţionează în detrimentul închirierii, fiind achiziţionat preponderent în scopul dezvoltarii imobiliare din punct de vedere industrial de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparatiei directe.

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în consideraro cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9681 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

Comparaţia directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.

Comparaţia directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate şi ajustate vânzările de loturi şi alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparaţie sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile dintre loturile similare şi terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparaţie sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea şi forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea şi priveliştea.

Etapele sunt urmatoarele:

1) Sunt colectate date despre vânzările şi închirierile finalizate şi ofertele active;
2) Identificarea asemănările şi diferenţierile dintre aceste date;
3) Sortarea informaţiilor în funcţie de relevanţa lor;
4) Ajustarea preţurile comparabilelor pentru a justifica diferenţele faţă de caracteristicile terenului subiect;

Formarea concluziei asupra valorii de piaţă a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obţinerii de informaţii relevante din piaţa specifica proprietăţii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale: 1. *Planificarea* – In aceasta etapa au fost evidenţiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informaţiilor furnizate de client, informaţiilor culese din surse publice de informaţii şi informaţiilor culese în timpul inspecţiei in teren *Caracteristicile considerate relevante* includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condiţiile de finanţare şi vânzare, adresa, amplasarea, suprafaţa, utilităţile disponibile, accesul, vecinătăţile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. *Colectarea* – Aceasta etapa presupune culegerea informaţiilor din diverse surse de informaţii şi validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucişate. 3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informaţiilor, în vederea restrângerii intervalului şi identificării de oferte ale unor proprietăţi imobiliare similare imobilului evaluat. 4. *Daemenarea* – Presupune finalizarea procesului de obţinere a informaţiilor relevante şi are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar şi concis a informaţiilor relevante identificate. • In cazul prezentei evaluări, procesul de obţinere a informaţiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fişei de colectare a informaţiilor de piaţă", cu date şi informaţii verificate şi documentate, *privind proprietăţi imobiliare similare* - oferite spre vânzare ,valabile la data evaluării. • *Proprietăţile imobiliare* prezentate în fişa de colectare au caracteristici fizice, juridice şi economice similare cu cele ale proprietăţii subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil şi rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietăţii subiect).					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr 7, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 38 locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A locatie diferenta	Mun. Ramnicu Sarat, str. Braiului, nr. 2 locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, Printscreen-uri cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tisei, nr 7, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olcului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Teiului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Mirilor, nr 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Braduhui, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	6,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,8 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**43 €/mp**	**41 €/mp**	**43 €/mp**	**41 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,8 €	8,9 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	40%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	2	3
VALOARE DE PIATA* :		**43 €/mp**	**12.900 €**	**echivalent a**	**64.088 lei**

*Conform OEV 630/art. 53, selectarea consiliului asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata

din fisc, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari

Curs valutar BNR: 4,9681 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARI PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Avand in vedere faptul ca prop. comparabile au fost oferte de vanzare nu tranzactii, pt a ajunge cat mai aproape de valoarea de
din stat tehnic si, fiecare dintre ele a fost supusa negocierii. Pentru aceasta

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

Nu au fost aplicate ajustari deoarece nu au existat tranzactii pt nici una din proprietatile comparabile luate in calcul, cat
acestea sunt sau fara o experienta relevanta de vanzari pe piata locala a unor imobile de caracteristici comparabile

AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE

Ajustarile pt localizare, de regula se aplica atunci cand proprietatea supusa evaluarii si cele ale caror preturi au fost folosite pentru
comparabile difera semnificativ prin: avantaje de amplasament, dotari edilitare, accesibilitate, vecinatati, destinatie, etc.
In acest caz, nefiind cazul acestor ajustari pentru ca toate proprietatile sunt situate in localitatea
Bradu, in zone cu caracteristici asemanatoare

Co_A	Mun. Ramnicu Sarat, zona Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18 - locuinta mica	Co_B	Mun. Ramnicu Sarat, zona Bariera Focsani, str. Timpuri - locuinta mica
Co_C	Mun. Ramnicu Sarat, zona Sud, str. Mestei, nr. 23A - locuinta mica (15 %)	Co_D	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bratului, nr. 2 - locuinta mica

Ajustarile aplicate reprezinta cat se plateste in mun. Ramnicu Sarat, pentru o proprietate similara cu cea a mea, mai
favorabil fata de cea pe care o detine subiectul

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustarile pentru suprafata se aplica atunci cand, in urma studiului pietei concluzionam ca exista o relatie intre marimea unei proprietati
si pretul de vanzare al acesteia. In cazul de fata, nu am identificat o astfel de relatie, motiv pentru care nu am aplicat ajustari
pentru acest criteriu. Totusi, pentru a nu lasa comparabilele fara ajustari, am aplicat o ajustare de 5% pentru fiecare dintre
comparabile, intrucat suprafata terenului subiect este mai mare decat suprafata terenurilor comparabile.

Co_A - nu s-au aplicat ajustari		Co_B - cu suprafata mai mare, proprietate cu pret de 45 lei/mp	
Co_C - nu s-au aplicat ajustari		Co_D - cu suprafata mai mare, proprietate cu pret de 30 lei/mp	

Astfel, pentru comparabilele A si B, deoarece au o suprafata mai mica decat cea a terenului subiect, am aplicat ajustari pozitive
pentru a aduce valoarea comparabilelor la nivelul terenului subiect, care reflecta mai bine valoarea pentru suprafata terenului subiect.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele au destinatia de curti-constructii, la fel ca proprietatea subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXISTENTE

Ajustarile pentru tip de drum sau drumuri, din care se constata ca exista ajustari asupra unor proprietati care nu au drum de acces
pentru proprietatile evaluate sau pentru cele care au doar drum de acces pietruit. Ajustarile au aspect de, exemplu, procentual pozitiv
(majorare) sau negativ (reducere) a valorii unei proprietati, daca nu are acces la drum sau are acces pietruit.

Co_A	pietruit - similar	Co_B	pietruit - similar
Co_C	pietruit - similar	Co_D	asfaltat - superior (5 %)

AJUSTARI PENTRU DOTARILE EXISTENTE

Amplasamentul poate avea valoare diferita datorita dotarilor existente sau inexistente acolo. Facilitatile precum retelele de utilitati (apa, canalizare, electricitate, gaze
De asemenea, valoarea unui teren poate fi influentata si de prezenta sau absenta unor cladiri pe amplasamentul acestuia. Aceste lucruri pot influenta pozitiv
Ajustarile se aplica, de regula, pentru utilitatile existente intr-o anumita localitate, diferentiate pe zone sau cartiere.

Co_A	drept - similar	Co_B	drept - similar
Co_C	drept - similar	Co_D	drept - similar

Avand in vedere faptul ca toate proprietatile au utilitatile necesare pentru o locuinta, nu am aplicat ajustari, deoarece nu exista diferente
diferite intre proprietatile comparabile si cea subiect, care sa necesite ajustari pentru a aduce valoarea proprietatilor comparabile la nivelul celei subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta sau absenta utilitatilor publice (de exemplu, apa, canalizare, electricitate, gaze naturale, telefon) poate influenta semnificativ valoarea unei proprietati imobiliare.
In general, utilitatile publice sunt considerate esentiale pentru locuinte moderne, deoarece asigura confortul si siguranta locuitorilor. Lipsa acestora poate reduce
semnificativ atractivitatea si valoarea unei proprietati. Pentru a ajusta valoarea unei proprietati in functie de utilitatile disponibile, evaluatorii pot folosi diferite metode,
cum ar fi: Metoda costului de inlocuire: Aceasta metoda presupune estimarea costului de inlocuire a utilitatilor lipsa ale proprietatii comparabile. Costul de inlocuire
reprezinta suma de bani necesara pentru a construi sau a instala utilitatile respective la nivelul proprietatii subiect. Metoda comparatiei de piata: Aceasta metoda
implica analiza pietei imobiliare pentru a determina cat de mult sunt dispuse persoanele sa plateasca pentru proprietati cu sau fara anumite utilitati. Evaluatorii pot
compara preturile de vanzare ale proprietatilor comparabile cu si fara utilitatile respective pentru a estima valoarea acestora. Metoda randamentului: Aceasta
metoda se bazeaza pe capacitatea utilitatilor de a genera venituri suplimentare. De exemplu, o proprietate cu acces la internet de mare viteza poate atrage chiriasi
mai dispusi sa plateasca o chirie mai mare decat o proprietate fara acces la internet.

Co_A	lumina - similar	Co_B	lumina - similar
Co_C	lumina - similar	Co_D	lumina - similar

Avand in vedere faptul ca toate proprietatile au un curent electric, deci nu am aplicat ajustari, deoarece nu exista diferente
semnificative intre proprietatile comparabile si cea subiect care sa reflecte diferente de valoare.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DIMENSIUNE

Diferentele de forma si dimensiune ale terenurilor pot afecta valoarea proprietatii subiect. Forma terenului poate influenta
modul in care proprietatea poate fi utilizata. De exemplu, un teren cu o forma neregulata poate fi mai dificil de construit decat un teren cu o forma regulata.
Dimensiunea terenului poate influenta, de asemenea, valoarea proprietatii. Un teren mai mare poate oferi mai multe oportunitati de dezvoltare decat un teren mai mic.
Cu toate acestea, un teren prea mare poate fi mai dificil de intretinut si mai costisitor de impozitat.

A	regulata, 1 deschidere	B	regulata, 1 deschidere	C	neregulata, 1 deschidere - similara (10 %)	D	regulata, 2 deschideri - superioara (5 %)

Avand in vedere faptul ca toate proprietatile au forma regulata, nu am aplicat ajustari, deoarece nu exista diferente semnificative intre proprietatile comparabile si cea subiect.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELILE DE APROAPE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci cand constructia existenta pe terenul subiect nu contribuie la valoarea proprietatii, deoarece ar trebui demolata pentru a construi ceva nou, costul
costul demolarii unei proprietati poate fi luat in considerare atunci cand se estimeaza valoarea terenului. Acest lucru se datoreaza faptului ca costul demolarii
poate reduce valoarea terenului, deoarece cumparatorul va trebui sa plateasca nu doar pentru terenul in sine, ci si pentru costul demolarii.
Totusi, nivelul ajustarii pentru costul demolarii poate varia in functie de mai multi factori, precum starea constructiei existente, costul demolarii
si cererea pentru terenul respectiv. De exemplu, daca constructia existenta este intr-o stare foarte buna si costul demolarii este ridicat, ajustarea
pentru costul demolarii va fi probabil mai mare decat daca constructia existenta este intr-o stare proasta si costul demolarii este scazut.

Co_A	nu este cazul - similar	Co_B	nu este cazul - similar
Co_C	nu este cazul - similar	Co_D	nu este cazul - similar

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 43 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

V = 12.900 EUR, echivalent a 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Anexa nr. 2 - Fotografii:



Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html





Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/BXhTtLeyrV8X9VQFA

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

Foto din anunt











Comparabila teren B

ID #6490125

Contacte (1)

Rămnicu Sărat (BZ)
124 ZILE PE PIATA | 17/10/2022

Proprietar
+40 737 967 155

Portofoliu

Adaugă la contacte

100.000 €
Preț inițial

Descriere

Catalin

Teren intravilan 600mp

Vand teren, suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei

Localizare

Rămnicu Sărat (BZ)



Date proprietate

Tranzactie	**Vanzare**
Tip proprietate	**Teren intravilan**

Sursa

Etichete

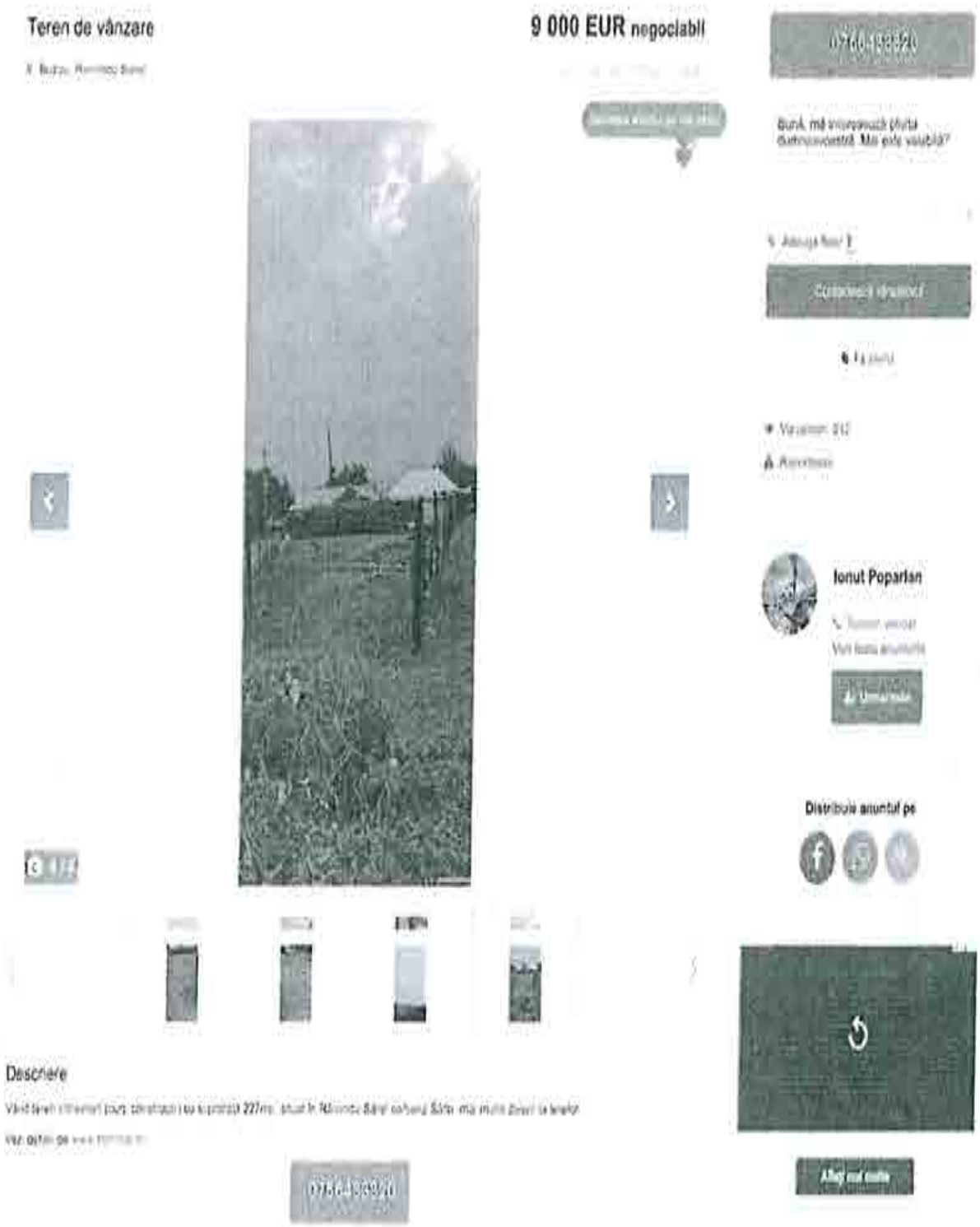
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155




Strada Bistriței
Strada Crișului
Strada Crișului
Strada Crișului
Google

Comparabila teren C



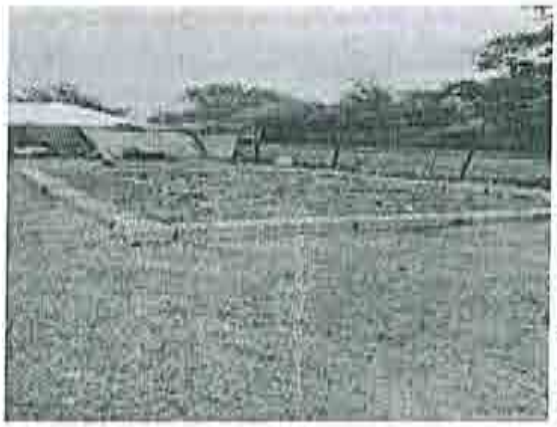
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai putin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

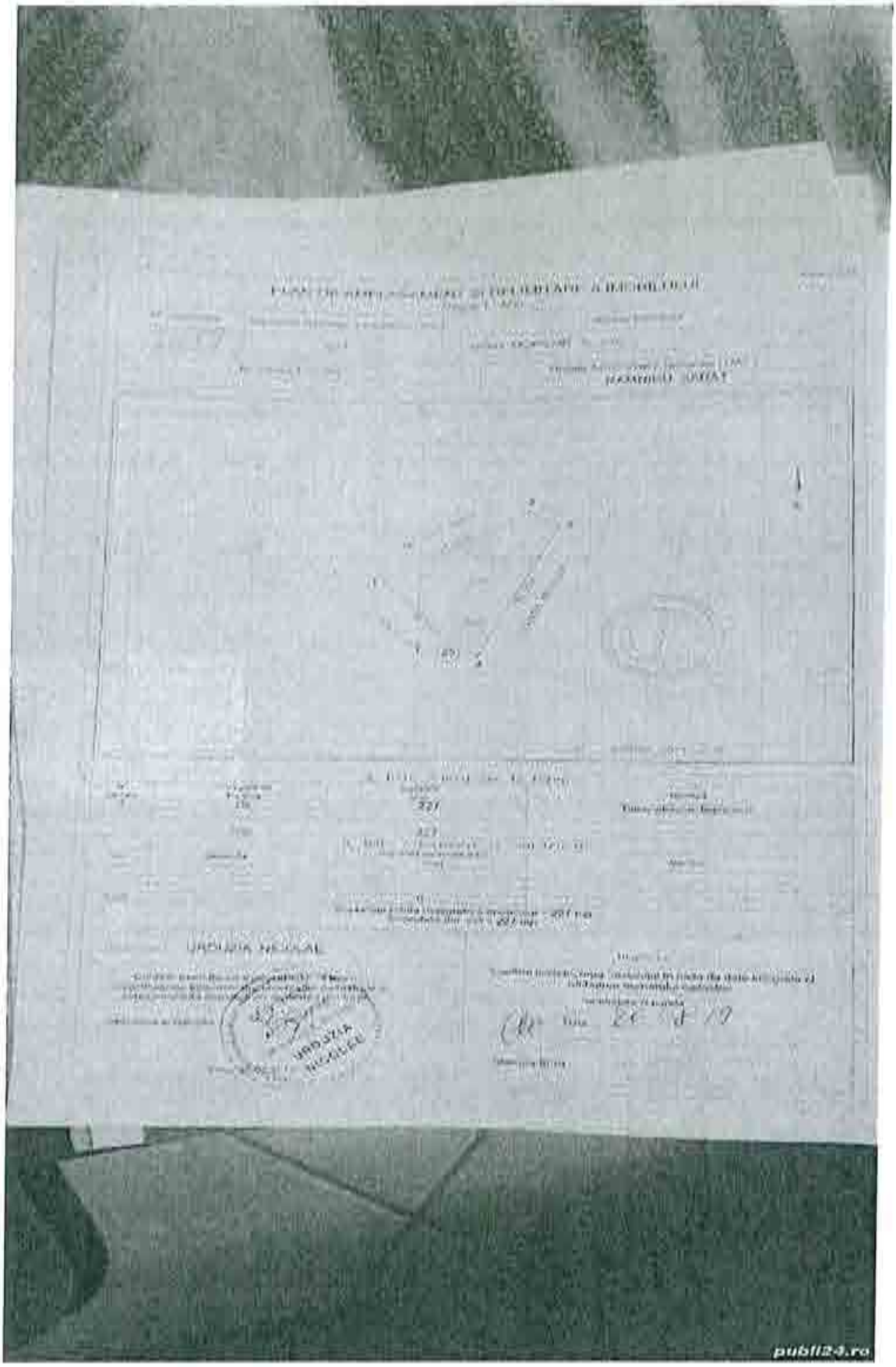
Foto din anunt










publi24.ro

Comparabila teren D



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile la limita, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948

Foto din anunt









Anexa nr. 5 – Documente

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IIU/AU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Nr. cerere 20409
Ziua 20
Luna 02
Anul 2024
Cod verificare 100164446167

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32830 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7454
Nr. cadastral vechi:6241

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 7, Jud. Buzau, Str. Tisei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32830	300	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se înființează cartea funciară nr. 7454 a unității administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale, dobandit prin lara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 19/01/2007;		
B2	Schimbarea numărului cadastral vechi 1099 in numărul cadastral electronic 4076., dobandit prin lara titlu	A1
101363 / 27/07/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 40, din 09/07/2021 emis de Primăria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B3	se noteaza actualizarea adresei imobilului si a categoriei de folosinta a terenului	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 1 din 3

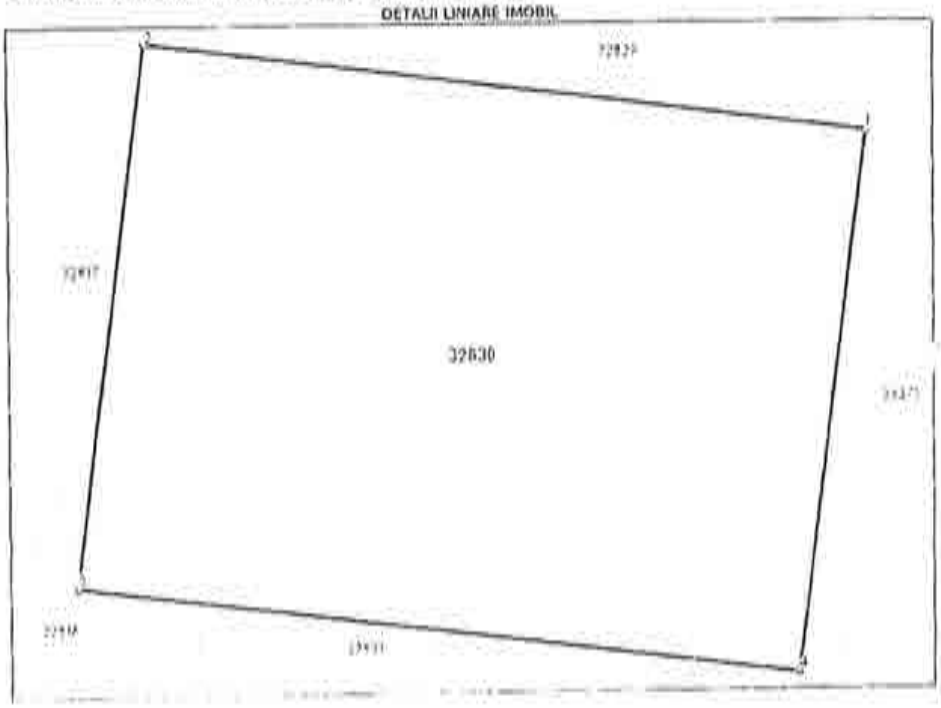
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32830	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.0
2	3	15.0
3	4	20.0
4	1	15.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Carte Funciară Nr. 32830 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
20/02/2024, 10:32

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001 privind protecția persoanelor

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Cod verificare

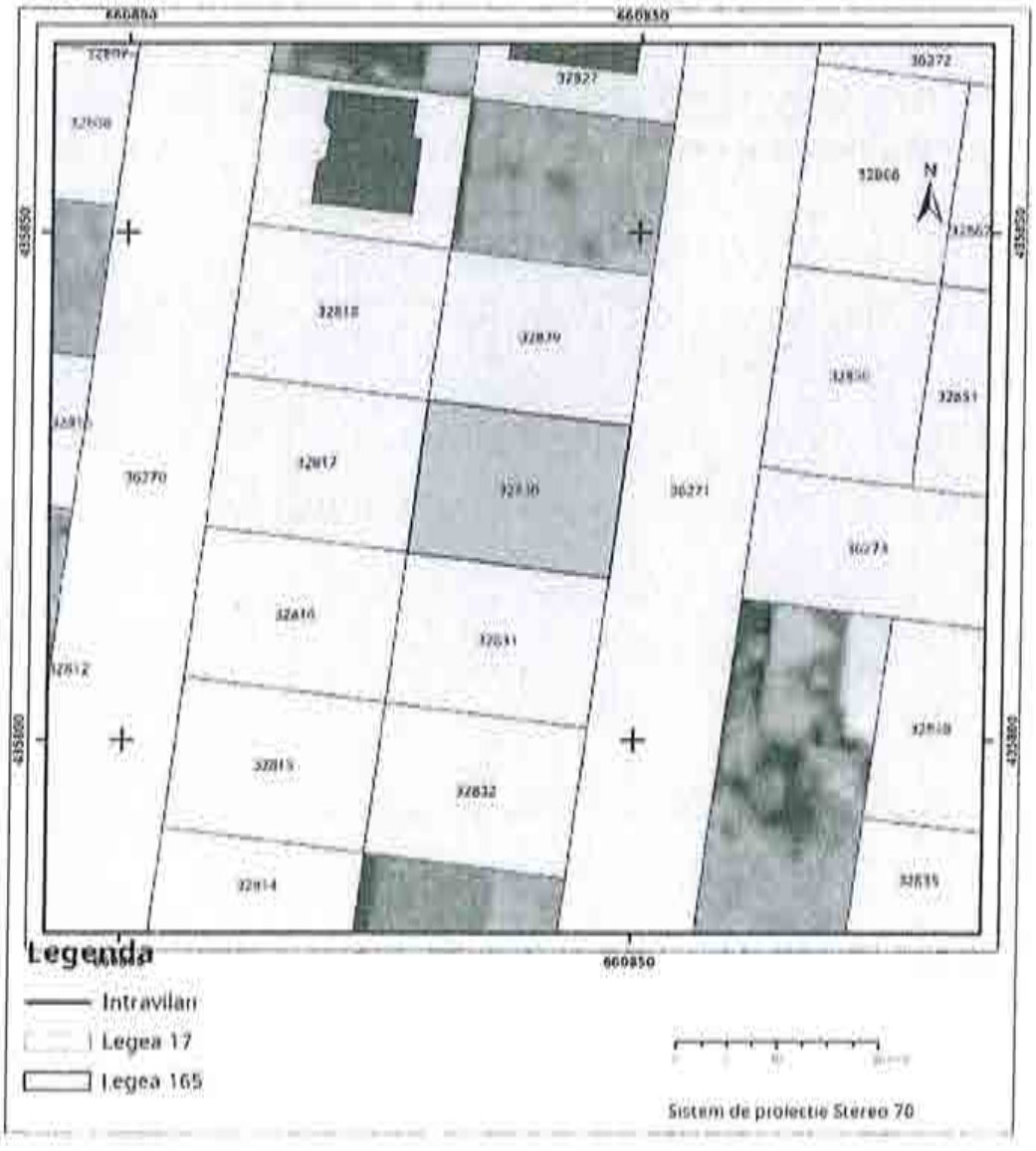
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 32830, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,
Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 7

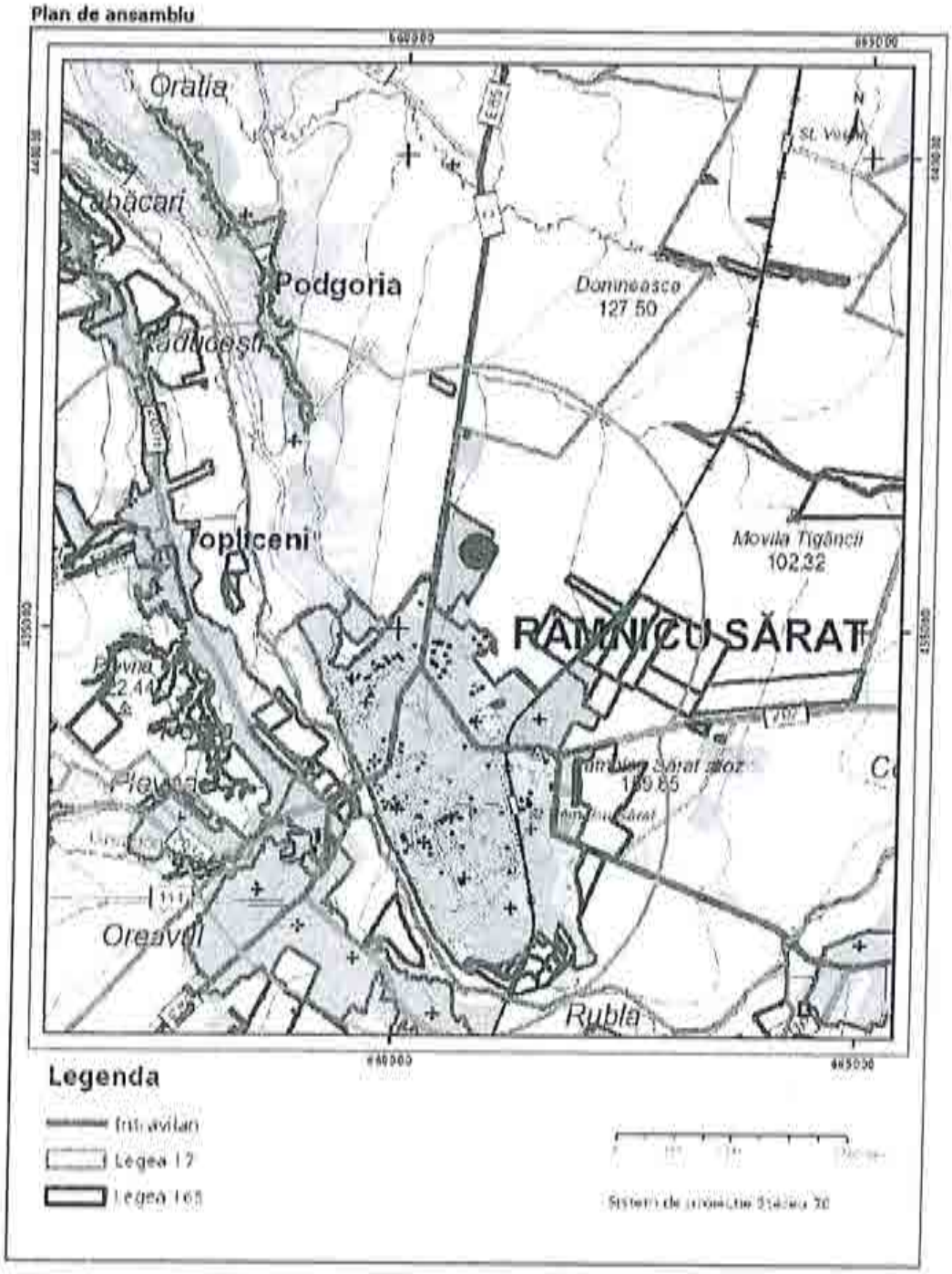
Nr.cerere	52072
Ziua	23
Luna	04
Anul	2024

Teren: 300 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 300mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 30-09-2021
Data și ora generării: 21-04-2024 10:36

Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare *Pag. 2 din* 2

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzau

ANCPI

Nr. cerere 84642
Ziua 06
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare
100169102032

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32837 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7461
Nr. cadastral vechi:6255

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Jud. Buzau, STR. BUZAULUI, NR.7

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32837	324	Teren imprejmuit; Imprejmuit cu gard metalic si de lemn

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MĂRIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se infiinteaza cartea funciara nr. 7461 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
101401 / 27/07/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 44, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B2	se noteaza actualizarea adresei imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

epay.ancpi.ro

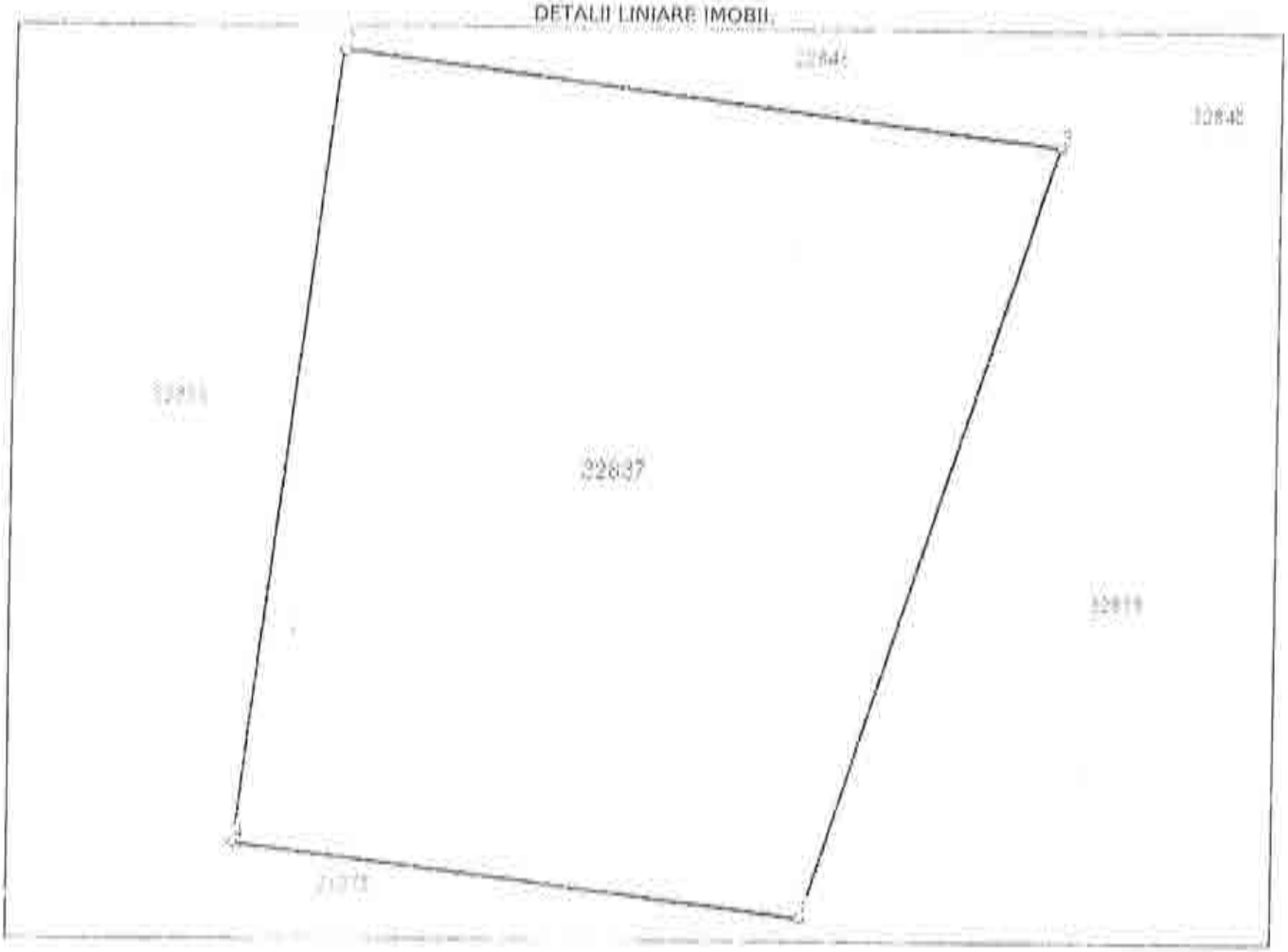
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32837	324	Imprejmuit cu gard metalic si de lemn

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	324	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment [**] (m)
1	2	20.348
2	3	18.065
3	4	20.0
4	1	14.319

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

epay.ancpi.ro

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/06/2024, 10:51

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 30827/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil- teren, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, strada Buzaului, nr. 7, jud. Buzău, nu a făcut şi nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

Preşedinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Preşedinte Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat,
Cons. jr. Scîrlet Dorian

ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680
Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 29081/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Catre,
Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023

Proces-Verbal
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI
incheiat astazi 24.05.2024, ora 12[55]

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Mihai Adrian-Ion – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 123, strada Buzaului, nr. 7, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

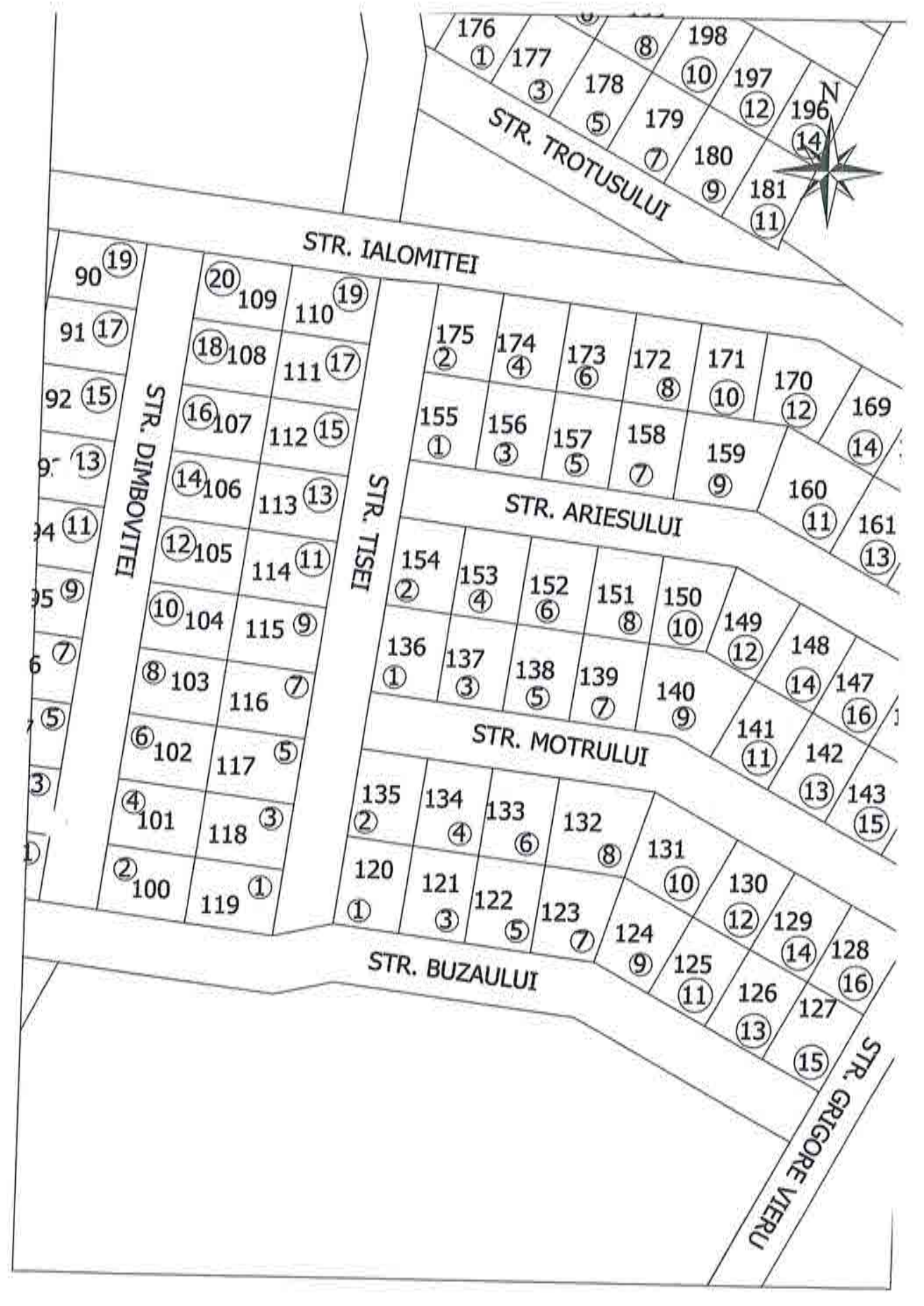
- terenul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 123, strada Buzaului, nr. 7, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 123, strada Buzaului, nr. 7, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 1 plansa fotografica, anexata.

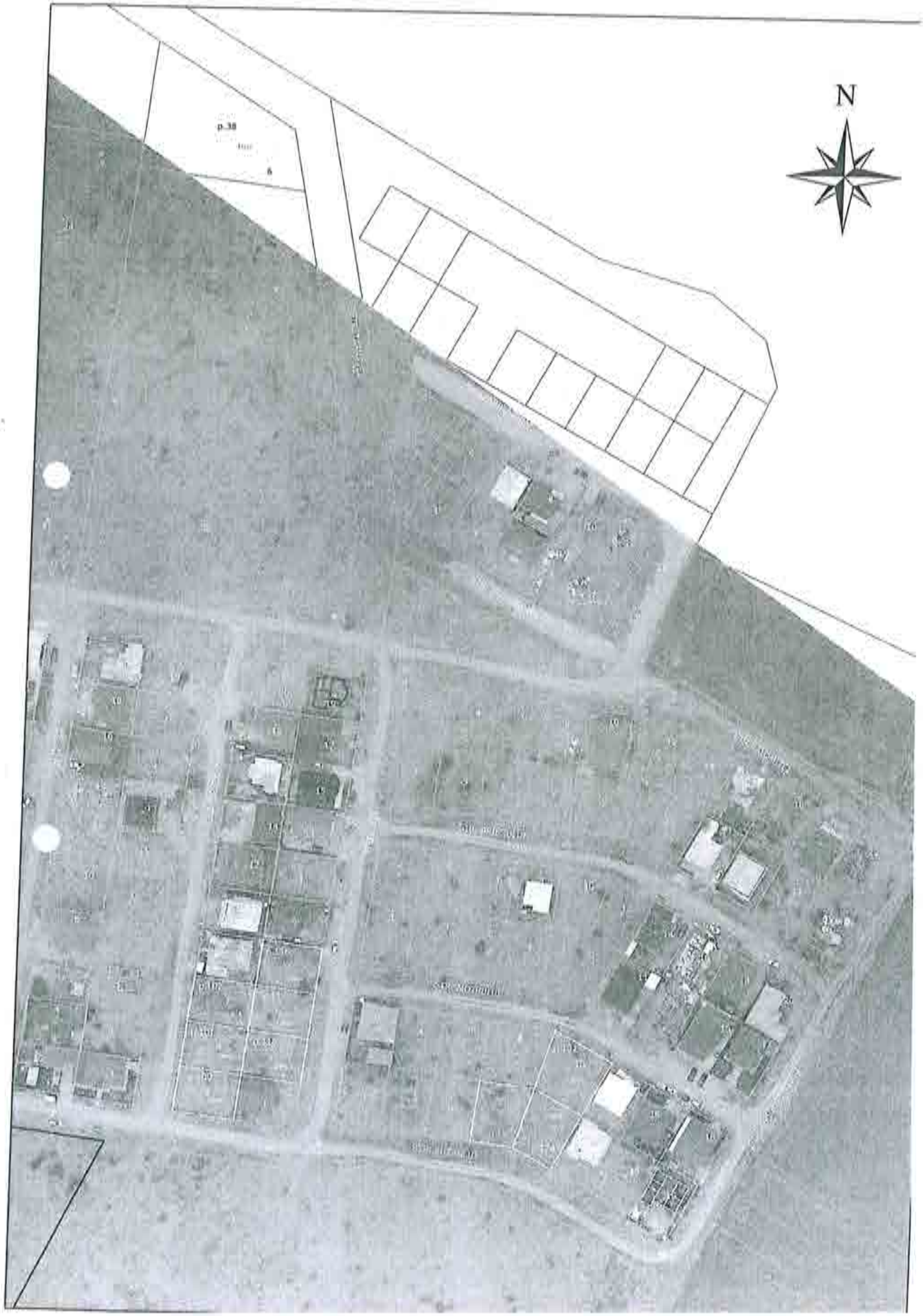
Anexam alaturat:

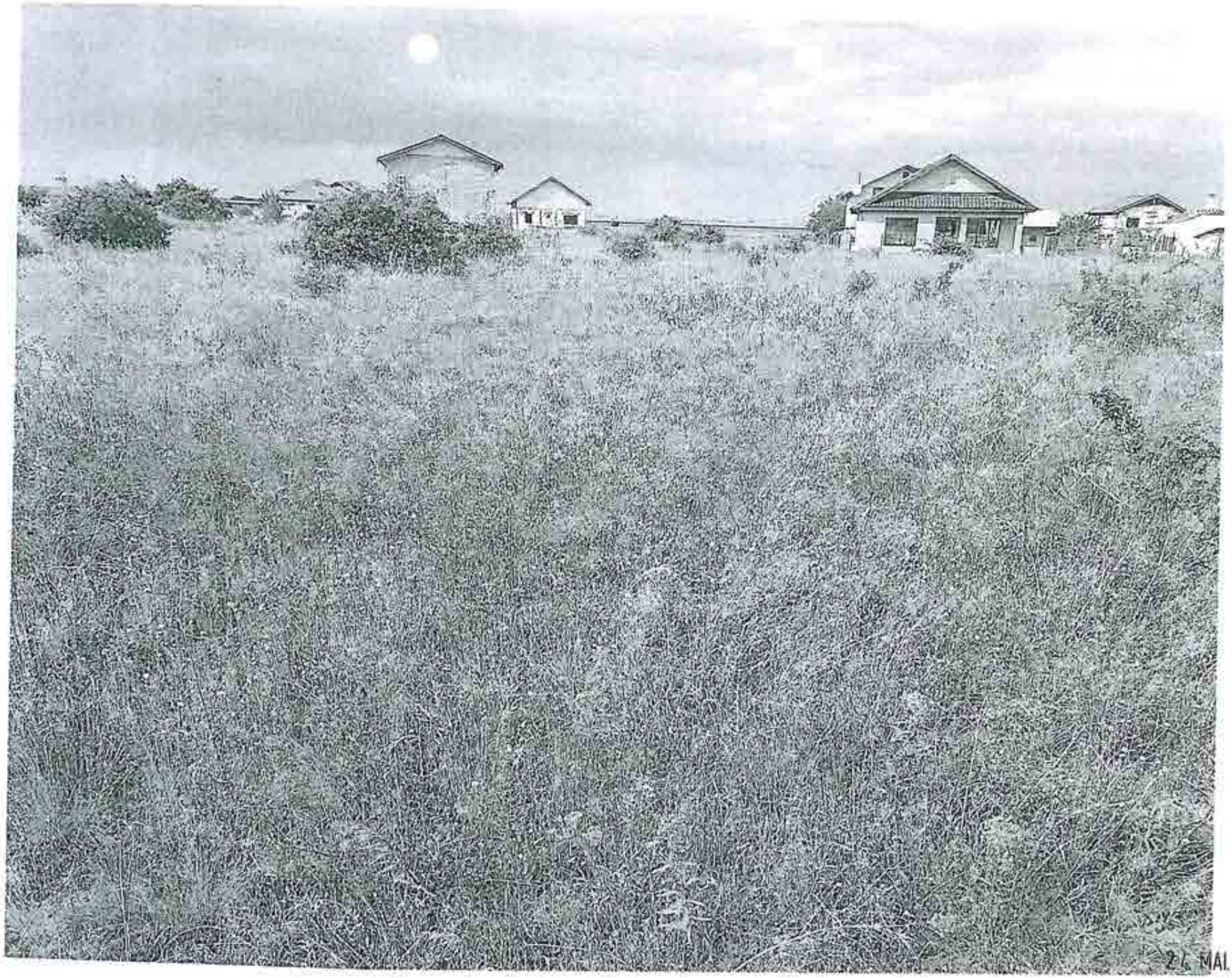
- 1 plansa fotografica executata la data de 24.05.2024;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

Intocmit: Arhitect-Sef / Comp. Urbanism
T.D.D. / M.A.I.


STR. IALOMITEI
STR. TROTUSULUI
STR. DIMBOVITEI
STR. TISEI
STR. ARIESULUI
STR. MOTRULUI
STR. BUZAULUI
STR. GRIGORE VIERU
N
176 1
177 3
178 5
179 7
180 9
181 11
198 8
197 10
196 12
14
90 19
91 17
92 15
13
11
9
7
5
3
1
20 109
18 108
16 107
14 106
12 105
10 104
8 103
6 102
4 101
2 100
110 19
111 17
112 15
113 13
114 11
115 9
116 7
117 5
118 3
119 1
175 2
174 4
173 6
172 8
171 10
170 12
169 14
155 1
156 3
157 5
158 7
159 9
160 11
161 13
154 2
153 4
152 6
151 8
150 10
149 12
148 14
147 16
136 1
137 3
138 5
139 7
140 9
141 11
142 13
143 15
135 2
134 4
133 6
132 8
131 10
130 12
129 14
128 16
120 1
121 3
122 5
123 7
124 9
125 11
126 13
127 15


N
p.38
6



24 MAI 2024

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 25917 din 17.05.2024.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 88 din 17.05.2024.

In scopul: *PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32837* **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT reprezentat prin primar 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. *25917* din *08.05.2024*
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul *Buzau*, municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul _____, sectorul ____, cod postal *125300*, str. *Extindere cartier Bariera Focsani, parcela nr. 123 (strada Buzăului, nr. 7)* nr. ___ bl. ____ sc. ____, et. ____, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7461 /Nr. C.F. nou 32837/Nr. cadastral vechi 6255 /Nr. cadastral nou 32837*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74/19.04.2005* si a Documentatiei de urbanism faza PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. *257/18.12.2009*
in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:
Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani

Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izo cladirea construita in regim insiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu arbore la fiecare 100 mp

***Conditionari si restrictii:** Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se alipeaza la stra nou creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.*

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracte general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10m/ S_{min}=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1,2/ Echipar cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare /se va asigura mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefo vor fi realizate subteran/ circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosa de minimum 4,0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /echiparea cu utilitati: ap canalizare, gaze si energie electrica/ circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Buzaului/ Mod de executie: in regie proprie sau cu societate autorizata

***Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare:** documentatiile tehnice D.T. ce vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa n 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata /referatele de verificare ale documentatiei tehn in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proie conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executi lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata/ asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale d spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 / se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, ia cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentr situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de ar 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performan energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romani conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere, Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobar unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat(*4) pentru/intrucat:

PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32837

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfantul Sava de la Buzău, nr. 3, Buzau, cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice. In aceste conditii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoar documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documenta tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de ca colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitectu constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform prevederilor art. 9 din lege.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

[] D.T.A.C. [] D.T.O.E. [] D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

[] alimentare cu apa- *SC Compania de Apa SA*
[] canalizare - *SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale- *Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare - *Orange Communications*
[] salubritate- *SC RER Ecologic Service SA*
[] transport urban - *SC TUC SA Rm. Sarat*

Alte avize/acorduri:
[] _____

d.2) avize si acorduri privind:

[] securitatea la incendiu – *ISU Buzau* [] protectia civila *ISU Buzau* [] sanatatea populatiei *DSP Buz*

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

[] _____;
[] _____;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

[] _____;
[] _____;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

_____;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR***),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)
Cîrjan Sorin Valentin

L.S.

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vagyas-Davidoiu Manuela

ARHITECT SEF ****)**
(numele, prenumele si semnatura)
Teodorescu Dragos-Daniel

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 17.05.2024

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ pana la data de _____.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtin in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR***),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

ARHITECT SEF ****)**
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: _____.
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____.
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

*1) Numele şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : - preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.
****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat
Str. Bistriței nr. 13, Buzau
Buzau I Romania
mobil: +40 723 348 257
email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 54.8 / 23.04.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
RÂMNICU SĂRAT
Intrare nr. 24991
ziua 29 luna 04 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului,

nr. 7, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, si nu vor fi transmise unor terti fără acordul prealabil în scris al evaluatorului, al clientului si al utilizatorului desemnat

23.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 7, jud. Buzau

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.

Mândricel Mihai-Enigel - evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 08.04.2024, este:

13.930 EUR, echivalent a 69.206 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante 4

2. Declaratia privind evaluarea 5

3. Termenii de referinţă ai evaluării 6

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 7
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 8
Conformitatea evaluării cu SEV 9

4. Prezentarea datelor 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 11
Date privind impozitele şi taxele 11
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 11

5. Analiza datelor 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. Evaluarea proprietatii 19

Metode de evaluare 19
Metoda comparatiei directe 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 19

7. Anexe 21

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 7, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Buzaului, nr. cad. 36275
Deschidere		14,31 ml la str. Buzaului
Suprafața teren	exclusiv	324 mp suprafata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF si extras plan cadastral
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**13.930** EUR **69.206** LEI
		Valoarea nu este afectata de T.V.A.
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Scopul evaluarii / tip de valoare estimata		Estimarea valorii de piata in vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 20414/20.02.2024, asupra terenului **nu sunt inscrise sarcini.** Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E-85 — Drum asfaltat — public IAR APOI PRIN: Str. Buzaului — Drum pietruit — public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		***-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 145/26.10.2023 pentru terenuri similare.*** ***-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.***
Mentiuni		***Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.***
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)		-



2. Declaratia privind evaluarea

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale declarației privind evaluarea;
- Subsemnatul, Mândricel Mihai-Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 7, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT in baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 32837 (nr vechi 7461), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32837 (nr vechi 6255). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 20414/20.02.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa clientului/destinatarului/proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de c.f. nr. cerere 20414/20.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63079/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 145/26.10.2023. Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 145/26.10.2023 pentru terenuri similare.

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului

în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare şi conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 20414/20.02.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 324 mp suprafata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la N-nr cad 32846; la V- nr cad 32836, la E- nr cad 32838, La S- nr cad 36275 (str. Buzaului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 7, jud. Buzau, nr. cadastral 32837, inscris in CF 32837, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect.

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.* Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in comun : Autobuze

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutii de cult	Sedii de banci	Institutii de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	DA	DA	NU	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 324 mp suprafata
- Deschiderea la stradă: 14,31 ml la str. Buzaului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Buzaului	Drum pietruit	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: -
- *Alte observaţii:* -

Conform Certificatului de urbanism nr. 145/26.10.2023 se certifica:

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naratii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti constructii
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R. 1.1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Barierа Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Barierа Focsani»

Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire izolat/ cladirea construita in regim izolat se va afla pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care vor inmarca fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda vor fi planiate cu pante si cu un urbore la fiecare 100 mp

Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se alipeste la strada noua ce-cata (ar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de alinlament.

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile ce vor interna in ansamblul general al zonei se inscriu folosirea urbecimentului si a tablei ureaductoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garafelor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M /Hmax=10 m/S$_{min}$=300 mp/POTmax=35%/CUTmax=1,05/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe alinlamentl racordarea bransamentelor la canalizarea stradala va fi facuta pe sub trotuare/ se va urmari in mod special colectarea rapida si conforta apelor meteorice in retelele de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcarile necesare in zona/ parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m latime dinlre-o circulatie publica/ racordarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Dimbovitei /Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare/ documentatiile tehnice D.T. ce se vor intocmi in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform cerintelor din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / cerintele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor/ completarea si modificarea /asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /in sensul respectii prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /impreimicea spre alintament va fi transparenta, iar cea care limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml/ororul autorizat se va/idea cu obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil /se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor/ Masuri/cerintele tehnice vor fi intocmite de/ dovada intocmirii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reglementa derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Barierа Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul,actualizata

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: categoria de folosinta arabil conform extras CF
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Descrierea amenajărilor și construcțiilor -

Date privind impozitele și taxele Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente ✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3	Analiza cererii
Pasul 4	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evalută este de tip teren liber.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidentiala. În această zonă, pentru celelalte utilizari practic nu există o cerere alternativă permisă.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: teren liber;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ***Utilitati disponibile:*** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ***Forma si deschidere***: dreptunghiulara, D = unilaterala: 14,31 ml la str. Buzaului (conform extras CF).
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei (rezidentiala), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidentiala, situate in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a inregistrat o stagnare, evolutia fiind antrenata de efectul COVID-19.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice si dar si din partea fizice. Cererea fiind determinata de nevoia dezvoltarii de noi imobile care sa

satisfaca dorintele proprietarilor.

Cererea

PIATA TERENURILOR H1 2021 (REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers)

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, desi exista o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se închidă de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri în participatie, care nu reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile orase cu creștere rapidă.

Având în vedere cât de repede se mișcă lucrurile pe zona de retail, observăm că unii investitori inactivi revin pe piață, în timp ce altii tocmai intră piata cautand diversificarea proiectelor lor viitoare.

Pe segmentul rezidențial, tendințele din trecut încă se mențin: există un interes ridicat din partea multor tipuri de cumpărători care caută să obtina profituri atractive, iar piața devine din ce în ce mai aglomerata. Pe de altă parte, există o gamă destul de largă de terenuri căutate: parcele mai mici în zonele centrale (care vizează toate categoriile de venituri), parcele mai mari la periferia orașului sau foste platforme industriale (pentru proiecte la scară mai mare) si terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidential).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri in care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului unii cautand asocieri in participatiune pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou in acord cu noua realitate post-pandemica (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gandeasca la proiecte noi în București (în special în zone foarte atractive). În plus, unii încep să se gândească că până vor finaliza un proiect în 3-4 ani – dacă luăm în considerare cumpărarea unui teren, obținerea tuturor aprobările necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din Bucuresti se va fi stabilizat si se poate confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se pozitioneaza dimensiunea si forma amplasamentului.

Concluzii privind ***Cererea solvabila*** specifică pentru acest tip de proprietate:

- ***Cererea pentru cumpărare*** – moderata, in usoara crestere.
- ***Cererea pentru închiriere*** – nu exista informatii in acest sens.
- ***Potențialii cumparatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii***: amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/ închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta
Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati ca parteneri in proiectele viitoare si obtina astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.
Un aspect important care afectează aprovizionarea cât și perspectiva pe termen scurt este legată de incertitudinile referitoare la dezvoltarea urbană. Pe fondul unei schimbări în administrarea și direcția politică în multe orașe, au existat unele blocaje (cum ar fi în numirea șefului arhitecților în anumite orașe sau înghețarea PUZ-urilor în București); lucrurile se mișcă spre mai bine, spre o mai multă claritate în majoritatea orașelor cu excepția Bucureștiului, unde progresul este lent și conduce la a perspectiva mai tulbure pentru piața terenurilor.
EVOLUTIA PRETURILOR
2021 a avut până acum, destul de puține tranzactii majore, dar aceasta nu evidențiază deloc o cerere superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra o crestere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% fata de ultimul an.
Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate:** nu sunt asteptate;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 34-50 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, acces, amenajari exterioare, împrejmuire, etc;*

În **anexe** sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

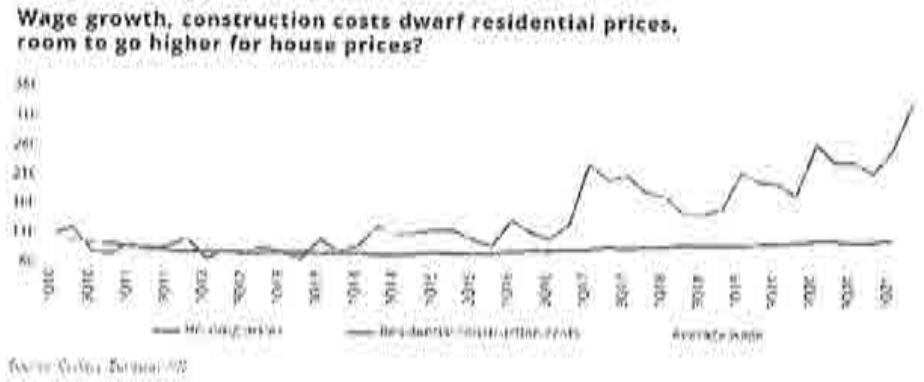
Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente in piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

PREVIZIUNI
Preţurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală şi-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piaţa terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greşit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna şi în timp ce alţii rămân activi pe margine asteptand o mai bună claritate cu privire la veniturile lor (în special birouri), există în general un sentiment de optimism cu privire la economia românească pentru următorii câţiva ani - cu excepţia oricăror evenimente externe negative, desigur.



Sursa: REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

Piața terenurilor este condusă foarte mult de așteptări cu privire la ceea ce vom avea la nivel macro și în economia reală, cu un accent special pe forța de muncă. Dacă lucrurile își revin repede, nu ar trebui sa existe probleme majore. Acestea fiind spuse, toate proprietățile imobiliare majore suferă incertitudini crescute: birouri- impactul muncii de acasă pe termen lung, comerțul cu amănuntul - adoptarea accelerată a comerțului electronic și a protecției împotriva pandemiei proiecte viitoare, rezidențiale - securitatea locului de muncă și, de asemenea, impactul de la locul de muncă de acasă, dar cu diferite ramificații

Răspunsurile la toate aceste întrebări le vom identifica mai degrabă la o scară mai globală decât la nivel de România, așa că trebuie să așteptăm să vedem cum stau lucrurile la nivel international.

În ceea ce privește prețurile, ne așteptăm ca lucrurile să rămână mai degrabă plate (cu ajustări de la caz la caz), cu excepția cazului în care lucrurile iau o întorsătură puternică în rău Dar chiar dacă s-ar împlini un astfel de scenariu, orice mișcare descendentă generalizată a prețurilor nu ar avea un impact imediat, ca în timpul crizei anterioare

De asemenea o mare diferență față de 2010-2011 este ca piața nu este în criză de lichiditate. În general, acest lucru oferă un motiv suplimentar pentru un optimism ușor și speranța unei reveniri mai facile la niveluri similare peste ani.

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative.

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Rezidențial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Industrial	nu	da	nu	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății este cea rezidentiala.

Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de ***teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinatie*** rezidentiala. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*
- *este maxim productivă*

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Avand in vedere informatiile dispoinibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparatiei.

Metoda comparatiei directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 34-50 EUR/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare. Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, accesul, deschiderea, etc.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

13.930 EUR, echivalent 69.206 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Metoda comparatiei directe = **13.930 EUR**

Tehnici alternative – metoda extractiei = **Nu s-a aplicat**

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii**.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării* am constat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacţionează în detrimentul închirierii, fiind achiziţionat preponderent în scopul dezvoltarii imobiliare din punct de vedere industrial de către proprietarl. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparatiei directe.

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

13.930 EUR, echivalent 69.206 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9681 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.

Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt urmatoarele:

1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
2) Identificarea asemănările și diferențierile dintre aceste date;
3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
4) Ajustarea prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obținerii de informații relevante din piața specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale: 1. *Planificarea* – în această etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate tranmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. *Colectarea* – în această etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora prin date care este posibil prin verificări încrucișate. 3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. • In cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării • Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect)					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	324 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 7, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18 locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr 23A locatie inferioara	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 locatie similara
SUPRAFATA (mp)	324 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost anexate prezentului raport, Planificarea: si cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon)					

EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	324 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 7, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	324 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	6,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**43 €/mp**	**41 €/mp**	**43 €/mp**	**41 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,8 €	8,9 €	13,0 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	40%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	2	3
VALOARE DE PIATA* :		**43 €/mp**	**13.930 €**	**, echivalent a**	**69.206 lei**

*Conform GEV 630/art. 53, nivelarea corectiilor asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra preturilor careia s-au efectuat cele mai mici ajustari

Curs valutar BNR: 4,9881 lei/€

EVALUATORI AUTORIZATI
MANDRICEL MIHAI ENIGEL
Legitimație Nr. 13772
Valabil 2024

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE

AJUSTARI PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTII

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare pentru tranzacții, s-a aplicat un procent estimat de către evaluator cu privire la diferențele dintre valoarea unei oferte și valoarea unei tranzacții pentru o proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

Nu au fost aplicate ajustări specifice tranzacționării, deoarece nu au fost identificate elemente care să influențeze semnificativ diferențele dintre valoarea de piață a proprietății subiect și valorile proprietăților comparabile.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pentru localizare, de regulă, reprezintă procentul cu care valoarea unei proprietăți comparabile diferă de valoarea proprietății subiect, ca urmare a diferențelor de poziționare în zonă a acesteia față de proprietatea subiect. Ajustările reflectă, în principal, valoarea diferențelor de localizare a proprietăților comparabile în raport cu proprietatea subiect, în funcție de următoarele aspecte: tipul străzii pe care este situată proprietatea, gradul de poluare fonică, vizibilitate, densitatea populației, gradul de dezvoltare a zonei, prezența unor obiective de interes public în apropiere (școli, spitale, parcuri, mijloace de transport în comun), precum și alte elemente care pot influența valoarea de piață a proprietății.

Co_A - mai mare ca Subiect — Co_B - cu suprafata mai mare, pret estimat pozitiv de 45%

Co_C - mai mare ca Subiect — Co_D - cu suprafata mai mare, pret estimat pozitiv de 80%

Astfel, pentru proprietățile cu suprafețe mai mari decât proprietatea subiect, aplicăm un procent de ajustare negativ, deoarece valoarea unei suprafețe mai mari este, de regulă, mai mică pe unitatea de suprafață decât valoarea unei suprafețe mai mici. Pentru proprietățile cu suprafețe mai mici decât proprietatea subiect, aplicăm un procent de ajustare pozitiv, deoarece valoarea unei suprafețe mai mici este, de regulă, mai mare pe unitatea de suprafață decât valoarea unei suprafețe mai mari.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele au fost alese cu CMD similar cu cel al terenului subiect, astfel încât nu a fost necesară nicio ajustare.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXISTENTE

Ajustările pentru amenajările existente reprezintă diferențele dintre valoarea unei proprietăți comparabile și valoarea proprietății subiect, ca urmare a faptului că prima dintre acestea beneficiază de amenajări existente, iar cea de-a doua nu. Ajustările au fost făcute pe baza costului de înlocuire al amenajărilor existente, ajustat cu un procent de depreciere, în funcție de starea fizică și de vechimea acestora. Ajustările reflectă, în principal, diferențele de valoare dintre proprietățile comparabile și proprietatea subiect, în funcție de următoarele aspecte: prezența sau absența amenajărilor existente, tipul și calitatea amenajărilor existente, precum și gradul de uzură al acestora.

Co_A — pietruit - similar — Co_B — pietruit - similar

Co_C — pietruit - similar — Co_D — asfaltat - superior (5 %)

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Ajustările pentru topografie/relief reprezintă diferențele dintre valoarea unei proprietăți comparabile și valoarea proprietății subiect, ca urmare a faptului că prima dintre acestea beneficiază de un relief mai favorabil decât cel al proprietății subiect, în timp ce cea de-a doua nu beneficiază de un relief favorabil. Ajustările au fost făcute pe baza costului de nivelare a terenului, ajustat cu un procent de depreciere, în funcție de starea fizică și de vechimea acestora. Ajustările reflectă, în principal, diferențele de valoare dintre proprietățile comparabile și proprietatea subiect, în funcție de următoarele aspecte: prezența sau absența lucrărilor de nivelare existente, precum și gradul de uzură al acestora.

Co_A — drept - similar — Co_B — drept - similar

Co_C — drept - similar — Co_D — drept - similar

Pentru ajustările aferente utilităților disponibile, am luat în considerare diferențele dintre proprietățile comparabile și proprietatea subiect, în ceea ce privește accesul la utilități publice, precum și costul de racordare la acestea. Ajustările au fost făcute pe baza costului de racordare la utilități publice, ajustat cu un procent de depreciere, în funcție de starea fizică și de vechimea acestora. Ajustările reflectă, în principal, diferențele de valoare dintre proprietățile comparabile și proprietatea subiect, în funcție de următoarele aspecte: prezența sau absența utilităților publice, precum și gradul de uzură al acestora.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Proximitatea utilităților publice de la proprietățile comparabile și proprietatea subiect, precum și diferențele dintre costurile de racordare la utilități publice, au fost luate în considerare la ajustările pentru utilități disponibile. Ajustările au fost făcute pe baza costului de racordare la utilități publice, ajustat cu un procent de depreciere, în funcție de starea fizică și de vechimea acestora. Ajustările reflectă, în principal, diferențele de valoare dintre proprietățile comparabile și proprietatea subiect, în funcție de următoarele aspecte: prezența sau absența utilităților publice, precum și gradul de uzură al acestora.

Co_A — fabrica - similar — Co_B — fabrica - similar

Co_C — fabrica - similar — Co_D — fabrica - similar

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DIMENSIUNI

Ajustările pentru forma și dimensiuni au fost făcute pe baza costului de nivelare a terenului, ajustat cu un procent de depreciere, în funcție de starea fizică și de vechimea acestora. Ajustările reflectă, în principal, diferențele de valoare dintre proprietățile comparabile și proprietatea subiect, în funcție de următoarele aspecte: prezența sau absența lucrărilor de nivelare existente, precum și gradul de uzură al acestora.

A — regulata, 1 deschidere — B — regulata, 1 deschidere - inferior (10 %) — C — regulata, 2 deschideri - inferior (10 %) — D — regulata, 2 deschideri - superior (5 %)

Pentru ajustările aferente formei și dimensiunilor, am luat în considerare diferențele dintre proprietățile comparabile și proprietatea subiect, în ceea ce privește accesul la utilități publice, precum și costul de racordare la acestea. Ajustările au fost făcute pe baza costului de racordare la utilități publice, ajustat cu un procent de depreciere, în funcție de starea fizică și de vechimea acestora. Ajustările reflectă, în principal, diferențele de valoare dintre proprietățile comparabile și proprietatea subiect, în funcție de următoarele aspecte: prezența sau absența utilităților publice, precum și gradul de uzură al acestora.

AJUSTARI PENTRU NIVELUL TAXEI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Ajustările pentru nivelul taxei de aducere la stadiul de teren construibil reprezintă diferențele dintre valoarea unei proprietăți comparabile și valoarea proprietății subiect, ca urmare a faptului că prima dintre acestea beneficiază de un nivel mai favorabil decât cel al proprietății subiect, în timp ce cea de-a doua nu beneficiază de un nivel favorabil. Ajustările au fost făcute pe baza costului de aducere la stadiul de teren construibil, ajustat cu un procent de depreciere, în funcție de starea fizică și de vechimea acestora. Ajustările reflectă, în principal, diferențele de valoare dintre proprietățile comparabile și proprietatea subiect, în funcție de următoarele aspecte: prezența sau absența lucrărilor de aducere la stadiul de teren construibil, precum și gradul de uzură al acestora.

Co_A — nivelare - similar — Co_B — nivelare - similar

Co_C — nivelare - similar — Co_D — nivelare - similar

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 43 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

V = 13.930 EUR, echivalent a 69.206 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.



Anexa nr. 2 - Fotografii:



Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva de pe teren

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html





Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/GnPPXRZmAxLis2WF7

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

Foto din anunt











Comparabila teren B

ID #6490125

Contacte (1)

Rămnicu Sărat (BZ)
124 ZILE PE PIATA | 17/10/2022

Proprietar
+40 737 967 155

Portofoliu

Adaugă la contacte

100.000 €
Preț initial

Catalin

Descriere

Teren intravilan 600mp

Vand teren, suprafata 600mp, Bariera Focsani
dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei

Locație

Rămnicu Sărat (BZ)



Date proprietate

Tranzactie	Vânzare
Tip proprietate	Teren intravilan

Surse

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html

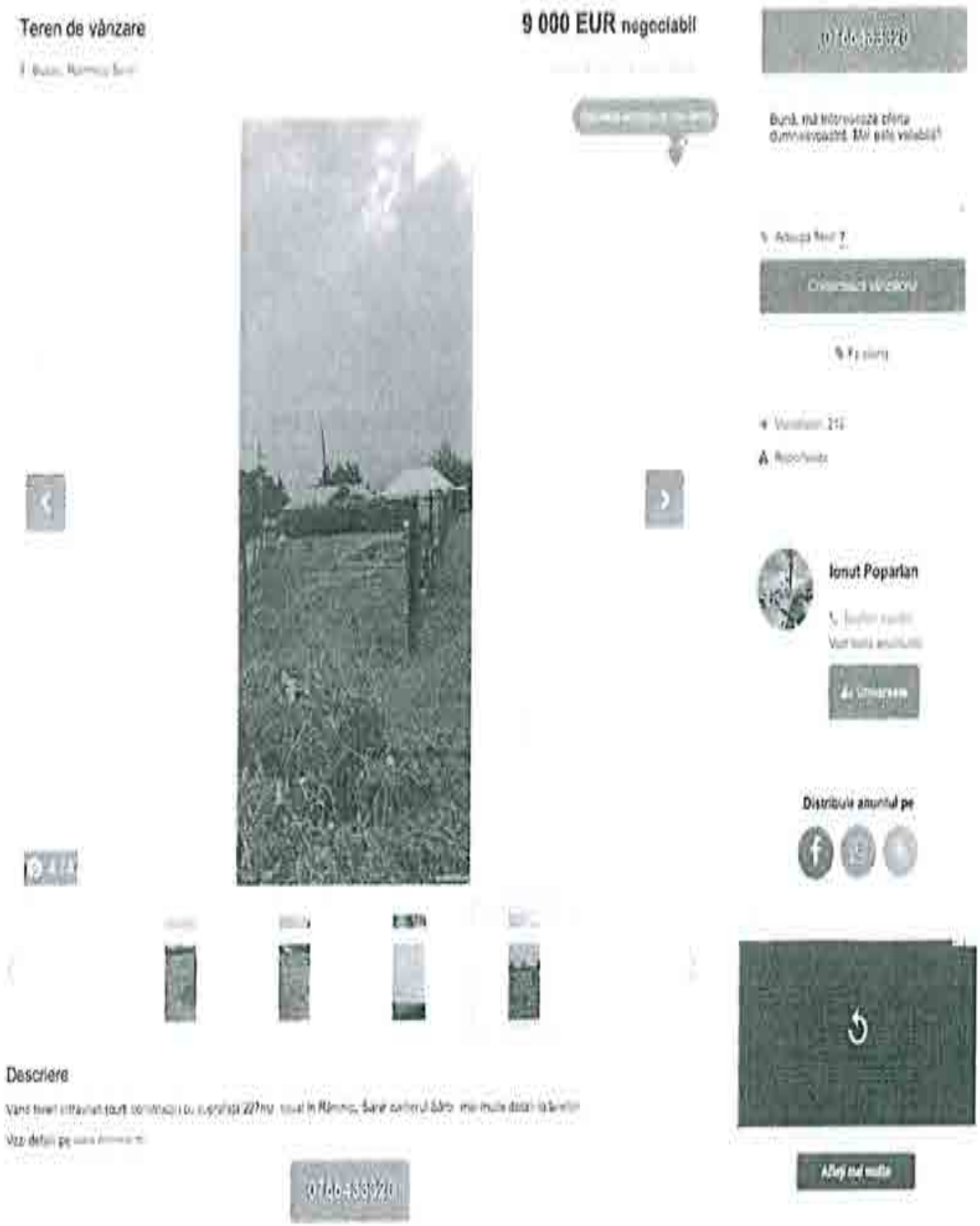
Etichete

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html
34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155




Strada Bistriţei
Strada Timişului
Strada Timişului
Strada Crişului
Google

Comparabila teren C



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai putin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

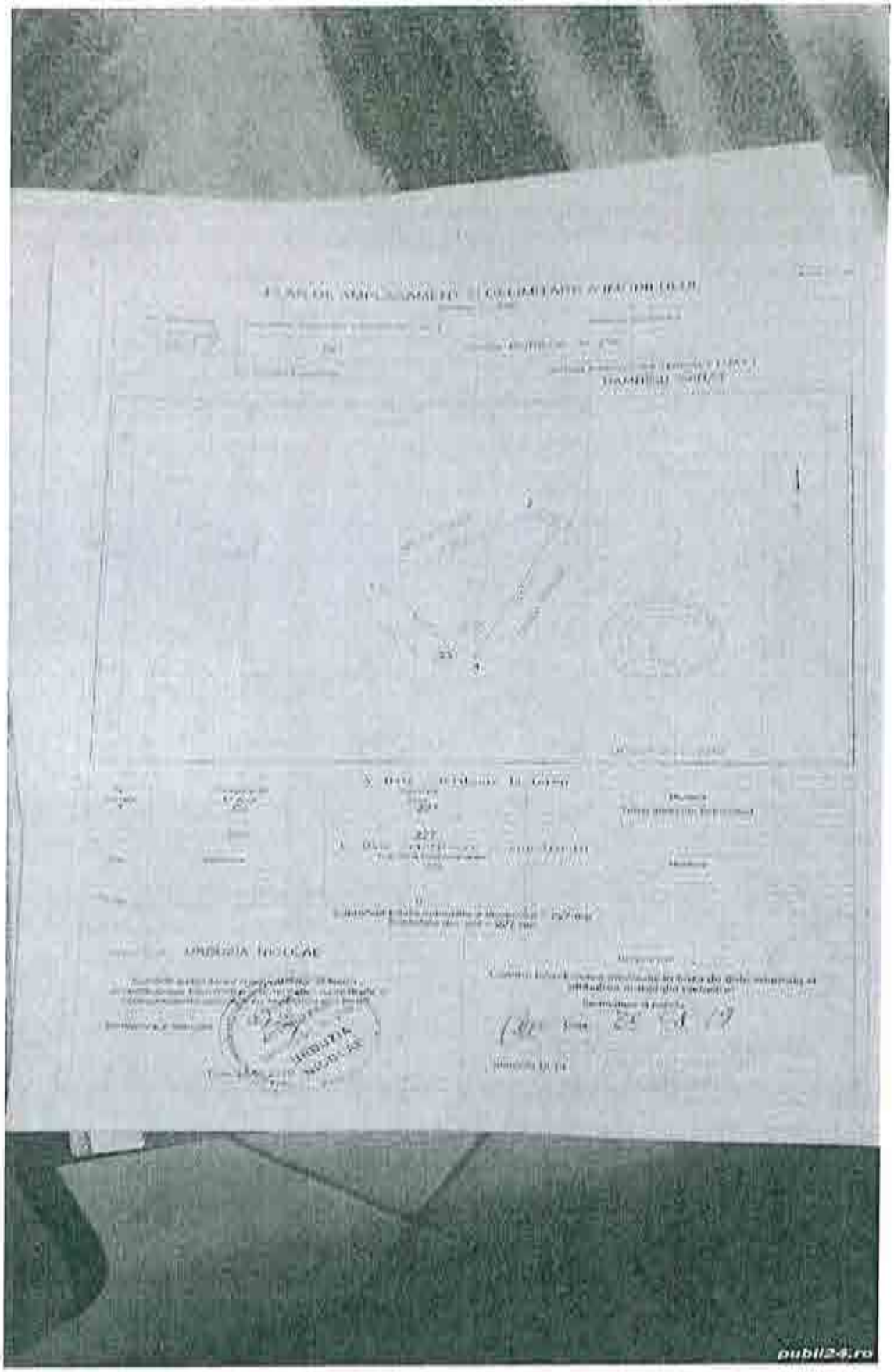
Foto din anunt










publi24.ro

Comparabila teren D



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile la limita, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948

Foto din anunt









Anexa nr. 5 – Documente

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău

ANCPI

Nr. cerere 20414
Ziua 20
Luna 02
Anul 2024
Cod verificare
[illegible]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32837 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi:7461
Nr. cadastral vechi:6255

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, Jud. Buzau, STR. BUZAULUI, NR.7

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32837	324	Teren împrejmuit; Împrejmuit cu gard metalic și de lemn

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se înființează cartea funciara nr. 7461 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PIA+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a acelelasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
101401 / 27/07/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 44, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B2	se noteaza actualizarea adresei imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Carte Funciară Nr. 32837 Comuna/Oraş/Municipiu: Râmnicu Sărat

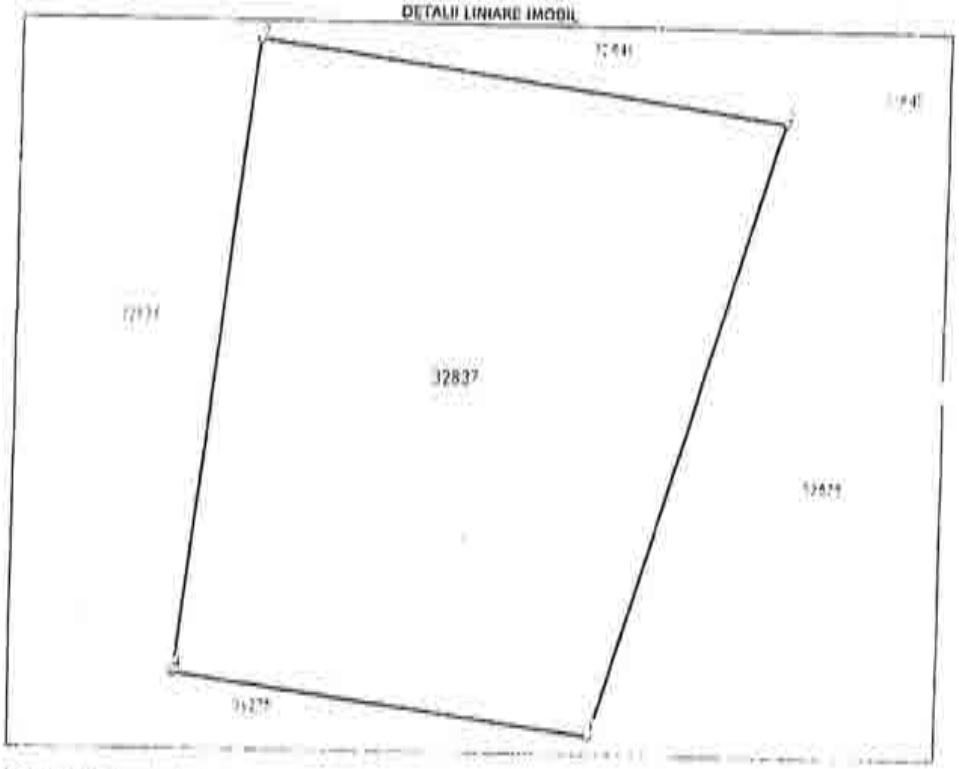
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32837	324	Imprejmuit cu gard metalic si de lemn

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	324	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	20.348
2	3	18.065
3	4	20.0
4	1	14.319

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

eanx.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 32837 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
20/02/2024, 10:33

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzau

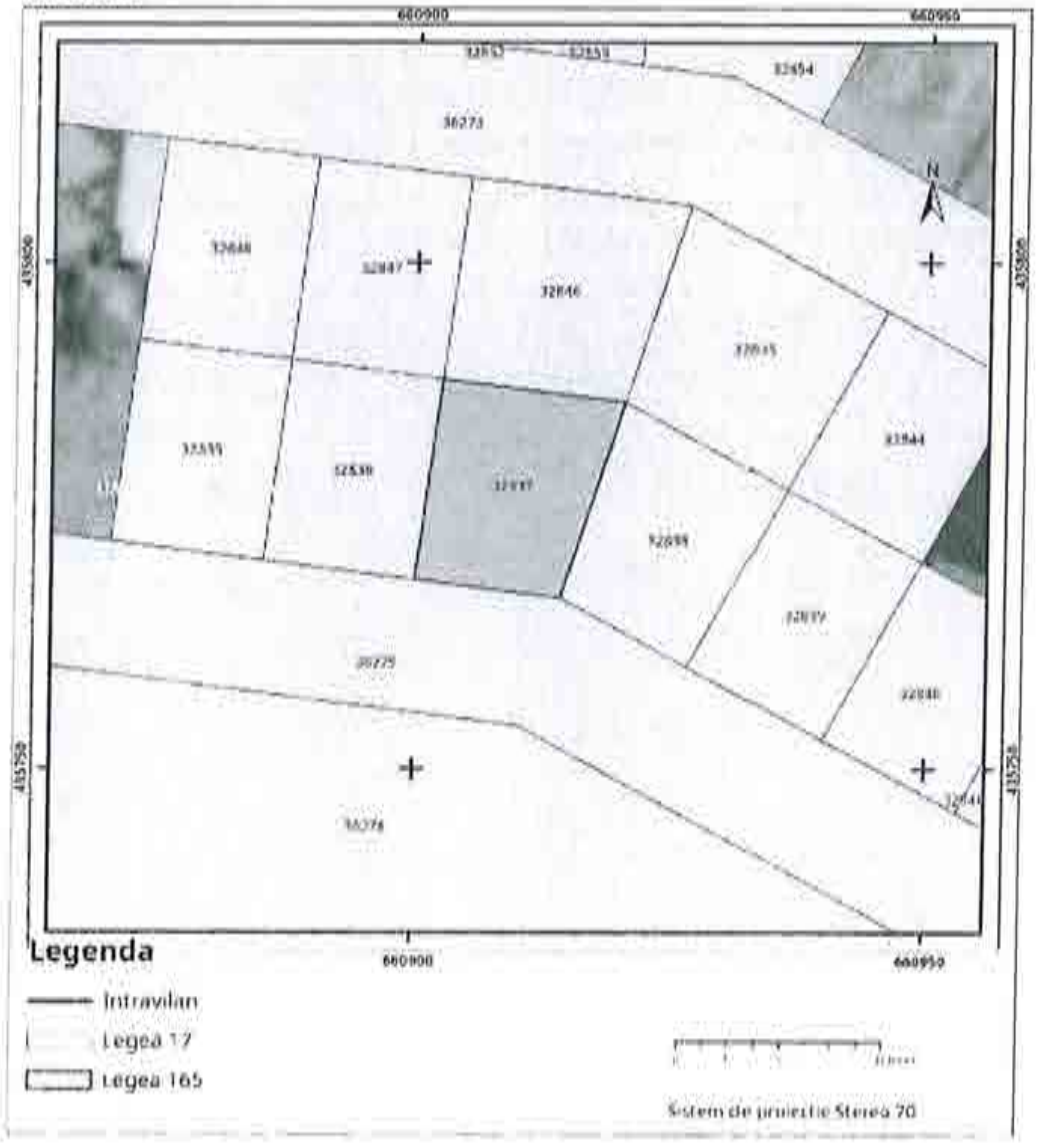
Cod verificare

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

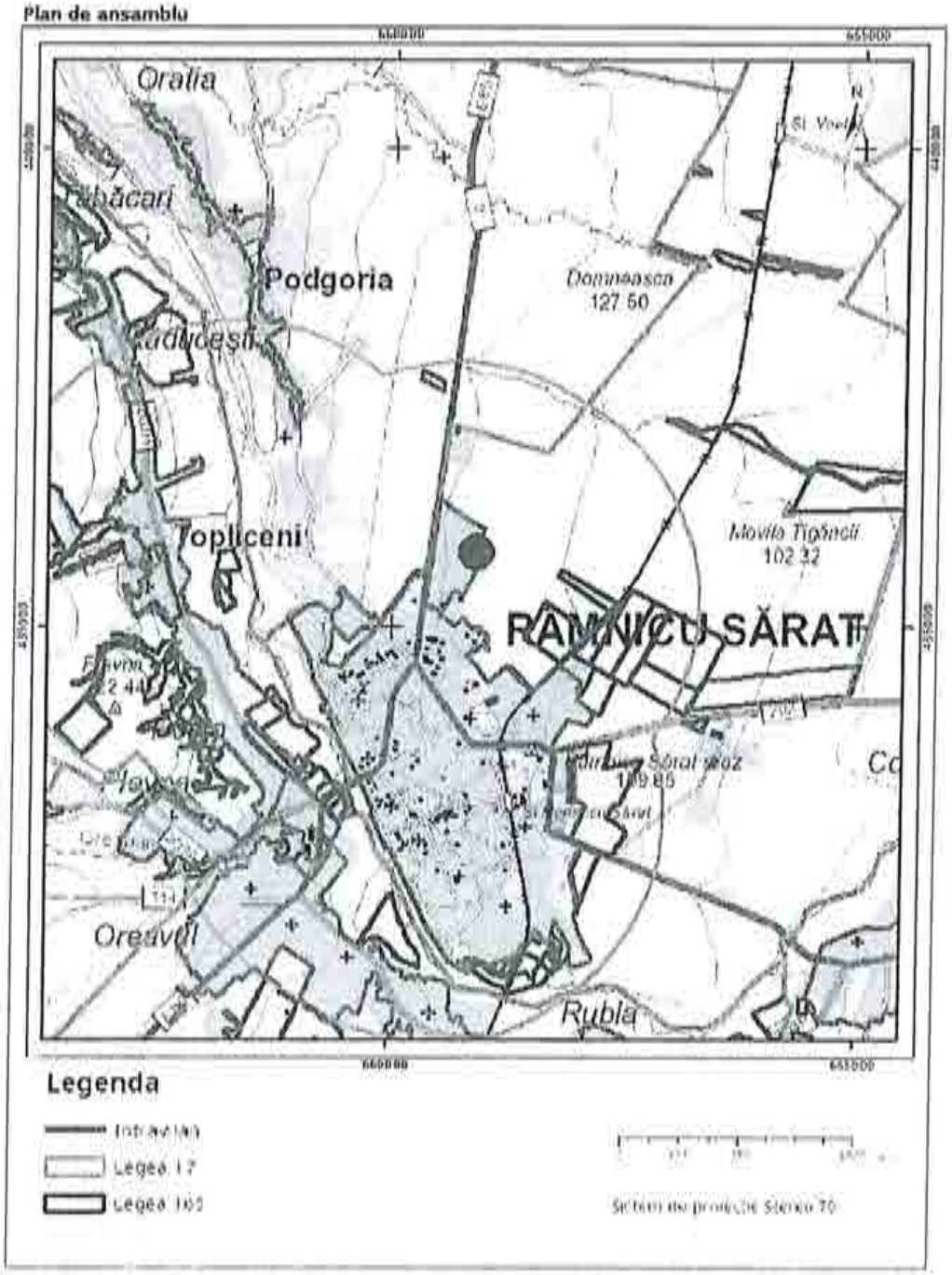
pentru imobilul cu IE 32837, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sarat, Cartier BARIERA FOCSANI

Nr.cerere	83078
Ziua	23
Luna	04
Anul	2024

Teren: 324 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 324mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 07-10-2021
Data și ora generării: 21-04-2024 10:36

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzau

ANCPI

Nr. cerere 84627
Ziua 06
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare
100169101885

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32838 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7462
Nr. cadastral vechi:6256

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 9, Jud. Buzau, Str. Buzaului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32838	324	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se infiinteaza cartea funciara nr. 7462 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
134211 / 27/10/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 45, din 26/10/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B6	se noteaza actualizare adresa imobil, aceasta fiind in prezent : Mun. Rm Sarat, Strada Buzaului nr. 9	A1

C. Partea III. SARCINI .

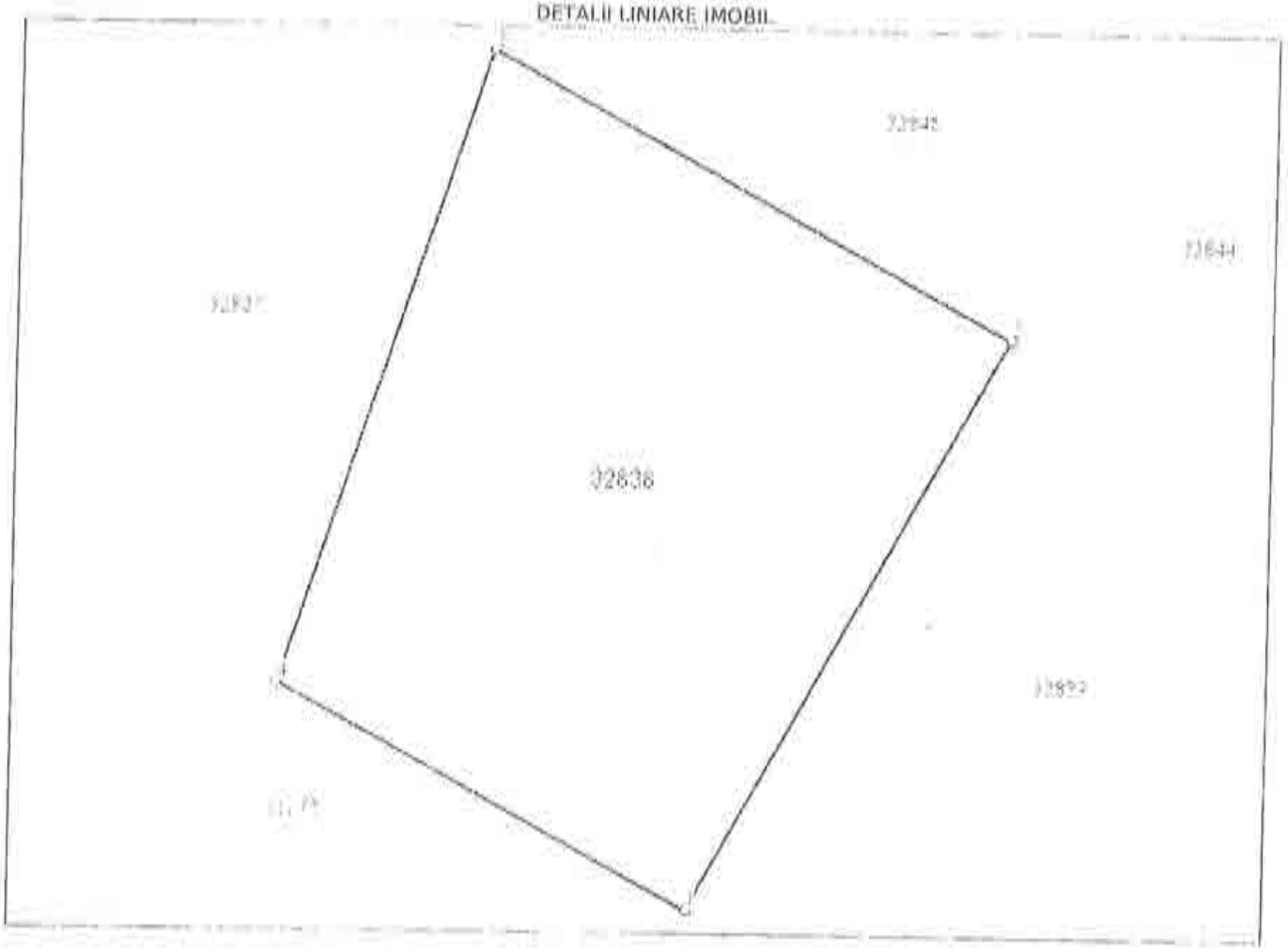
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de prepietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32838	324	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	324	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	20.0
2	3	18.065
3	4	20.348
4	1	14.319

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/06/2024, 10:49

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 30829/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, strada Buzaului, nr. 9, jud. Buzău, nu a făcut şi nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

Preşedinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Preşedinte Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat,
Cons. jr. Scîrlet Dorian

ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680
Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 29083/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Catre,
Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023

Proces-Verbal
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI
incheiat astazi 24.05.2024, ora 13^{00}

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Mihai Adrian-Ion – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 124, strada Buzaului, nr. 9, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

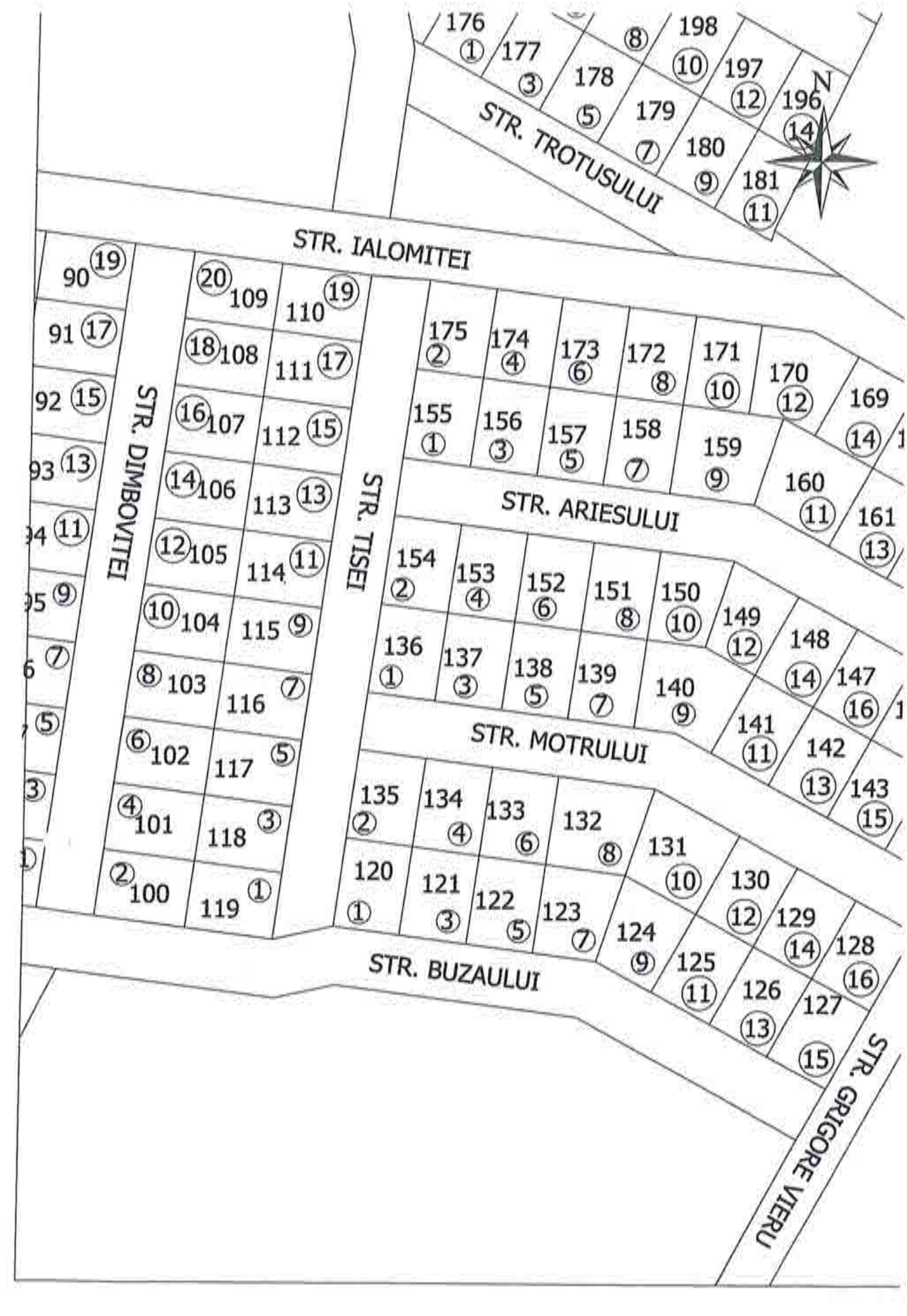
- terenul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 124, strada Buzaului, nr. 9, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 124, strada Buzaului, nr. 9, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 1 plansa fotografica, anexata.

Anexam alaturat:

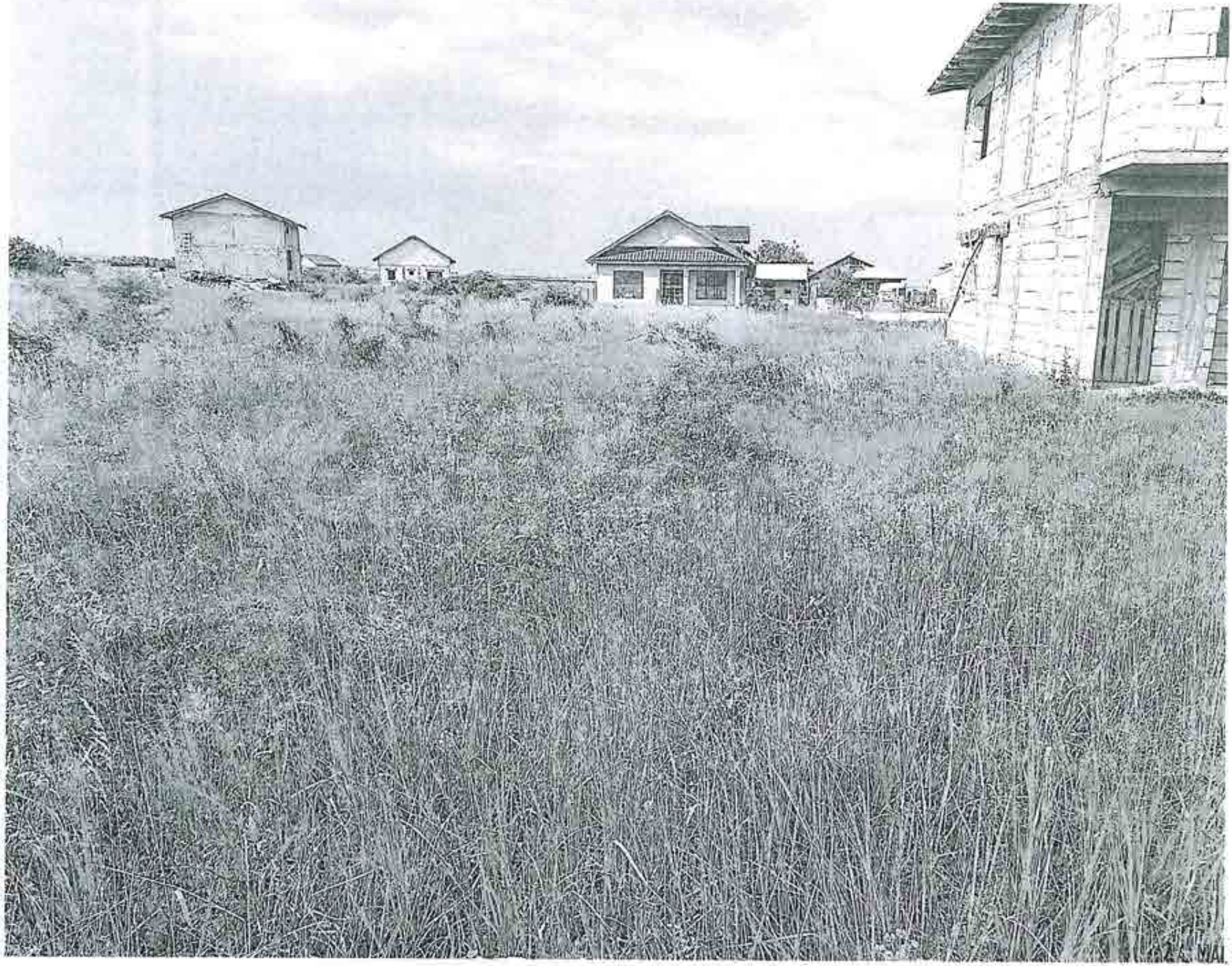
- 1 plansa fotografica executata la data de 24.05.2024;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

Intocmit: Arhitect-Sef / Comp. Urbanism
T.D.D. / M.A.I.


STR. TROTUSULUI
STR. IALOMITEI
STR. DIMBOVITEI
STR. TISEI
STR. ARIESULUI
STR. MOTRULUI
STR. BUZAULUI
STR. GRIGORE VIERU
N


N


MAI 2024

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 25924 din 17.05.2024.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 99 din 17.05.2024.

In scopul: *PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32838* **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT reprezentat prin primar Cirjan Sorin Valentin*,
cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul ___ sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu* nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___ telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. *25924* din *08.05.2024*
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul *Buzau*, municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul _____, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Extindere cartier Bariera Focsani, parcela nr. 124 (strada Buzăului, nr. 9)* nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7462 /Nr. C.F. nou 32838/Nr. cadastral vechi 6256 /Nr. cadastral nou 32838*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74/19.04.2005* si a Documentatiei de urbanism faza PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. *257/18.12.2009*
in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:
Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsan

Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insirui, cuplat sau iz cladirea construita in regim insirui se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si c arbore la fiecare 100 mp

***Conditionari si restrictii:** Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la st nou creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.*

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caract general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei strahcinoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelo anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10m/ S_{ocup}=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1,2/ Echipa cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefo vor fi realizate subteran/ circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosa de minimum 4,0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei/ echiparea cu utilitati: c canalizare, gaze si energie electrica/ circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Buzaului/ Mod de executie: in regie proprie sau c societate autorizata

***Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare:** documentatiile tehnice D.T. ca vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa l a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata /referatele de verificare ale documentatiei tehn in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proi conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a execut lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata/ asigurare acces auto si pietonal la strada /asigurarea suprafetelor minimale spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 / se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, a cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pen situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de a 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performan energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Roman conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobar unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederil Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat*4) pentru/intrucat:

PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32838

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se v adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfantul Sava de la Buzău, nr. 3, Buzau, cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupr mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privinc participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului s accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitie publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice. In aceste conditii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoare documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documenta tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de cat colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitectur constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform prevederilor art. 9 din lege.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

[] D.T.A.C. [] D.T.O.E. [] D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

[] alimentare cu apa-*SC Compania de Apa SA*
[] canalizare -*SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale-*Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare -*Orange Communications*
[] salubritate -*SC RER Ecologic Service SA*
[] transport urban -*SC TUC SA Rm. Sarat*

Alte avize/acorduri:
[] _____;

d.2) avize si acorduri privind:

[] securitatea la incendiu - *ISU Buzau*
[] protectia civila -*ISU Buzau*
[] sanatatea populatiei -*DSP Buza*

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

[] _____;
[] _____;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

[] _____;
[] _____;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

_____;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR***),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)
Cîrjan Sorin Valentin

L.S.

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vagvas-Davidoiu Manuela

ARHITECT SEF ****)**
(numele, prenumele si semnatura)
Teodorescu Dragos-Daniel

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 17.05.2024

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ pana la data de _____.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtin in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR***),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

ARHITECT SEF ****)**
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: _____.
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____.
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

*1) Numele şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : - preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.
****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat
Str. Bistritei nr. 13, Buzau
Buzau I Romania
mobil: +40 723 348 257
email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 54 9 / 23.04.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT
Intrare nr. 24993
ziua 29 luna 04 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului,

nr. 9, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parţial, şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul prealabil în scris al evaluatorului, al clientului şi al utlilizatorului desemnat

23.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 9, jud. Buzau

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.

Mândricel Mihai-Enigel - evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 08.04.2024, este:

13.930 EUR, echivalent a 69.206 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante 4

2. Declaratia privind evaluarea 5

3. Termenii de referinţă ai evaluării 6

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 7
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 8
Conformitatea evaluării cu SEV 9

4. Prezentarea datelor 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 11
Date privind impozitele şi taxele 11
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 11

5. Analiza datelor 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. Evaluarea proprietatii 19

Metode de evaluare 19
Metoda comparatiei directe 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 19

7. Anexe 21

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 9, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Buzaului, nr. cad. 36275
Deschidere		14,31 ml la str. Buzaului
Suprafața teren	exclusiv	324 mp suprafata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF si extras plan cadastral
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**13.930** EUR **69.206** LEI
		Valoarea nu este afectata de T.V.A.
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Scopul evaluarii / tip de valoare estimata		Estimarea valorii de piata in vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25677/28.02.2024, asupra terenului **nu sunt inscrise sarcini**. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E 85 – Drum asfaltat – public IAR APOI PRIN: Str. Buzaului – Drum pietruit – public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		***-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 145/26.10.2023 pentru terenuri similare.*** ***-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.***
Mentiuni		***Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.***
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)		-

2. Declaratia privind evaluarea

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale declarației privind evaluarea;
- Subsemnatul, Mândricel Mihai-Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren intravilan
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 9, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT in baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 32838 (nr vechi 7462), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32838 (nr vechi 6256). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25677/28.02.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024.
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa clientului/destinatarului/proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de c.f. nr. cerere 25677/28.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63070/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 145/26.10.2023. Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 145/26.10.2023 pentru terenuri similare.

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului

în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 25677/28.02.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 324 mp suprafata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la N-nr cad 32845; la V- nr cad 32837, la E- nr cad 32839, La S- nr cad 36275 (str. Buzaului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 9, jud. Buzau, nr. cadastral 32838, inscris in CF 32838, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect.

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.* Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in comun : Autobuze

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutii de cult	Sedii de banci	Institutii de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	DA	DA	NU	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 324 mp suprafata
- Deschiderea la stradă: 14,31 ml la str. Buzaului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Buzaului	Drum pietruit	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: -
- *Alte observaţii:* -

Conform Certificatului de urbanism nr. 145/26.10.2023 se certifica:

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat în intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este deținut cu drept de proprietate de către Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului în listele monumentelor istorice situri ale naturii sau în zonele de protecție ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren curți construcții
Destinația stabilită prin documentația de urbanism: zona de locuințe individuale, conform prevederi U.T.R. 1.1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsanii»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 1.1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsanii»:

Permisiuni: se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau înșirat clădirea comercială în regim izolat se va afla pe limitele laterale de culoarele de pe parcelele învecinate, cu excepția celor de colț care vor impune faațiile spre ambele străzi; spațiile neconstruite și necesare de acces și manevre de garaj vor fi planate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp
Condiționări și restricții: Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: terenul va aliniază la aceeași cota cu locuința ce va dispune în minimum 3 m față de aliniament
Ekmoșie privind salubrizarea și/sau serviciul general al cladirilor în raport cu imobilele învecinate, cladirile se vor integra în caracterul general al zonei; se impune folosirea acoperământului și a tâmplăriei exclusiv de culoarea gri; garajelor și anexelor: înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P+1+M Hmax=10 m/S_{ocup}=300 mp/POTmax=35%/CUTmax: 1,05/ Echipare cu utilități: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea branșelor la rețelele publice va fi făcută pe sub trotuare; se va urmări în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în vederea de canalizarea; branșamentele pentru electricieni, gaze și telefonie vor fi realizate subteran! Circulația pietonilor și auto: accesele auto și parcările necesare în zonă: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime direct la circulația publică; staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei /Echipare cu utilități: apa, canalizare, gaze și energie electrică /Circulația pietonilor și auto: se va face din strada Dimbovitei /Mod de executie: în regie proprie sau cu o societate autorizata
Obligații/constrângeri de natură urbanistică și legăturile conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare: documentațiile tehnice D.T. ce se vor întocmi în vederea obținerii autorizației de construire/desființare vor fi elaborate și prezentate conform conținutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată / referatele de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanți și precizate în proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor și execuției lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată /asigurare acces auto și pietonal la stradă/ asigurarea suprafețelor minimale de spații verzi și plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a retragerilor și distanțelor obligatorii în amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de trecere date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 /autorizația spre alinieri va fi transparentă, iar cea spre limitele laterale și posterioare va fi opacă. Înălțime maximă 2,0 m/ Acordul vecinilor și vecinilor care obligatoriu pentru situațiile date de art. 21 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991, și de art. 612 Cod Civil /se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) și art. 17 alin. (a) din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor /documentațiile tehnice vor fi întocmite de către proiectanți precizați în Ordinul Arhitecților din România conform H.G. nr. 912/2010 /pentru situațiile care reprezintă abateri de la prevederile documentului de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsanii», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în spiritul elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism tip PUZ sau PUD care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificări

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: categoria de folosinta arabil conform extras CF
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Descrierea amenajărilor şi construcţiilor

Date privind impozitele şi taxele

Valorile impozabile, impozitele şi taxele locale şi alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.

Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

✓ .

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de 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 IN SASE PASI	
Pasul 1	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3	Analiza cererii
Pasul 4	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evalută este de tip teren liber.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidentiala. În această zonă, pentru celelalte utilizari practic nu există o cerere alternativă permisă.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: teren liber;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ***Utilitati disponibile:*** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ***Forma si deschidere***: regulata / dreptunghiulara, D = unilaterala: 14,31 ml la str. Buzaului (conform extras CF).
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei (rezidentiala), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidentiala, situate in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a inregistrat o stagnare, evolutia fiind antrenata de efectul COVID-19.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice si dar si din partea fizice. Cererea fiind determinata de nevoia dezvoltarii de noi imobile care sa

satisfaca dorintele proprietarilor.

Cererea

PIATA TERENURILOR H1 2021 (REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers)

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, desi exista o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se închidă de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri in participatie, care nu reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile orase cu creștere rapidă.

Având în vedere cât de repede se mișcă lucrurile pe zona de retail, observăm că unii investitori inactivi revin pe piață, în timp ce altii tocmai intră piata cautand diversificarea proiectelor lor viitoare.

Pe segmentul rezidențial, tendințele din trecut încă se mențin: există un interes ridicat din partea multor tipuri de cumpărători care caută să obtina profituri atractive, iar piața devine din ce in ce mai aglomerata. Pe de altă parte, există o gamă destul de largă de terenuri căutate: parcele mai mici în zonele centrale (care vizează toate categoriile de venituri), parcele mai mari la periferia orașului sau foste platforme industriale (pentru proiecte la scară mai mare) si terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidential).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri in care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului unii cautand asocieri in participatiune pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou in acord cu noua realitate post-pandemica (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gandeasca la proiecte noi în București (în special în zone foarte atractive). În plus, unii încep să se gândească că până vor finaliza un proiect în 3-4 ani – dacă luăm în considerare cumpărarea unui teren, obținerea tuturor aprobările necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din Bucuresti se va fi stabilizat si se poate confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca in trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se pozitioneaza dimensiunea si forma amplasamentului.

Concluzii privind ***Cererea solvabila*** specifică pentru acest tip de proprietate:

- ***Cererea pentru cumpărare*** – moderata, in usoara crestere.
- ***Cererea pentru închiriere*** – nu exista informatii in acest sens.
- ***Potențialii cumparatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii***: amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/ închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta
Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati ca parteneri in proiectele viitoare si obtina astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.
Un aspect important care afectează aprovizionarea cât și perspectiva pe termen scurt este legată de incertitudinile referitoare la dezvoltarea urbană. Pe fondul unei schimbări în administrarea și direcția politică în multe orașe, au existat unele blocaje (cum ar fi în numirea șefului arhitecților în anumite orașe sau înghețarea PUZ-urilor în București); lucrurile se mișcă spre mai bine, spre o mai multă claritate în majoritatea orașelor cu excepția Bucureștiului, unde progresul este lent și conduce la a perspectiva mai tulbure pentru piața terenurilor.
EVOLUTIA PRETURILOR
2021 a avut până acum, destul de puține tranzactii majore, dar aceasta nu evidențiază deloc o cerere superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra o crestere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% fata de ultimul an.
Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 34-50 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, acces, amenajari exterioare, imprejmuire, etc;*

În **anexe** sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

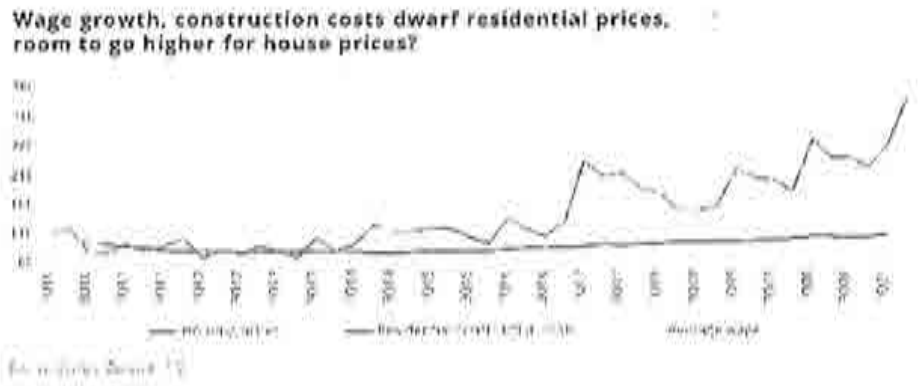
Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente in piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

PREVIZIUNI
Preţurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală şi-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piaţa terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greşit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna şi în timp ce alţii rămân activi pe margine asteptand o mai bună claritate cu privire la veniturile lor (în special birouri), există în general un sentiment de optimism cu privire la economia românească pentru următorii câţiva ani - cu excepţia oricăror evenimente externe negative, desigur.



Sursa: REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers

Pasul 6. Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă

Prin compararea caracteristicilor proprietăţii subiect cu cele ale proprietăţilor competitive, putem determina absorbţia proprietăţii subiect, în condiţiile de piaţă, cerere şi ofertă competitivă cunoscute.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sancţiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecinţe de amploare. Preţurile energiei şi ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflaţia existentă. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările care au legături economice strânse cu Ucraina şi Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie şi de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiaţi.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

Piaţa terenurilor este condusă foarte mult de aşteptări cu privire la ceea ce vom avea la nivel macro şi în economia reală, cu un accent special pe forţa de muncă. Dacă lucrurile isi revin repede, nu ar trebui sa existe probleme majore. Acestea fiind spuse, toate proprietăţile imobiliare majore suferă incertitudini crescute: birouri: impactul muncii de acasă pe termen lung, comerţul cu amănuntul - adoptarea accelerată a comerţului electronic şi a protecţiei împotriva pandemiei proiecte viitoare, rezidenţiale - securitatea locului de muncă şi, de asemenea, impactul de la locul de muncă de acasă, dar cu diferite ramificaţii.

Răspunsurile la toate aceste întrebări le vom identifica mai degrabă la o scară mai globală decât la nivel de România, aşa că trebuie să aşteptăm să vedem cum stau lucrurile la nivel international.

In ceea ce priveşte preţurile, ne aşteptăm ca lucrurile să rămână mai degrabă plate (cu ajustări de la caz la caz), cu excepţia cazului în care lucrurile iau o întorsătură puternică în rău. Dar chiar dacă s-ar împlini un astfel de scenariu, orice mişcare descendentă generalizată a preţurilor nu ar avea un impact imediat, ca în timpul crizei anterioare.

De asemenea o mare diferenţă faţă de 2010-2011 este ca piaţa nu este în criză de lichiditate. In general, acest lucru oferă un motiv suplimentar pentru un optimism uşor şi speranţa unei reveniri mai facile la niveluri similare peste ani.

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă şi legală a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi este determinată după aplicarea celor patru criterii şi după eliminarea diferitelor utilizări alternative.

Utilizarea rămasă, care îndeplineşte toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piaţă informaţii referitoare la terenuri libere amplasate în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

Pe baza analizei de piaţă efectuate, am studiat utilizările considerate probabile şi rezonabile pe baza conformităţii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ţinând cont în acelaşi timp de specificul zonei şi caracteristicile terenului (formă şi dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăţii, după cum urmează:

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Rezidenţial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Industrial	nu	da	nu	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus şi concluziile rezultate din analiza pieţei specifice, cea mai bună utilizare a proprietăţii este cea rezidentiala.

Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de ***teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinatie*** rezidentiala. Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume:

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*
- *este maxim productivă*

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Avand in vedere informatiile dispoinibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparatiei.

Metoda comparatiei directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 34-50 EUR/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare. Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, accesul, deschiderea, etc.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

13.930 EUR, echivalent 69.206 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Metoda comparatiei directe = **13.930 EUR**
Tehnici alternative – metoda extractiei = **Nu s-a aplicat**

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.**

Adecvarea:
Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării* am constat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacţionează în detrimentul închirierii, fiind achiziţionat preponderent în scopul dezvoltarii imobiliare din punct de vedere industrial de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparatiei directe.

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

13.930 EUR, echivalent 69.206 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9681 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.
Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.
Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt urmatoarele:

1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
2) Identificarea asemănările și diferențierile dintre aceste date;
3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
4) Ajustarea prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. *Planificarea* – În această etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietate subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. *Colectarea* – Această etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. *Daemmarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. • In cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare ,valabile la data evaluării. • Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	324 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 9, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18 locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tiniosului locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A locatie inferioara	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 locatie similara
SUPRAFATA (mp)	324 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (straz, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru imobilele comparabile selectate au fost atasate prin rentul rapoart, PrintScreen-uri cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	324 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Buzaului, nr. 9, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Cilibiu, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Teiului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Braduiu, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	324 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Totalajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Totalajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	6,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**43 €/mp**	**41 €/mp**	**43 €/mp**	**41 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,8 €	8,9 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	40%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	2	3
VALOARE DE PIATA*		**43 €/mp**	**13.930 €**	echivalent a	**69.206 lei**

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea conform unor valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata din fata, pradul u economic de proprietatea subiect si atunta pretului carora s-au efectuat cele mai multe ajustari.

Curs valutar BNR: 4,0681 lei/€



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE

AJUSTARI PENTRU TIPUL COMPARABILO - OFERTA/TRANZACTIE

Avand in vedere faptul ca pt. comparabilele utilizate sunt oferte de vanzare si nu tranzactii, pt. a asigura o cat mai buna corelare a discutiei valorile cu fiecare dintre elementele de comparatie luate in calcul, vom aplica o ajustare

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI

Tinand cont de faptul ca nu exista elemente specifice care sa influenteze in mod semnificativ pretul proprietatilor comparabile vandute, documentele avute la dispozitie nu prezinta nici un fel de informatii cu privire la vreo situatie de vanzare atipica sau de natura de a influenta in mod semnificativ pretul tranzactionarii

AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE

Ajustarile pt. localizare, de regula se aplica atunci cand avantajele sau dezavantajele de localizare ale proprietatilor comparabile difera de cele ale proprietatii de evaluat. Ajustarile reflecta diferentele cu privire la proximitatea fata de centrul localitatii, accesul la utilitati, calitatea drumurilor, etc. Este aplicabila acolo unde pietele economice functionale determina diferentieri de pret, cauzate de

Co_A: Mun. Romnicu Sarat, cartier Banu Nicoara, str. Otelu, nr. 15 - locatie similara

Co_B: Mun. Romnicu Sarat, cartier Banu Nicoara, str. Timisoara - locatie similara

Co_C: Mun. Romnicu Sarat, cartier Stejeris, str. Mioriei, nr. 23A - locatie mai favorabila (15 %)

Co_D: Mun. Romnicu Sarat, str. Gradistii, nr. 2 - locatie similara

Ajustarile se aplica pentru ca fiecare cumparator isi va plati un pret mai mare sau mai mic, pentru o proprietate imbunatatita sau mai favorabil situata, pe baza faptului ca, in mod rational, fiecare cumparator va incerca sa obtina cea mai buna valoare pentru banii sai.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustarile pentru suprafata se aplica atunci cand, in urma observatiilor constatate pe piata imobiliara, investitorii sunt dispusi sa plateasca un pret mai mic pentru o unitate de suprafata suplimentara, pe masura ce suprafata totala a proprietatii creste. In general, aceste ajustari se aplica proprietatilor rezidentiale, dar pot fi aplicate si proprietatilor comerciale, atunci cand exista dovezi ale unei piete active pentru proprietati de dimensiuni diferite. Ajustarile se aplica, de regula, procentual, pe intreaga valoare a proprietatii subiect. Unele metode pot avea si ajustari in trepte.

Co_A - in curs de ajustare

Co_B, cu o suprafata mai mica, primeste o valoare de 45%

Co_C - in curs de ajustare

Co_D, cu o suprafata mai mica, primeste o valoare de 80%

Astfel, pentru un apartament cu suprafata de 60 mp, diferenta de suprafata este de 20 mp. Daca pretul unitar al unui mp este de 1.000 EUR, atunci diferenta de pret datorata suprafetei este de 20.000 EUR. Aceasta diferenta de pret este apoi ajustata procentual, in functie de importanta pe care piata o acorda acestui factor.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA/UTILIZAREA TERENURILOR

Comparabilele utilizate in CMV sunt similare ca destinatie cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu a fost necesara aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARI EXISTENTE

Ajustarile pentru tipul de amenajare a terenului sunt de natura sa modifice semnificativ valoarea unui teren. Ele pot fi pozitive sau negative, in functie de impactul pe care amenajarile existente le au asupra valorii terenului. Ajustarile se aplica, de regula, procentual, pe intreaga valoare a terenului. Unele metode pot avea si ajustari in trepte, in functie de tipul amenajarilor.

Co_A - pentru - similar

Co_B - pentru - similar

Co_C - pentru - similar

Co_D - pentru - superior (5 %)

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIA TERENULUI

Amplasarea unui teren pe o zona cu diferite caracteristici topografice poate influenta valoarea acestuia. Panta, stabilitatea solului, riscul de inundatii sau alunecari de teren sunt factori care pot afecta costurile de dezvoltare si utilizare a terenului. De asemenea, o topografie favorabila poate reduce costurile de construire, in timp ce o topografie dificila poate necesita lucrari suplimentare de nivelare sau consolidare, crescand astfel costurile totale.

Ajustarile se aplica, de regula, procentual, pe intreaga valoare a terenului, in functie de importanta pe care piata o acorda acestui factor.

Co_A - drept - similar

Co_B - drept - superior

Co_C - drept - similar

Co_D - drept - superior

Pentru fiecare caz, se va face o analiza detaliata a topografiei terenului, luand in considerare factori precum panta, stabilitatea solului, riscul de inundatii si costurile de nivelare sau consolidare. Aceasta analiza va fi realizata de catre specialisti in topografie si evaluare, pentru a asigura o estimare corecta a valorii terenului.

AJUSTARI PENTRU UTILITATI DISPONIBILE

Prezenta sau absenta anumitor utilitati publice, cum ar fi apa, canalizarea, electricitatea, gazele naturale sau internetul, pot influenta semnificativ valoarea unui teren. In general, terenurile care beneficiaza de acces la aceste utilitati sunt mai valoroase decat cele care nu au acces la ele, deoarece costurile de dezvoltare sunt mai mici si fezabilitatea economica este mai mare.

Co_A - la nivel - similar

Co_B - la nivel - similar

Co_C - la nivel - similar

Co_D - la nivel - similar

Pentru a ajusta valoarea terenului in functie de utilitatile disponibile, se pot folosi diferite metode, cum ar fi metoda costurilor de inlocuire, metoda comparatiei de piata sau metoda randamentului. Alegerea metodei depinde de tipul de proprietate, de disponibilitatea datelor si de obiectivele evaluarii.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI CONFIGURATIE

Forma si configuratia unui teren sunt factori importanti care pot influenta valoarea unei proprietati imobiliare. Terenurile cu forme regulate, cum ar fi dreptunghiulare sau patrate, sunt de obicei mai usor de dezvoltat si pot oferi o utilizare mai eficienta a spatiului disponibil. De asemenea, terenurile cu forme neregulate, cum ar fi triunghiulare sau cu colturi ascutite, pot prezenta provocari suplimentare in ceea ce priveste amplasarea cladirilor si a altor structuri, ceea ce poate duce la costuri mai mari de dezvoltare si la o valoare mai mica a terenului.

A - regulat, 1 colt drept - similar

B - regulat, 1 dezavantaj - inferior (10 %)

C - neregulat, 2 dezavantaje - inferior (20 %)

D - regulat, 2 dezavantaje - superior (5 %)

Pentru a ajusta valoarea unui teren in functie de forma si configuratia acestuia, se pot folosi diferite metode, cum ar fi metoda costurilor de inlocuire, metoda comparatiei de piata sau metoda randamentului. Alegerea metodei depinde de tipul de proprietate, de disponibilitatea datelor si de obiectivele evaluarii.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STAREA DE TERENURI CONSTRUITE

Aceasta ajustare este aplicata pentru a contabiliza costurile suplimentare pe care un cumparator le-ar avea de suportat pentru a aduce terenul la o stare corespunzatoare pentru construire, in comparatie cu un teren deja construit. Aceste costuri pot include lucrari de nivelare, indepartarea vegetatiei, realizarea de lucrari de infrastructura, precum si alte cheltuieli necesare pentru a pregati terenul pentru dezvoltare.

Co_A - similar

Co_B - superior

Co_C - superior

Co_D - superior

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 43 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

V = 13.930 EUR, echivalent a 69.206 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI
Evaluator autorizat
MANDRICEL MIHAI ENIGEL
Legitimatie Nr. 13772

Anexa nr. 2 - Fotografii:



Acces si vecinatati



Acces si vecinatati

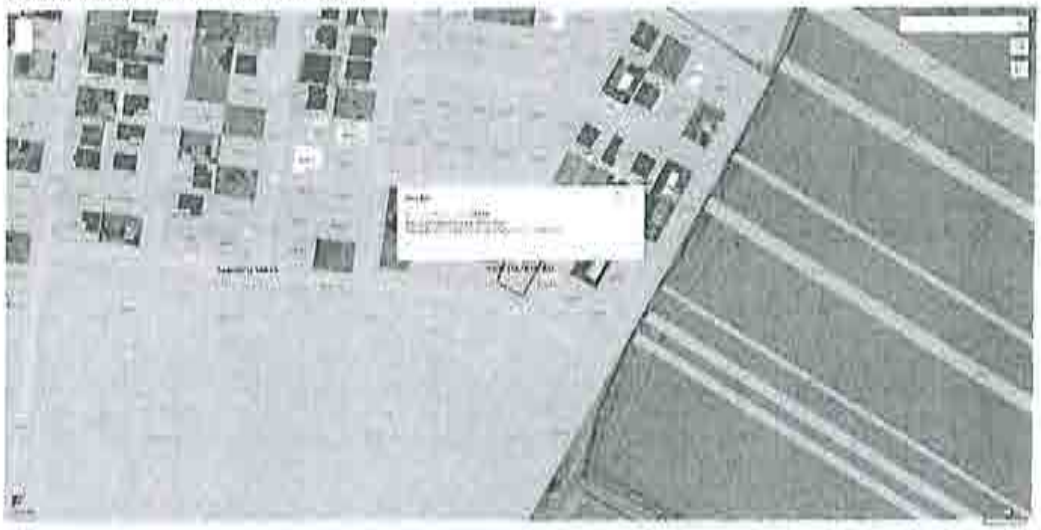


Perspectiva asupra terenului



Perspectiva de pe teren

Anexa nr. 3 – Localizare în zona



Sursa: https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html





Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/WfoVL2BfV7Qcsmvt7

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

Foto din anunt











Comparabila teren B

ID #6490125

Râmnicu Sărat (BZ)

Contacte (1)

Proprietar
+40 737 967 155

100.000 €

Adaugă la contacte

Descriere

Catalin

Teren intravilan 600mp

Vand teren suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei

Locație

Râmnicu Sărat (BZ)



Date proprietate

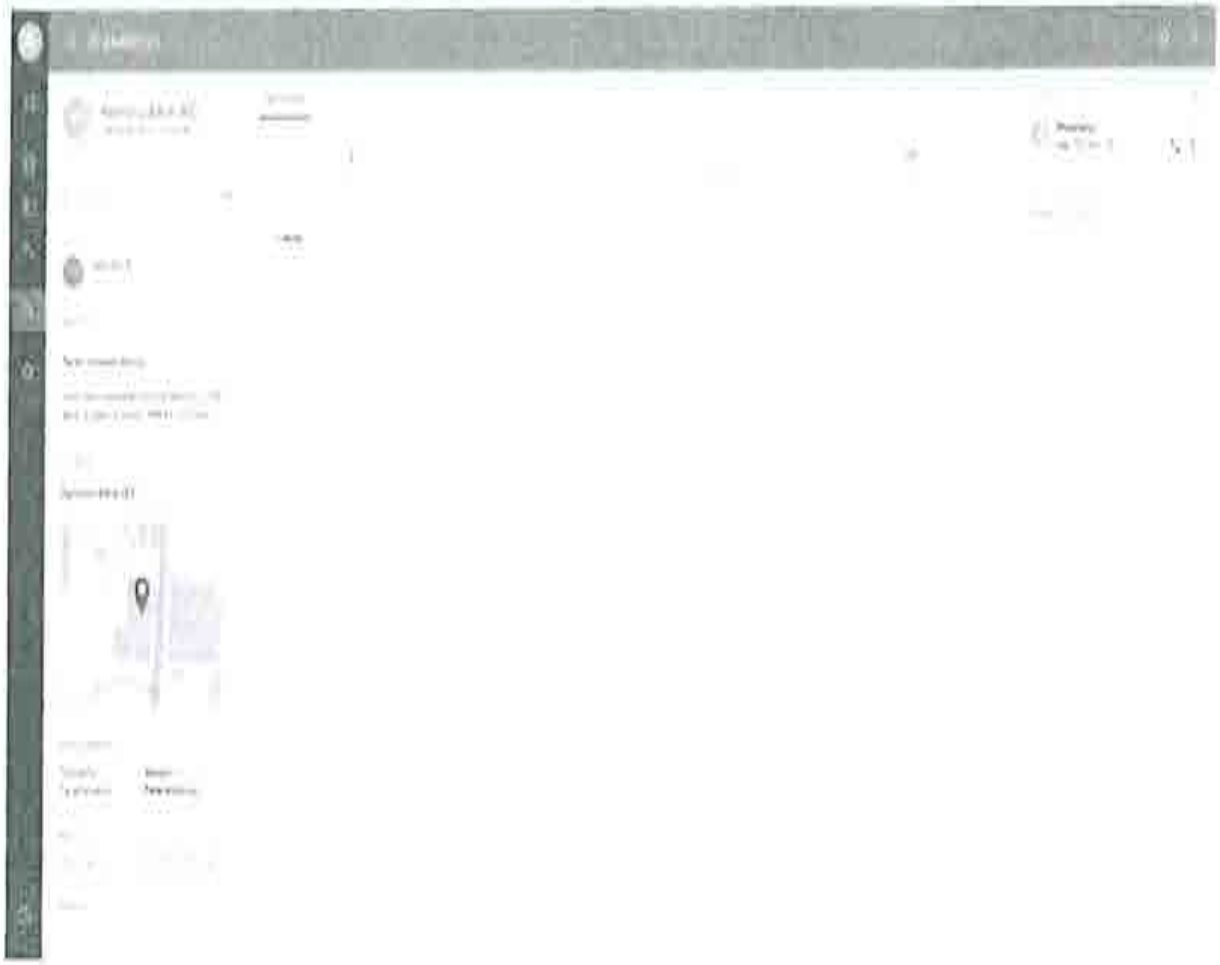
Tranzactie	Vânzare
Tip proprietate	Teren intravilan

Suma

Facilități

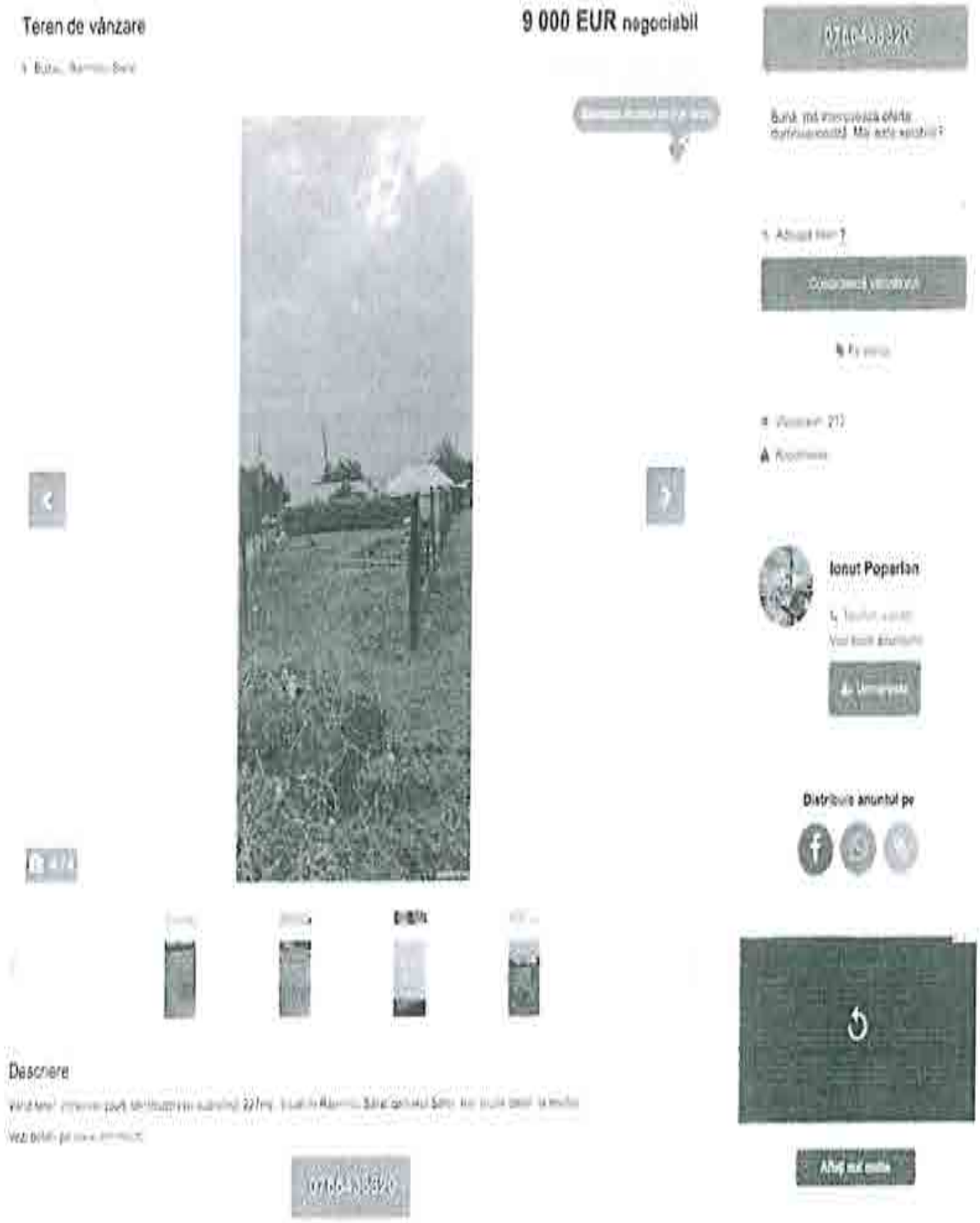
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155




Strada Bistriţei
Strada Timişului
Strada Crişului
Google

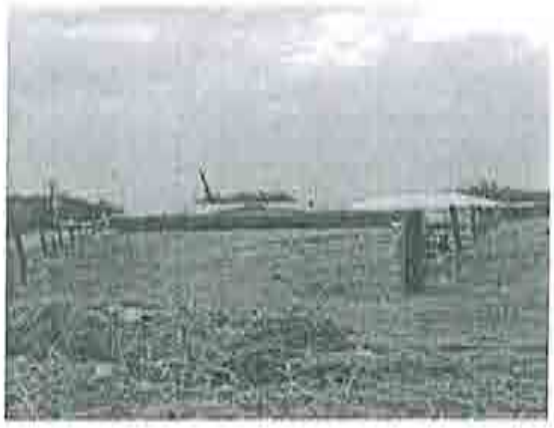
Comparabila teren C



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai putin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

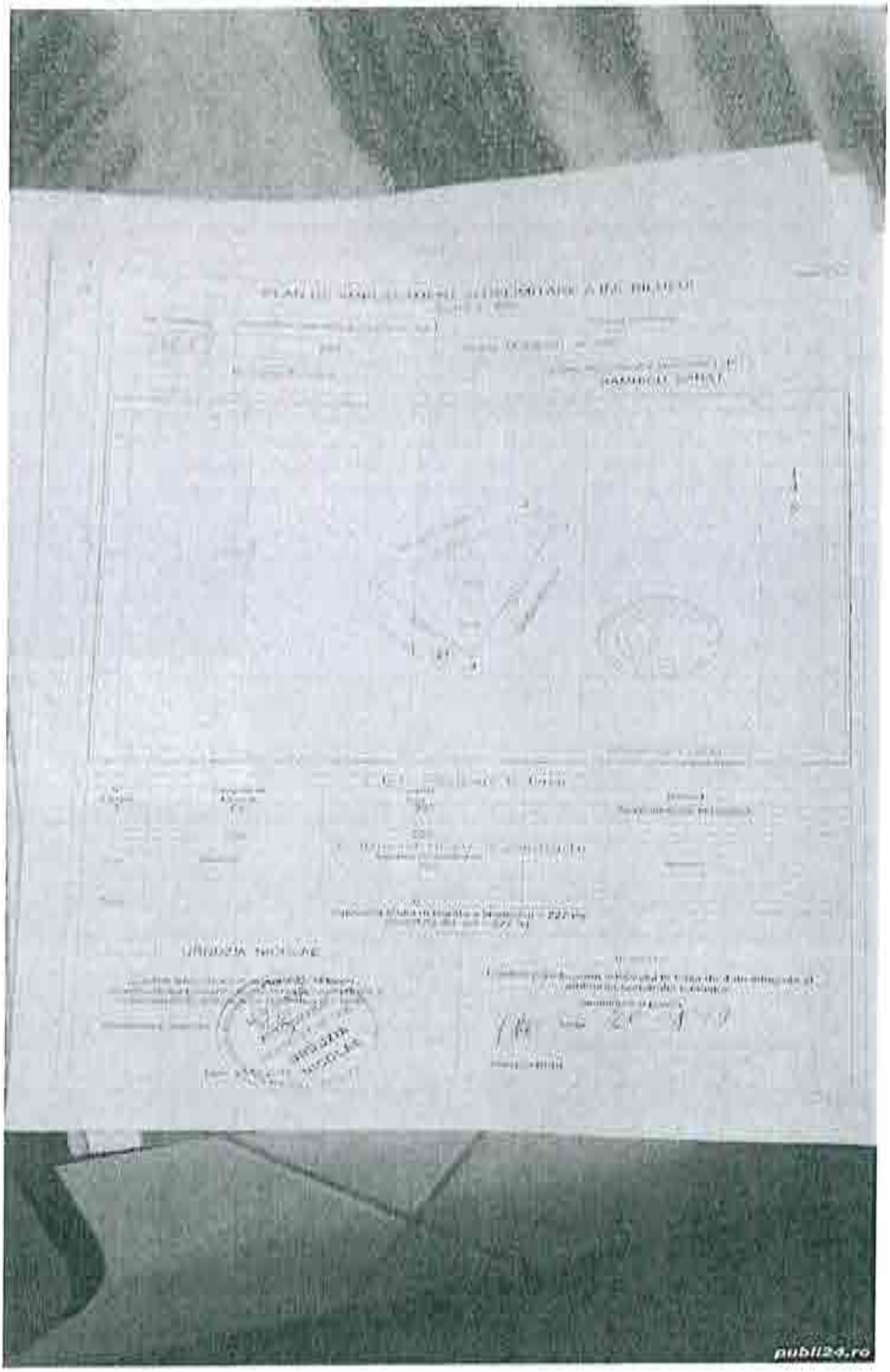
Foto din anunt










publi24.ro

Comparabila teren D



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile la limita, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948

Foto din anunt









Anexa nr. 5 – Documente

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32838 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 25677
Ziua 28
Luna 02
Anul 2024
Cod verificare
100144807754

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7462
Nr cadastral vechi:6256

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 9, Jud. Buzau, Str. Buzaului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32838	924	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se înființează cartea funciara nr. 7462 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PIA+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
134211 / 27/10/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 45, din 26/10/2021 emis de Primăria Rămnicu Sărat;		
B6	se noteaza actualizare adresa imobil, aceasta fiind in prezent : Mun. Rm Sarat, Strada Buzaului nr. 9	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32838	324	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	324	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.0
2	3	18.065
3	4	20.348
4	1	14.319

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt returnate la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzau

Cod verificare

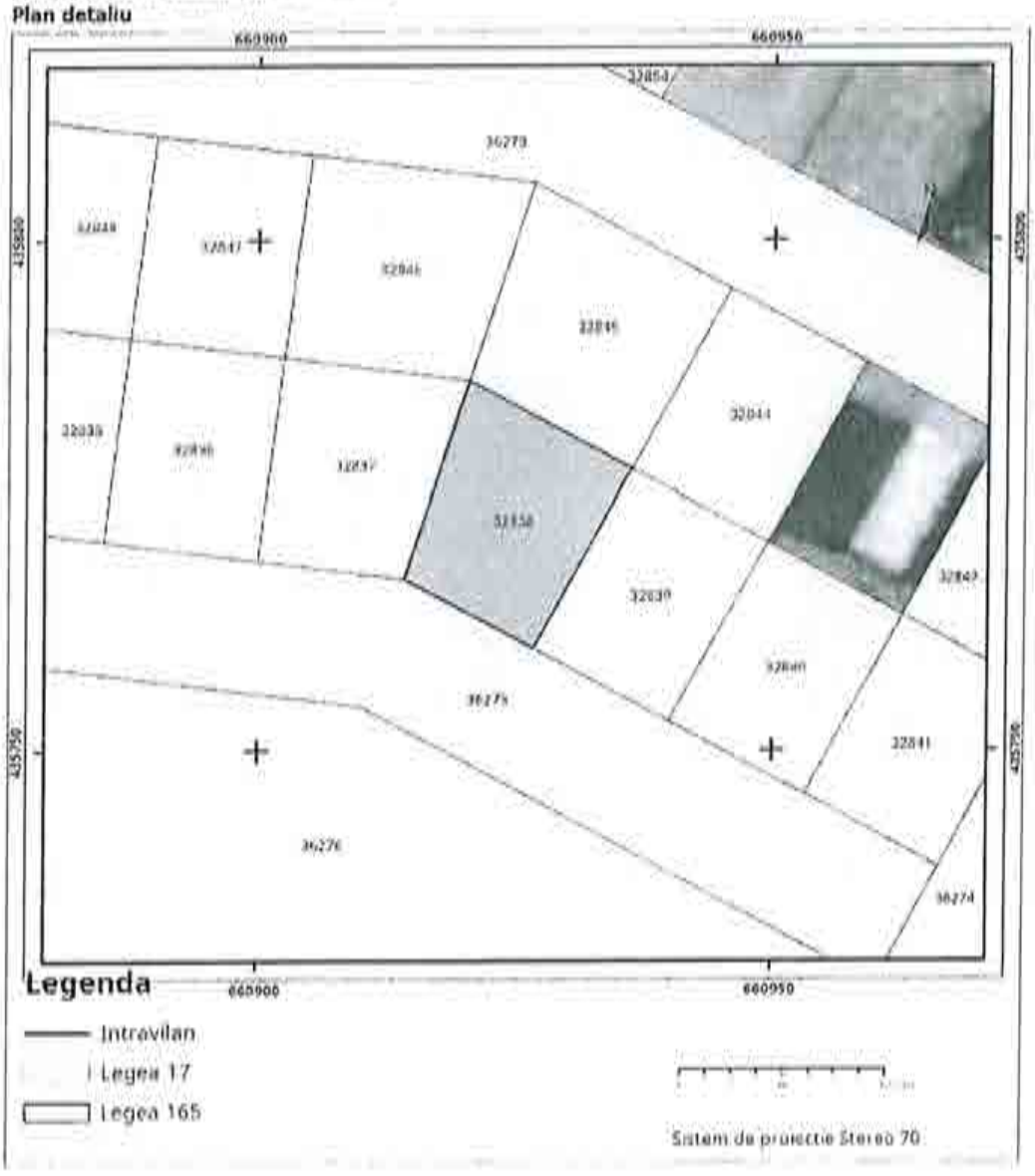
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 32838, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 9

Nr.cerere	63070
Ziua	21
Luna	04
Anul	2024

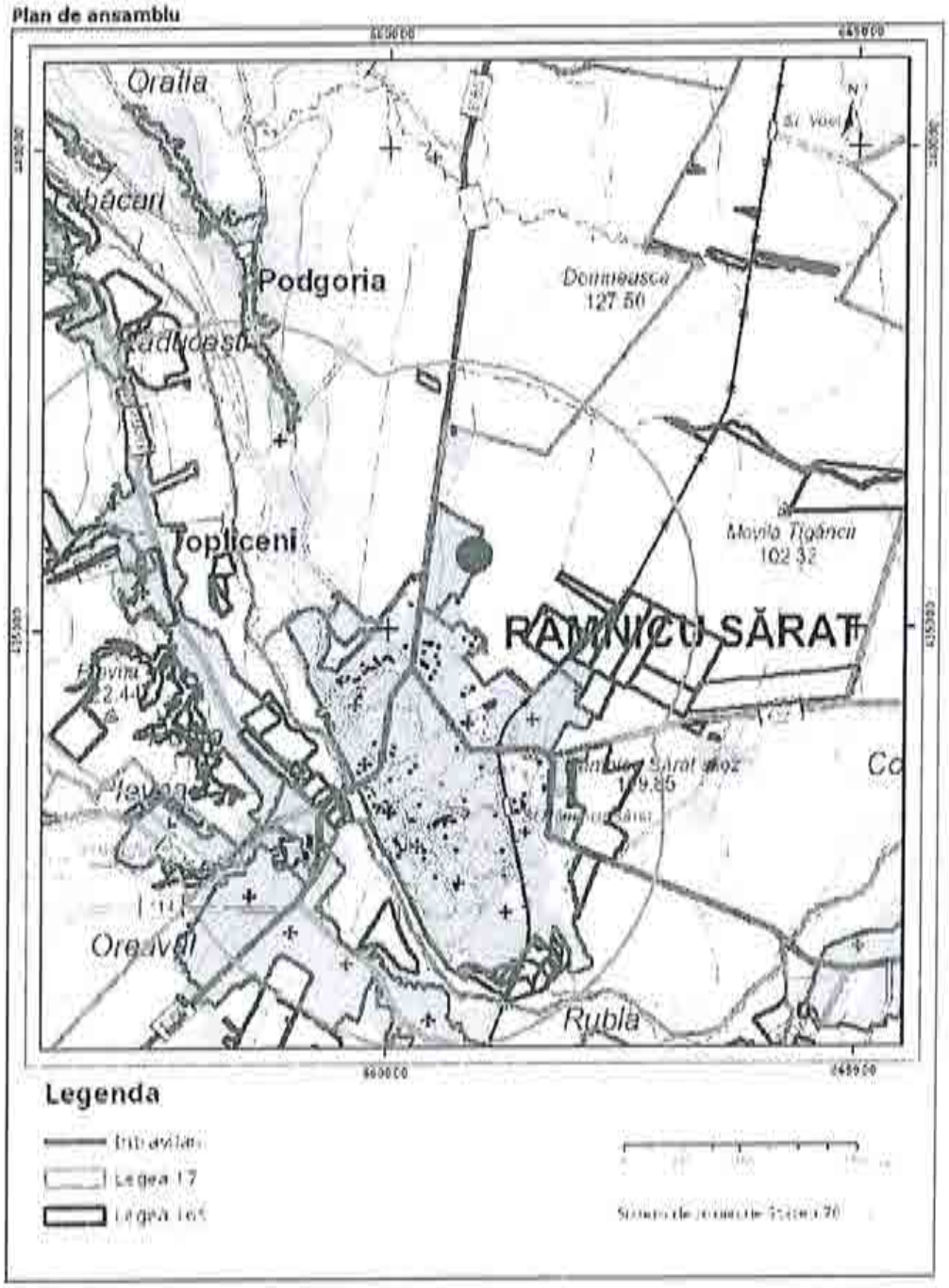
Teren: 324 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 324mp

Plan detaliu



Codul de verificare din acest poste fi folosit pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare Pag. 1 din 2

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 29-10-2021
Data și ora generării: 21-04-2024 10:36

Codul de verificare din acest poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare Pag. 2 din 2

ANCPI

Nr. cerere 84623
Ziua 06
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare
I00169101749

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32845 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7469
Nr. cadastral vechi:6263

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 10, Jud. Buzau, Str. Motrului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32845	399	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010, emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se infiinteaza cartea funciara nr. 7469 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
134214 / 27/10/2021		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 46, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B3	-Se actualizeaza date tehnice in CF in sensul schimbarii adresei imobilului, situat in str. Motrului, nr. 10.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

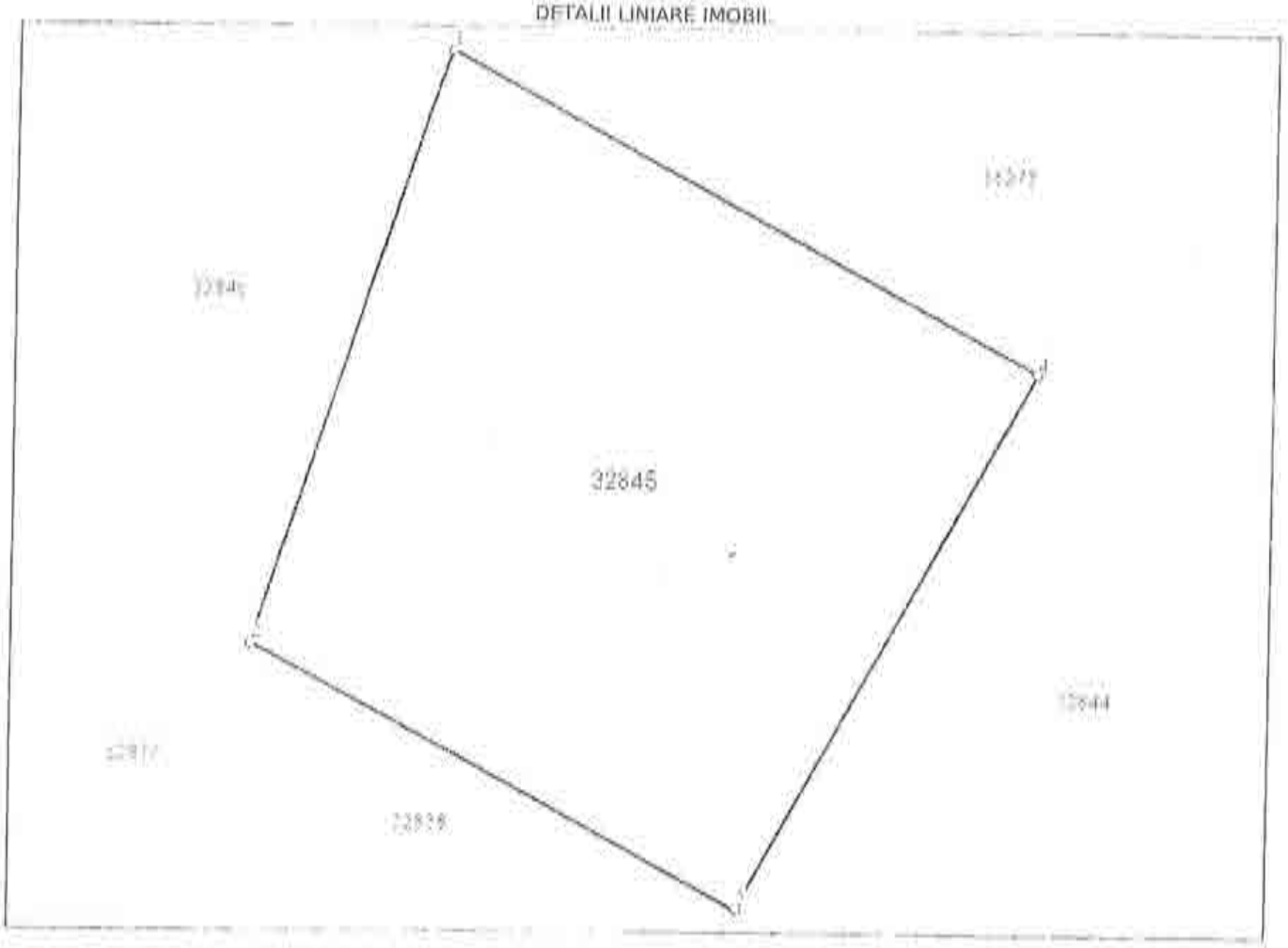
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32845	399	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	399	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	20.348
2	3	18.065
3	4	20.0
4	1	21.81

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

eupay.ancpi.ro

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/06/2024, 10:48

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 30832/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, strada Motrului, nr. 10, jud. Buzău, nu a făcut şi nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

Preşedinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Preşedinte Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat,
Cons. jr. Scîrlet Dorian

ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. inregistrare ANSPDCP: 20680
Tel: 0238.561946; Fax: 0238.56194
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.r

Nr. 29084/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin

Catre,
Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023

Proces-Verbal
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI
incheiat astazi 24.05.2024, ora 14^{00}

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Mihai Adrian-Ion – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 131, strada Motrului, nr. 10, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

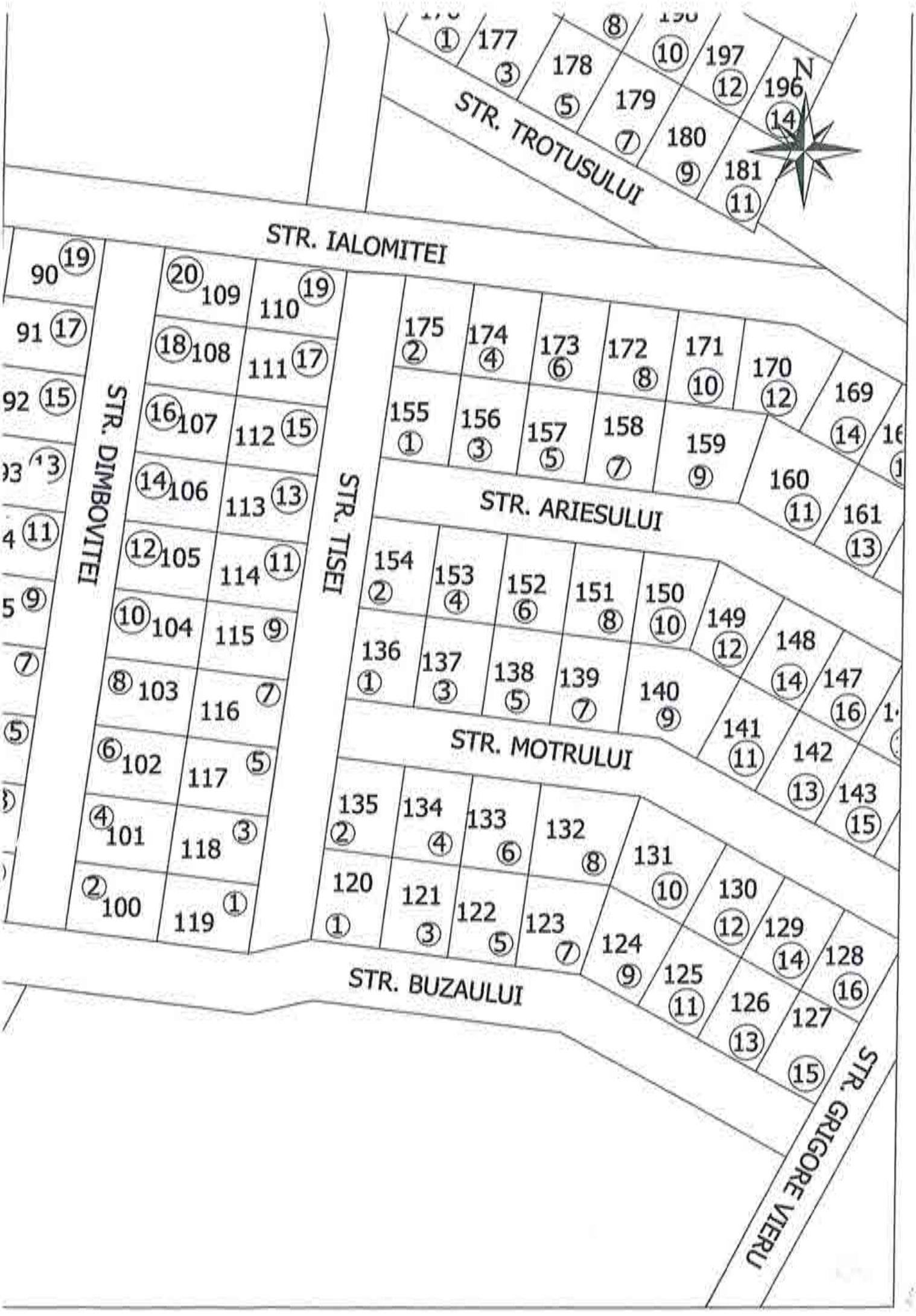
- terenul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 131, strada Motrului, nr. 10, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 131, strada Motrului, nr. 10, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 1 plansa fotografica, anexata.

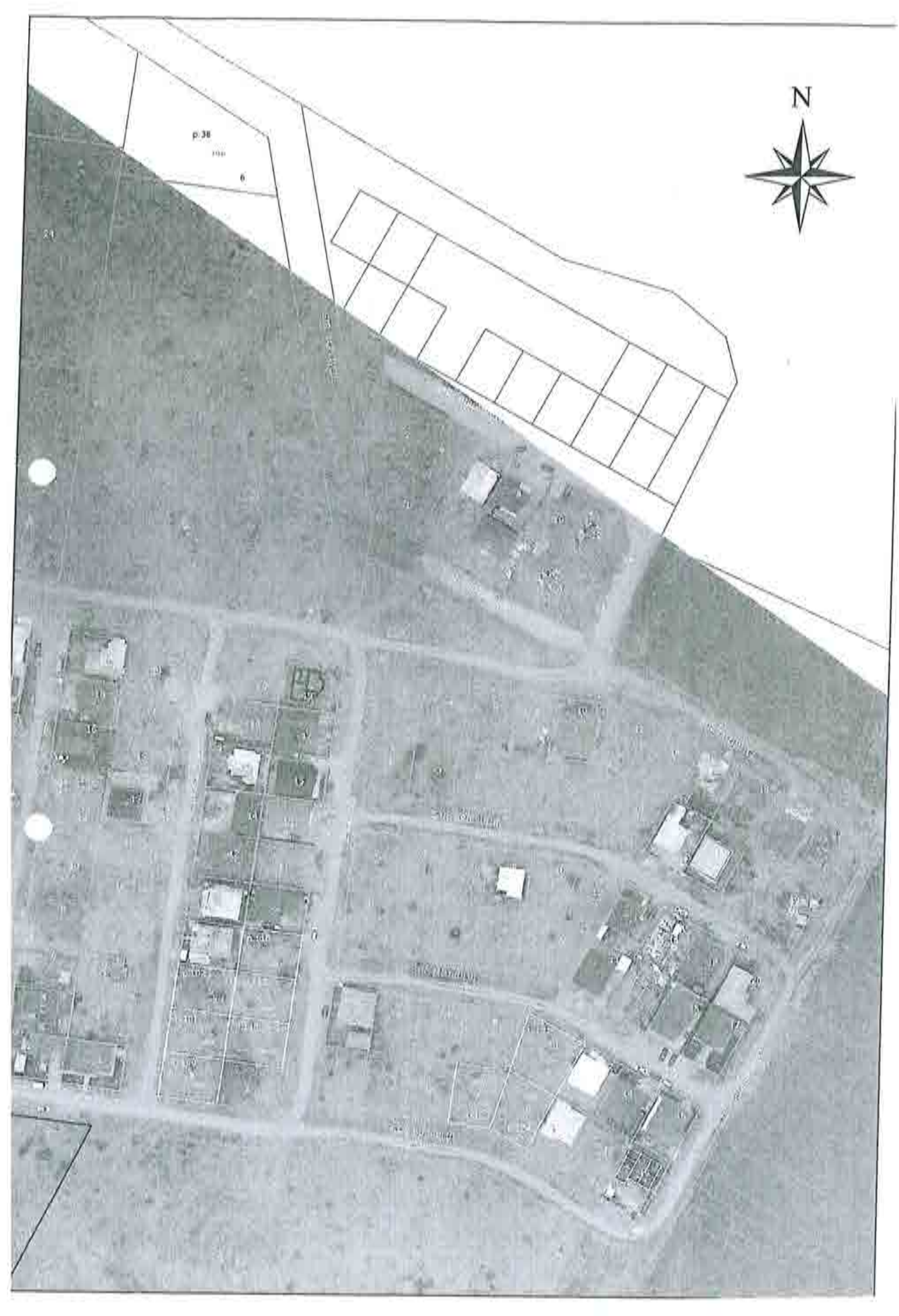
Anexam alaturat:

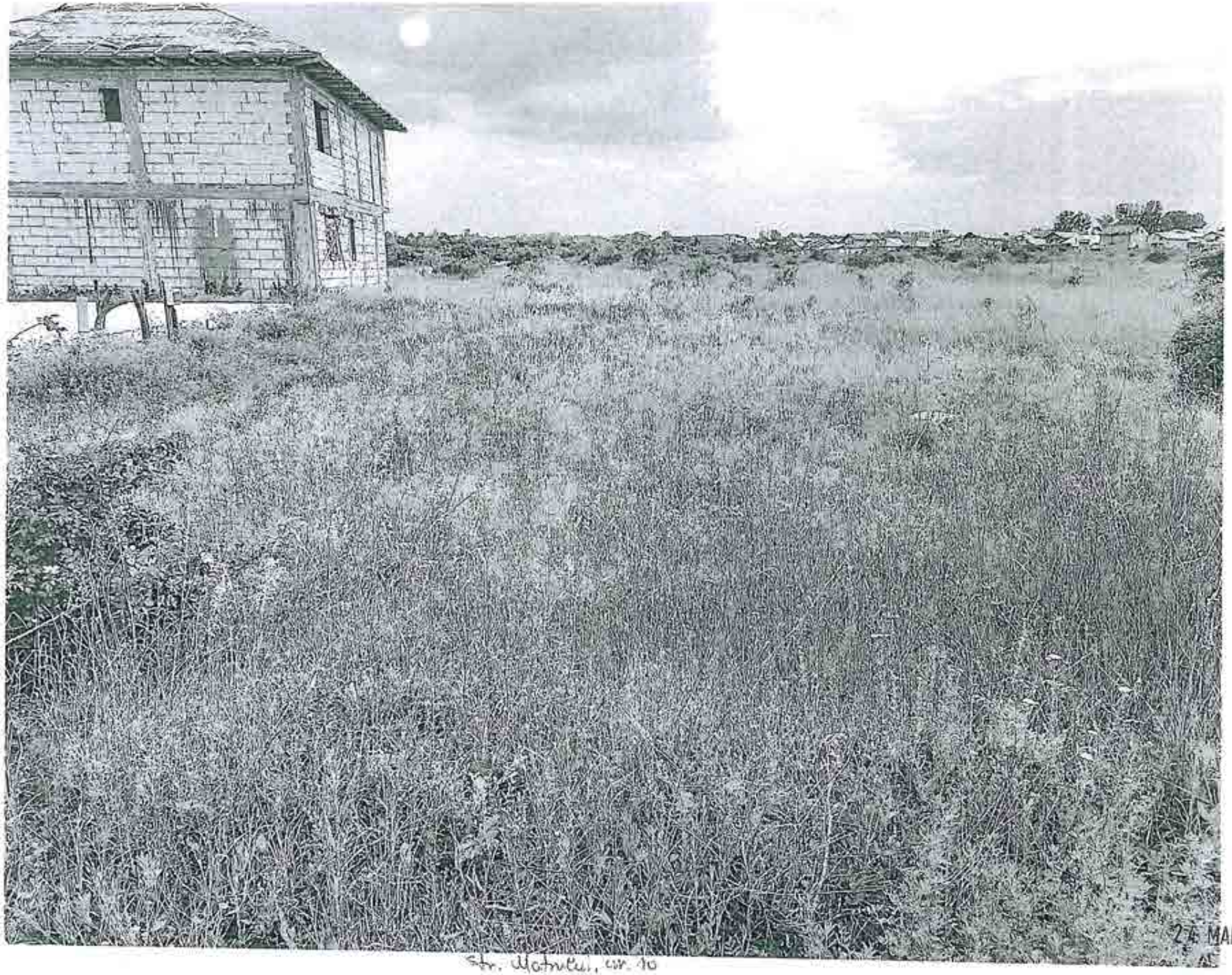
- 1 plansa fotografica executata la data de 24.05.2024;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

Intocmit: Arhitect-Sef / Comp. Urbanism
T.D.D. / M.A.I.


N
STR. TROTUSULUI
STR. IALOMITEI
STR. DIMBOVITEI
STR. TISEI
STR. ARIESULUI
STR. MOTRULUI
STR. BUZAULUI
STR. GRIGORE VIERU


N
p.38
6



24 MAI 2024

Str. Matrului, nr. 10

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 25932 din 17.05.2024.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 90 din 17.05.2024.

In scopul: *PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32845* **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT reprezentat prin primar Cirjan Sorin Valentin*, cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul ___ sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu* nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___ telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. *25932* din *08.05.2024*

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul *Buzau*, municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul _____, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Extindere cartier Bariera Focsani, parcela nr. 131 (strada Motrului, nr. 10)* nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7469 /Nr. C.F. nou 32845/Nr. cadastral vechi 6263 /Nr. cadastral nou 32845*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74/19.04.2005* si a Documentatiei de urbanism faza PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. *257/18.12.2009*

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani

Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insirat, cuplat sau iz cladirea construita in regim insirat se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu arbore la fiecare 100 mp

***Conditionari si restrictii:** Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se alinieaza la str non creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.*

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracte general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10m/ S_{desf}=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1,2/ Echipa cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefo vor fi realizate subteran/ circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: parcela are asigurat un acces caroso de minimum 4,0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei/ echiparea cu utilitati: a canalizare, gaze si energie electrica/ circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Motrului/ Mod de executie: in regie proprie sau c societate autorizata

***Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare:** documentatiile tehnice D.T. ce vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa I a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata /referatele de verificare ale documentatiei tehn in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proi conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a execut lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata/ asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 / se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, i cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pent situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de a 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performan energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Roman conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobar unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat*4) pentru/intrucat:

PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32845

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se v adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI – AGENTI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfântul Sava de la Buzău, nr. 3, Buzau, cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupr mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privin participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului s accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitie publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice. In aceste conditii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoarel documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi s extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentatii tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de catr colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturii constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform prevederilor art. 9 din lege.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

[] D.T.A.C. [] D.T.O.E. [] D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

[] alimentare cu apa *SC Compania de Apa SA*
[] canalizare *SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale- *Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare – *Orange Communications*
[] salubritate *SC RER Ecologic Service SA*
[] transport urban –*SC TUC SA Rm. Sarat*

Alte avize/acorduri:
[] _____;

d.2) avize si acorduri privind:

[] securitatea la incendiu – *ISU Buzau*
[] protectia civila – *ISU Buzau*
[] sanatatea populatiei – *DSP Buzau*

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

[] _____;
[] _____;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

[] _____;
[] _____;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

_____;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR***),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)
Cirjan Sorin Valentin

L.S.

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vagyas Dalinoju Manuela

ARHITECT SEF ****)**
(numele, prenumele si semnatura)
Teodorescu Dragos-Daniel

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 17.05.2024

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ pana la data de _____.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtin in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR***),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

ARHITECT SEF ****)**
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: _____.
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____.
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

_____

*1) Numele şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : - preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.
****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat
Str. Bistritei nr. 13, Buzau
Buzau I Romania
mobil: +40 723 348 257
email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 54.10 / 23.04.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
RAMNICU SĂRAT
Intrare nr. 14995
ziua 23 luna 04 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Motrului,

nr. 10, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parţial, şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul prealabil în scris al evaluatorului, al clientului şi al utilizatorului desemnat

23.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Motrului, nr. 10, jud. Buzau

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.

Mândricel Mihai-Enigel - evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 08.04.2024, este:

17.160 EUR, echivalent a 85.253 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante 4

2. Declaratia privind evaluarea 5

3. Termenii de referinţă ai evaluării 6

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 7
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 8
Conformitatea evaluării cu SEV 9

4. Prezentarea datelor 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 11
Date privind impozitele şi taxele 11
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 11

5. Analiza datelor 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. Evaluarea proprietatii 19

Metode de evaluare 19
Metoda comparatiei directe 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 19

7. Anexe 21

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Motrului, nr. 10, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Motrului, nr. cad. 36273
Deschidere		21,81 ml la str. Motrului
Suprafața teren	exclusiv	399 mp suprafata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF si extras plan cadastral
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**17.160** EUR **85.253** LEI
		Valoarea nu este afectata de T.V.A.
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Scopul evaluarii / tip de valoare estimata		Estimarea valorii de piata in vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25666/28.02.2024, asupra terenului **nu sunt inscrise sarcini.** Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E 85 — Drum asfaltat — public IAR APOI PRIN: Str. Motrului — Drum pietruit — public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		***-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum relese si din certificatul de urbanism nr. 145/26.10.2023 pentru terenuri similare.*** ***-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.***
Mentiuni		***Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.***
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)		-

2. Declaratia privind evaluarea

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale declarației privind evaluarea;
- Subsemnatul, Mândricel Mihai-Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestula. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Motrului, nr. 10, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT in baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 32845 (nr vechi 7469), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32845 (nr vechi 6263). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 25666/28.02.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024.
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa clientului/destinatarului/proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de c.f. nr. cerere 25666/28.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63081/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 145/26.10.2023 Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

-La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente in zona asa cum reiese si din certificatul de urbanism nr. 145/26.10.2023 pentru terenuri similare.

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului

în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare şi conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 25666/28.02.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 399 mp suprafata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la S-nr cad 32838; la V- nr cad 32846, la E- nr cad 32844, La N- nr cad 36273 (str. Motrului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Motrului, nr. 10, jud. Buzau, nr. cadastral 32845, inscris in CF 32845, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect.

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.* Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in comun : Autobuze

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutii de cult	Sedii de banci	Institutii de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	DA	DA	NU	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 399 mp suprafata
- Deschiderea la stradă: 21,81 ml la str. Motrului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Motrului	Drum pietruit	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: -
- *Alte observaţii:* -

Conform Certificatului de urbanism nr. 145/26.10.2023 se certifica:

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti constructii
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R. 1.1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 1.1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:

Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire izolat, cuplat sau inlantuit. cladirea construita in regim izolat se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care vor intoarce finalele spre ambele strazi/ spatiile necesitate si respectate de aceste si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp
Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se alipeste la strada mai veche iar locuinta ar va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.
Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile ce vor incheia in continuul general al zonei se incercara folosirea acoperimantului si a tablei prabusitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor/ inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M /Hmax = 10 m/S$_{ocup}$ = 300 mp/POTmax = 35%/CUTmax = 1,05/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea bransarilor la canalizarea publica va fi facuta pe sub trotuare/ se vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retelele de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subtecant/ Circulatia pietonilor si auto: accesele auto si parcarile necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m latime direct la circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada/ Ulmaniei /Mod de ocupare: in regie proprie sau cu o societate autorizata
Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si tehnica conexe ce vor fi avute in vedere la pentru care documentatie tehnica: D.T. ce se vor initia in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectant si prevazute in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor/ completata si actualizata/ autorizare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de inserare date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml /acordul autentificat al vecinilor care obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil /se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin (4) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatie tehnica vor fi inscrise de catre inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va initia un nil certificat de urbanism in vederea elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care va reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiei conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: categoria de folosinta arabil conform extras CF
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Descrierea amenajărilor şi construcţiilor

-

Date privind impozitele şi taxele

Valorile impozabile, impozitele şi taxele locale şi alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.

Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3	Analiza cererii
Pasul 4	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evalută este de tip teren liber.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidentiala. În această zonă, pentru celelalte utilizari practic nu există o cerere alternativă permisă.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: teren liber;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ***Baza de clienți (potențiali utilizatori)***: marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ***Utilitati disponibile:*** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ***Forma si deschidere***: regulata / dreptunghiulara, D = unilaterala: 21,81 ml la str. Motrului (conform extras CF).
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piata definita;
- ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidentiala), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidentiala, situate in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a inregistrat o stagnare, evolutia fiind antrenata de efectul COVID-19.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice si dar si din partea fizice. Cererea fiind determinata de nevoia dezvoltarii de noi imobile care sa

satisfaca dorintele proprietarilor.

Cererea

PIATA TERENURILOR H1 2021 (REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers)

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, desi exista o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se închidă de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri în participatie, care nu reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile orase cu creștere rapidă.

Având în vedere cât de repede se mișcă lucrurile pe zona de retail, observăm că unii investitori inactivi revin pe piață, în timp ce altii tocmai intră piata cautand diversificarea proiectelor lor viitoare.

Pe segmentul rezidențial, tendințele din trecut încă se mențin: există un interes ridicat din partea multor tipuri de cumpărători care caută să obtina profituri atractive, iar piața devine din ce in ce mai aglomerata. Pe de altă parte, există o gamă destul de largă de terenuri căutate: parcele mai mici în zonele centrale (care vizează toate categoriile de venituri), parcele mai mari la periferia orașului sau foste platforme industriale (pentru proiecte la scară mai mare) si terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidential).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri in care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului unii cautand asocieri in participatiune pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou în acord cu noua realitate post-pandemica (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gandeasca la proiecte noi în București (în special în zone foarte atractive). În plus, unii încep să se gândească că până vor finaliza un proiect în 3-4 ani – dacă luăm în considerare cumpărarea unui teren, obținerea tuturor aprobările necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din Bucuresti se va fi stabilizat si se poate confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se pozitioneaza dimensiunea si forma amplasamentului.

Concluzii privind ***Cererea solvabila*** specifică pentru acest tip de proprietate:

- ***Cererea pentru cumpărare*** – moderata, in usoara crestere.
- ***Cererea pentru închiriere*** – nu exista informatii in acest sens.
- ***Potențialii cumparatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- ***Interesul investitional:*** exista și este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii***: amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/ închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta
Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati ca parteneri in proiectele viitoare si obtina astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.
Un aspect important care afectează aprovizionarea cât și perspectiva pe termen scurt este legată de incertitudinile referitoare la dezvoltarea urbană. Pe fondul unei schimbări în administrarea și direcția politică în multe orașe, au existat unele blocaje (cum ar fi în numirea șefului arhitecților în anumite orașe sau înghețarea PUZ-urilor în București); lucrurile se mișcă spre mai bine, spre o mai multă claritate în majoritatea orașelor cu excepția Bucureștiului, unde progresul este lent și conduce la a perspectiva mai tulbure pentru piața terenurilor.
EVOLUTIA PRETURILOR
2021 a avut până acum, destul de puține tranzactii majore, dar aceasta nu evidențiază deloc o cerere superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra o crestere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% fata de ultimul an.
Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – între 34-50 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): între 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, acces, amenajari exterioare, imprejmuire, etc;*

În **anexe** sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

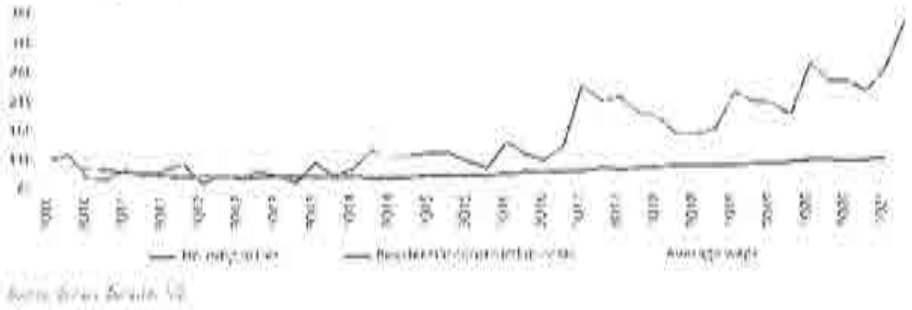
Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente în piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** întrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

PREVIZIUNI
Preţurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală şi-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piaţa terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greşit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna şi în timp ce alţii rămân activi pe margine asteptand o mai bună claritate cu privire la veniturile lor (în special birouri), există în general un sentiment de optimism cu privire la economia românească pentru următorii câţiva ani - cu excepţia oricăror evenimente externe negative, desigur.

Wage growth, construction costs dwarf residential prices, room to go higher for house prices?



Sursa: REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

Piața terenurilor este condusă foarte mult de așteptări cu privire la ceea ce vom avea la nivel macro și în economia reală, cu un accent special pe forța de muncă. Dacă lucrurile își revin repede, nu ar trebui să existe probleme majore. Acestea fiind spuse, toate proprietățile imobiliare majore suferă incertitudini crescute: birouri- impactul muncii de acasă pe termen lung, comerțul cu amănuntul - adoptarea accelerată a comerțului electronic și a protecției împotriva pandemiei proiecte viitoare, rezidențiale - securitatea locului de muncă și, de asemenea, impactul de la locul de muncă de acasă, dar cu diferite ramificații.

Răspunsurile la toate aceste întrebări le vom identifica mai degrabă la o scară mai globală decât la nivel de România, așa că trebuie să așteptăm să vedem cum stau lucrurile la nivel internațional.

In 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 nivelul similare peste ani.

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative.

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Rezidențial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Industrial	nu	da	nu	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății este cea rezidentiala.

Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de ***teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinatie*** rezidentiala. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*
- *este maxim productivă*

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Avand in vedere informatiile dispoinibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparatiei.

Metoda comparatiei directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 34-50 EUR/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare. Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, accesul, deschiderea, etc.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

17.160 EUR, echivalent 85.253 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Metoda comparatiei directe = **17.160 EUR**

Tehnici alternative – metoda extractiei = **Nu s-a aplicat**

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.**

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării* am constat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacţionează în detrimentul închirierii, fiind achiziţionat preponderent în scopul dezvoltarii imobiliare din punct de vedere industrial de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparatiei directe.

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

17.160 EUR, echivalent 85.253 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9681 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.

Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt urmatoarele:

1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
2) Identificarea asemănările și diferențierile dintre aceste date;
3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
4) Ajustarea prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. *Planificarea* – În această etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. *Colectarea* – Această etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora prin diferite căi (unele surse posibil prin verificări încrucișate. 3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. • In cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării. • Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect)					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	399 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARI	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Murelui, nr. 10, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18 locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr 23A locatie inferioara	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 locatie similara
SUPRAFATA (mp)	399 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-uri cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	399 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Motrului, nr. 10, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olteului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Moldor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 7
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	399 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Totalajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Totalajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	6,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**43 €/mp**	**41 €/mp**	**43 €/mp**	**41 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,8 €	8,9 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	40%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	2	3
VALOARE DE PIATA* :		**43 €/mp**	**17.160 €**	**echivalent a**	**85.253 lei**

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata de cea a subiectului, atat din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari

Curs valutar BNR: 4.9681 lei/€



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARI PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Ajustarile pentru tipul de proprietate comparabila utilizata (oferta de vanzare sau tranzactie) s-au aplicat pentru eliminarea diferentelor dintre valoarea de vanzare a unui bun imobil si valoarea de piata a acestuia, determinata pe baza unei tranzactii incheiate pentru un bun imobil similar.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIILOR

Nu au fost aplicate ajustari pentru elemente specifice tranzactiilor, precum: diferente dintre valoarea proprietatii comparabile vandute, cheltuieli ocazionate de vanzator pentru pregatirea proprietatii in vederea vanzarii, cheltuieli de transport, taxe vamale, comisioane, etc.

AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE

Ajustarile pentru localizare, exprimate procentual, se aplica asupra valorii comparabilelor de piata pentru a reflecta diferentele dintre valoarea proprietatilor comparabile si cea a proprietatii evaluate. Ajustarile reflecta diferentele de valoare a proprietatilor datorate factorilor de localizare, cum ar fi: accesul la drumuri principale, proximitatea fata de centrul localitatii, facilitatile publice disponibile (scoli, spitale, transport), calitatea mediului inconjurator (poluare, zgomot), precum si alte caracteristici ale zonei care influenteaza atractivitatea si valoarea terenului.

Co_A - Mun. Ramnicu Sarat, cartier Banu Manta Rosetti, str. Oltului, nr. 16 - locuire unifamiliala

Co_B - Mun. Ramnicu Sarat, cartier Banu Manta Rosetti, str. Timisului - locuire unifamiliala

Co_C - Mun. Ramnicu Sarat, cartier Serb, str. Mosilor, nr. 23A - locuire unifamiliala (15 %)

Co_D - Mun. Ramnicu Sarat, str. Arsenie Boca, nr. 3 - locuire unifamiliala

Ajustarile aplicate reprezinta diferentele procentuale dintre valoarea proprietatilor comparabile si valoarea proprietatii evaluate, determinate pe baza analizei pietei imobiliare locale. Valoarea ajustata a fiecarei proprietati comparabile reflecta valoarea estimata a acesteia, dupa aplicarea tuturor ajustarilor relevante, pentru a permite o comparatie corecta cu proprietatea evaluata.

AJUSTARI PENTRU CONDITIILE DE VANZARE

Ajustarile pentru conditiile de vanzare au fost aplicate pentru a reflecta diferentele dintre pretul de vanzare al proprietatilor comparabile si valoarea de piata a acestora, determinata in conditii normale de piata. Aceste ajustari au fost necesare deoarece pretul de vanzare al unei proprietati poate fi influentat de factori specifici tranzactiei, precum: gradul de urgenta al vanzarii, relatia dintre vanzator si cumparator, modul de negociere, sau alte circumstante particulare ale tranzactiei.

Co_A - fara ajustare

Co_B - cu ajustare cu minus 5 procente de 45%

Co_C - fara ajustare

Co_D - cu ajustare cu minus 5 procente de 30%

Astfel, pentru proprietatea evaluata, conditiile de vanzare au fost considerate normale, specifice pentru tranzactiile obisnuite de pe piata imobiliara locala, unde pretul de vanzare reflecta valoarea de piata a proprietatii, fara influente semnificative din partea vanzatorului sau cumparatorului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele alese au CARACTERISTICI similare cu cele ale terenului evaluat, astfel incat nu au fost necesare ajustari pentru aceste diferente.

AJUSTARI PENTRU AMPLASAMENTUL EXTERIOR

Ajustarile pentru localizare exprimate procentual, aplicate asupra valorii pietei comparabilelor, reflecta diferentele dintre valoarea proprietatilor comparabile si cea a proprietatii evaluate. Ajustarile au fost facute pe baza analizei pietei imobiliare locale, luand in considerare factori precum: accesul la drumuri principale, proximitatea fata de centrul localitatii, facilitatile publice disponibile (scoli, spitale, transport), calitatea mediului inconjurator (poluare, zgomot), precum si alte caracteristici ale zonei care influenteaza atractivitatea si valoarea terenului.

Co_A - pierut - similar

Co_B - pierut - similar

Co_C - pierut - similar

Co_D - suprafata - superioara (+) X

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DINTRE CARACTERISTICILE FIZICE

Amplasamentele comparabilelor au fost alese astfel incat sa prezinte caracteristici fizice similare cu cele ale terenului evaluat, pentru a asigura o comparatie corecta si relevanta. Diferentele minore dintre acestea nu au necesitat ajustari semnificative, deoarece factorii fizici au avut un impact redus asupra valorii de piata a proprietatii.

Ajustarile au vizat, de regula, procentul de ocupare a terenului, dimensiunile parcelei, forma terenului si accesibilitatea, fiind aplicate doar in cazurile in care diferentele au depasit un prag considerat relevant pentru piata locala.

Co_A - drept - similar

Co_B - drept - similar

Co_C - drept - similar

Co_D - drept - similar

Nu au fost aplicate ajustari pentru aceasta categorie. Toate cele trei proprietati comparabile au fost considerate similare din punct de vedere al caracteristicilor fizice relevante pentru evaluare, intrucat prezinta forma regulata, dimensiuni apropiate si conditii de acces asemanatoare. Diferentele minore dintre acestea nu au fost considerate semnificative pentru a justifica ajustari suplimentare.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Proximitatea utilitatilor si a retelelor publice de alimentare (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale) influenteaza semnificativ valoarea terenurilor, deoarece costurile de racordare pot reprezenta o parte importanta din investitia totala necesara pentru construirea unei locuinte. Terenurile situate in apropierea retelelor existente beneficiaza de costuri reduse de racordare, ceea ce le face mai atractive pentru dezvoltatori si cumparatori, in timp ce terenurile fara acces la utilitati pot necesita investitii suplimentare semnificative, ceea ce reduce valoarea lor de piata.

Co_A - fara ajustare

Co_B - fara ajustare

Co_C - fara ajustare

Co_D - fara ajustare

Nu au fost aplicate ajustari pentru aceasta categorie, deoarece toate proprietatile comparabile au fost considerate similare din punct de vedere al accesului la utilitati. Acestea beneficiaza de racordare la retelele publice de apa, canalizare, electricitate si gaze naturale, la fel ca terenul evaluat, fara diferente semnificative care sa justifice ajustari suplimentare.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESTINDERI

Diferentele de forma si destinderi au fost luate in considerare pentru a ajusta valoarea proprietatilor comparabile, deoarece forma terenului influenteaza direct modul in care acesta poate fi utilizat pentru construirea unei locuinte. Terenurile cu forme regulate, precum cele dreptunghiulare, sunt mai usor de valorificat, deoarece permit o organizare eficienta a spatiului si reduc costurile de proiectare si construire. In schimb, terenurile cu forme neregulate pot necesita investitii suplimentare pentru adaptarea proiectului la configuratia acestora, ceea ce poate reduce valoarea lor de piata.

A - regulata, 1 destinderi

B - regulata, 1 destinderi

C - neregulata, 2 destinderi - adverse utilizarii

D - regulata, 2 destinderi - superioara (+5 %)

Nu au fost aplicate ajustari pentru aceasta categorie, deoarece toate proprietatile comparabile au fost considerate similare din punct de vedere al formei terenului, fara diferente semnificative care sa justifice ajustari suplimentare.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELILE DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Aceasta ajustare reflecta costurile necesare pentru transformarea unui teren neconstruibil intr-unul construibil, cum ar fi: lucrari de drumuri, racordarea la utilitati (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale), precum si alte cheltuieli legate de pregatirea terenului pentru construire. Aceste costuri sunt deduse din valoarea de piata a terenului pentru a obtine valoarea sa ajustata.

Co_A - nu este cazul - similar

Co_B - nu este cazul - similar

Co_C - nu este cazul - similar

Co_D - nu este cazul - similar

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 43 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

V = 17.160 EUR, echivalent a 85.253 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

CAMERA A EVALUATORILOR DE PATRIMONIU
Evaluator Autorizat
MANDRICEL MIHAI ENIGEL
Legitimație nr. 28772
Valabil 2024

Anexa nr. 2 - Fotografii:



Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva de pe teren

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html





Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/8Maf7JGzwwEucadQ9

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

Foto din anunt











Comparabila teren B

ID #6490125

Contacte (1)

Râmnicu Sărat (BZ)

Proprietar

+40 737 967 155

Adaugă la contacte

100.000 €

Catalin

Teren intravilan 600mp

Vand teren, suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei

Râmnicu Sărat (BZ)



Tranzactie	Vânzare
Tip proprietate	Teren intravilan

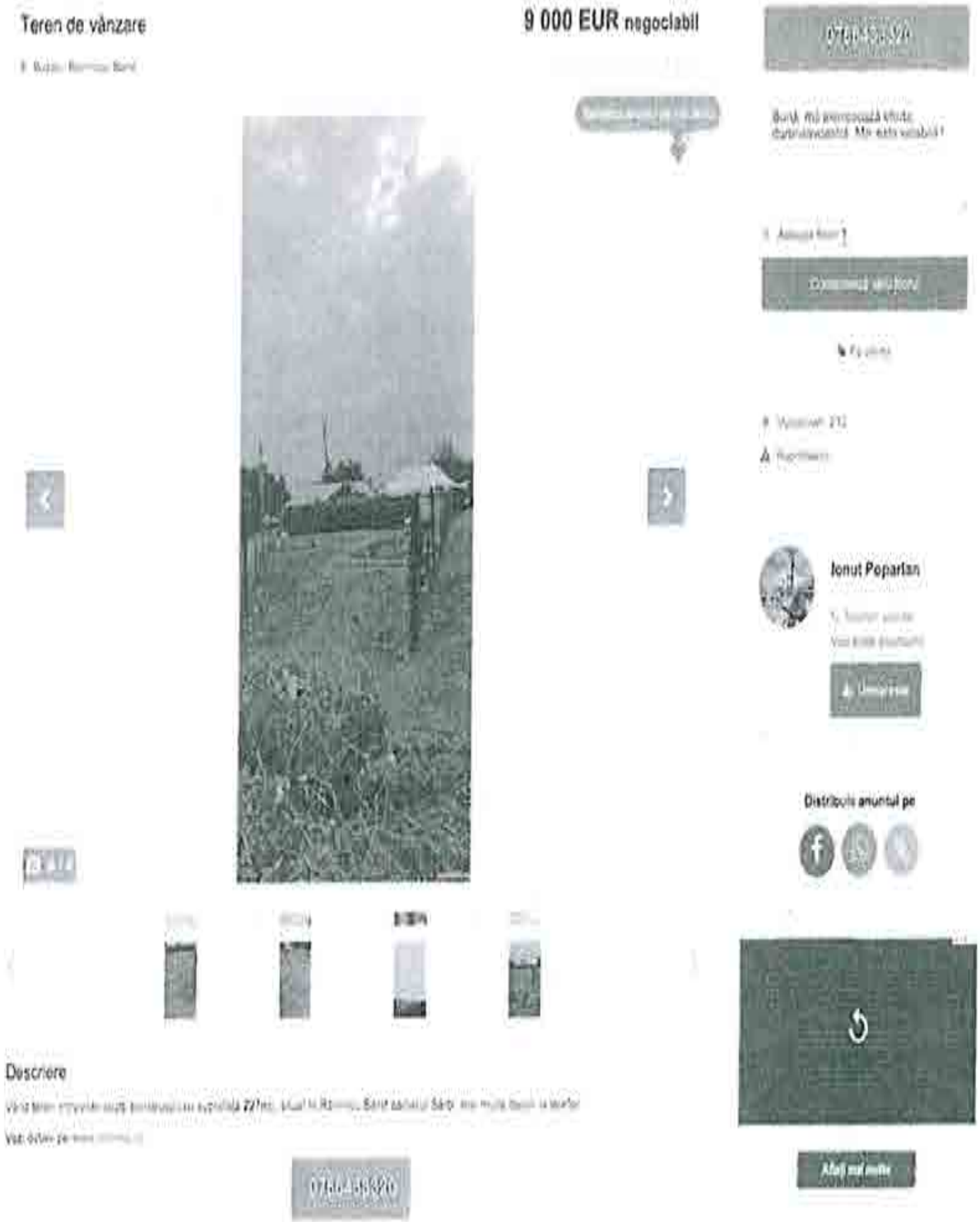
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155




Strada Bistriței
Strada Târnavei
Strada Târnavei
Strada Crișului
Strada Crișului
Google

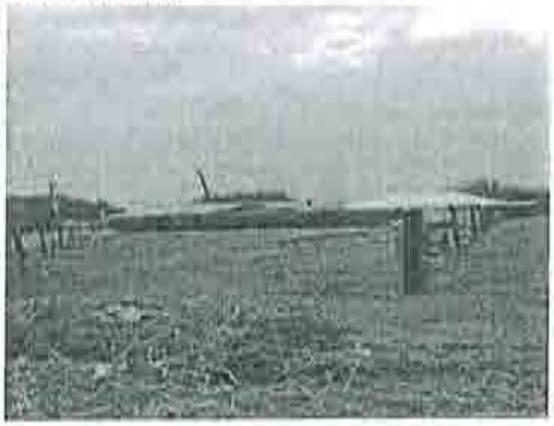
Comparabila teren C



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai putin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

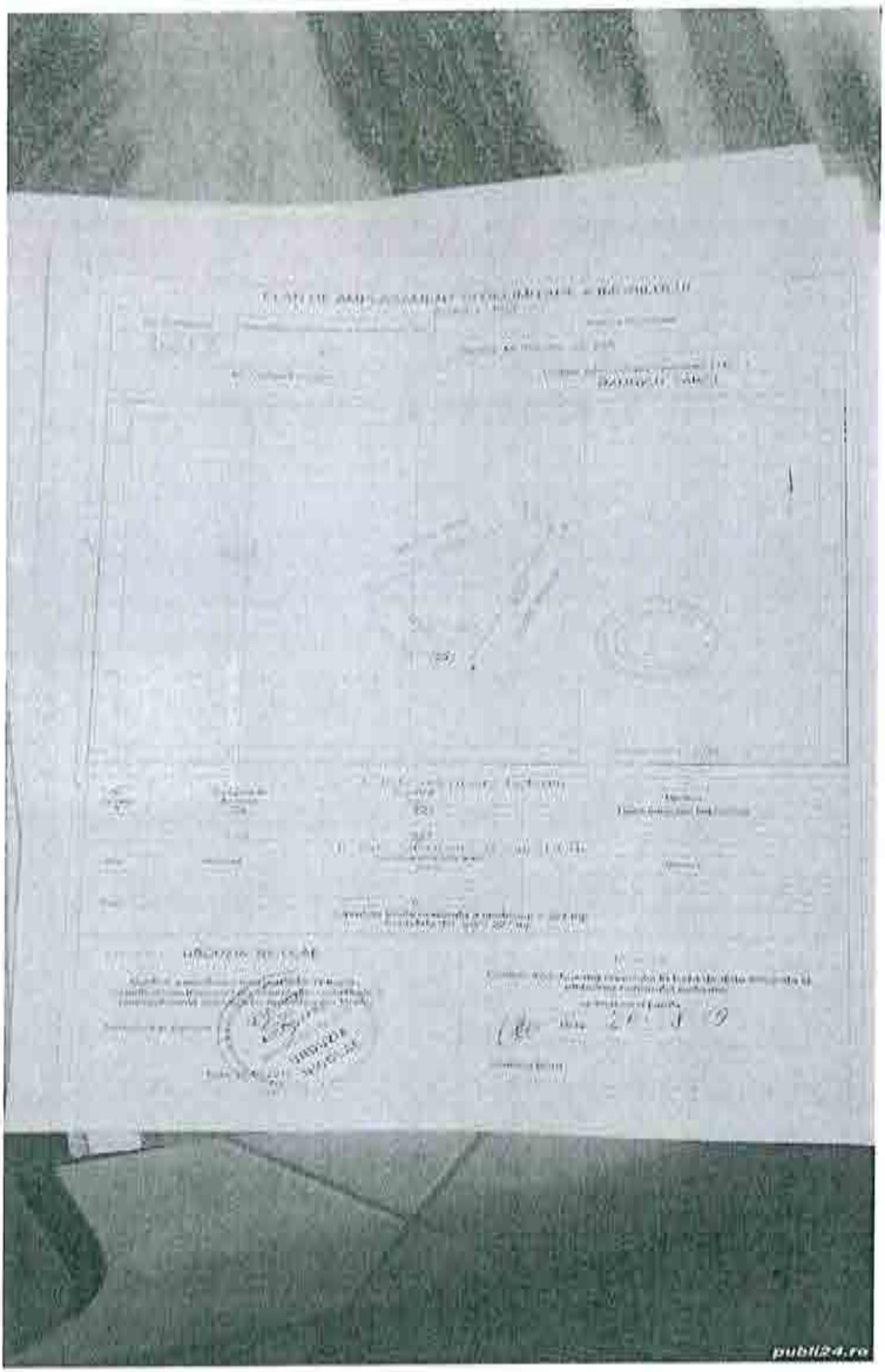
Foto din anunt










publi24.ro

Comparabila teren D



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile la limita, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948

Foto din anunt









Anexa nr. 5 – Documente

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău

ANCPI

Nr. cerere 25666
Ziua 28
Luna 02
Anul 2024
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32845 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7469
Nr. cadastral vechi:6263

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 10, Jud. Buzau, Str. Motrului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32845	399	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se înfiinţează cartea funciara nr. 7469 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PUA+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr 13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, în administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
134214 / 27/10/2021		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 10/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 46, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B3	-Se actualizeaza date tehnice in CF in sensul schimbarii adresei imobilului, situat in str. Motrului, nr. 10.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Carte Funciară Nr. 32845 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

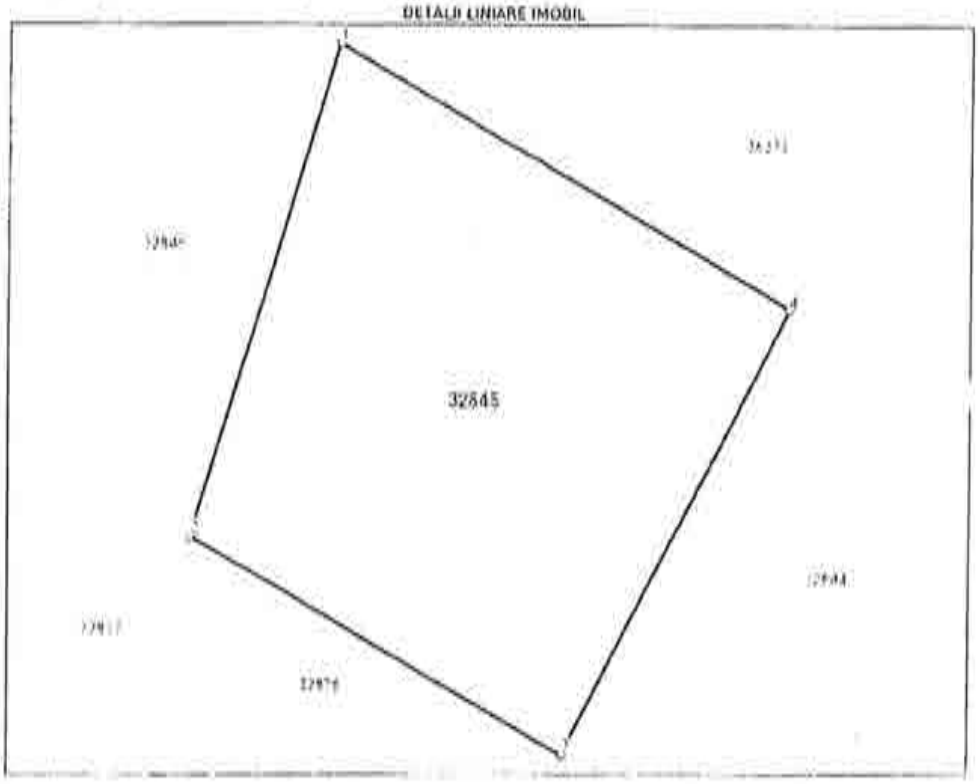
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32845	399	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	399	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment [**] (m)
1	2	20.348
2	3	18.065
3	4	20.0
4	1	21.81

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru

Carte Funciară Nr. 32845 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
28/02/2024, 13:26

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Cod verificare
100166547649

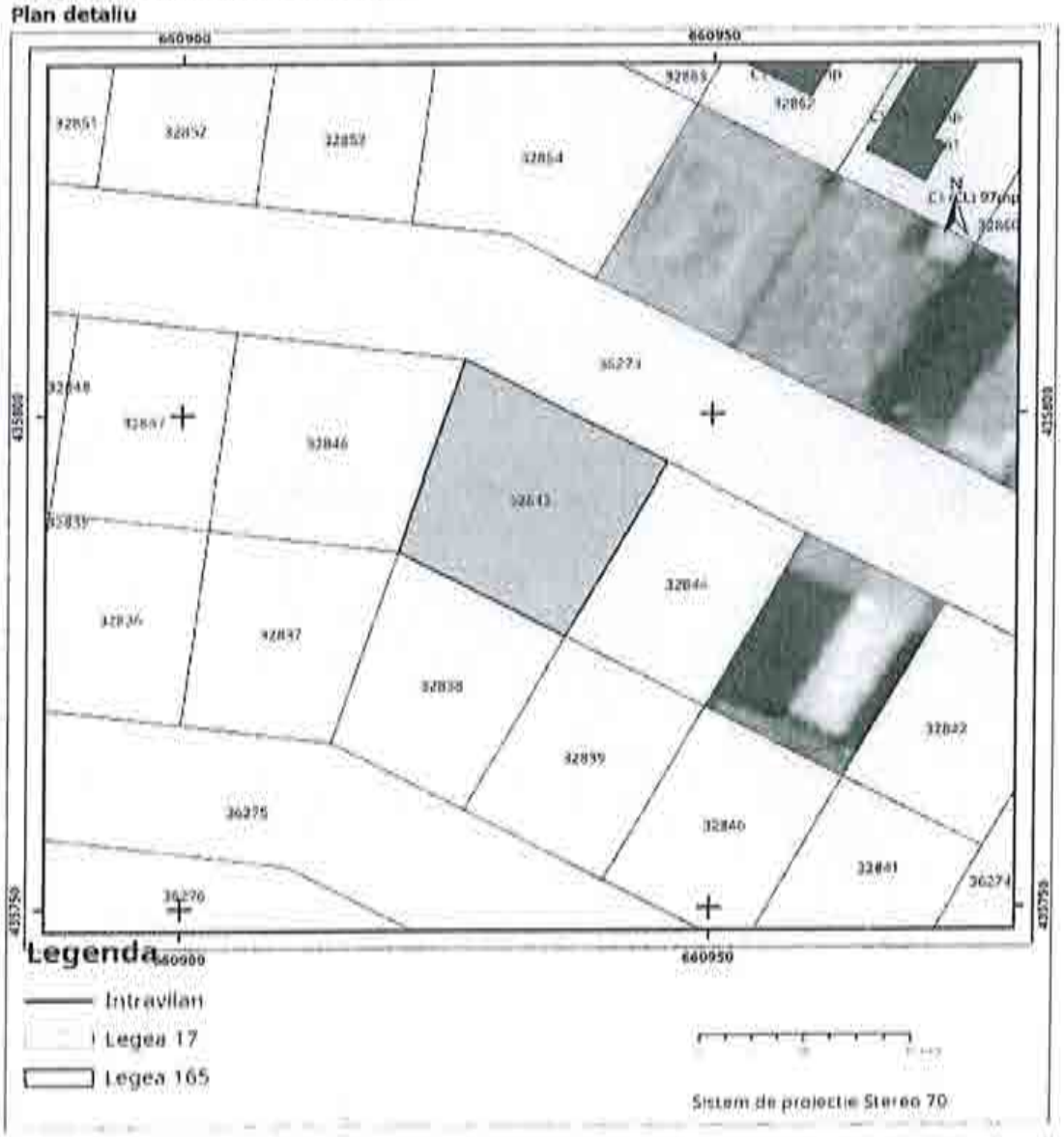
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 32845, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,
Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 10

Nr.cerere	63081
Ziua	21
Luna	04
Anul	2024

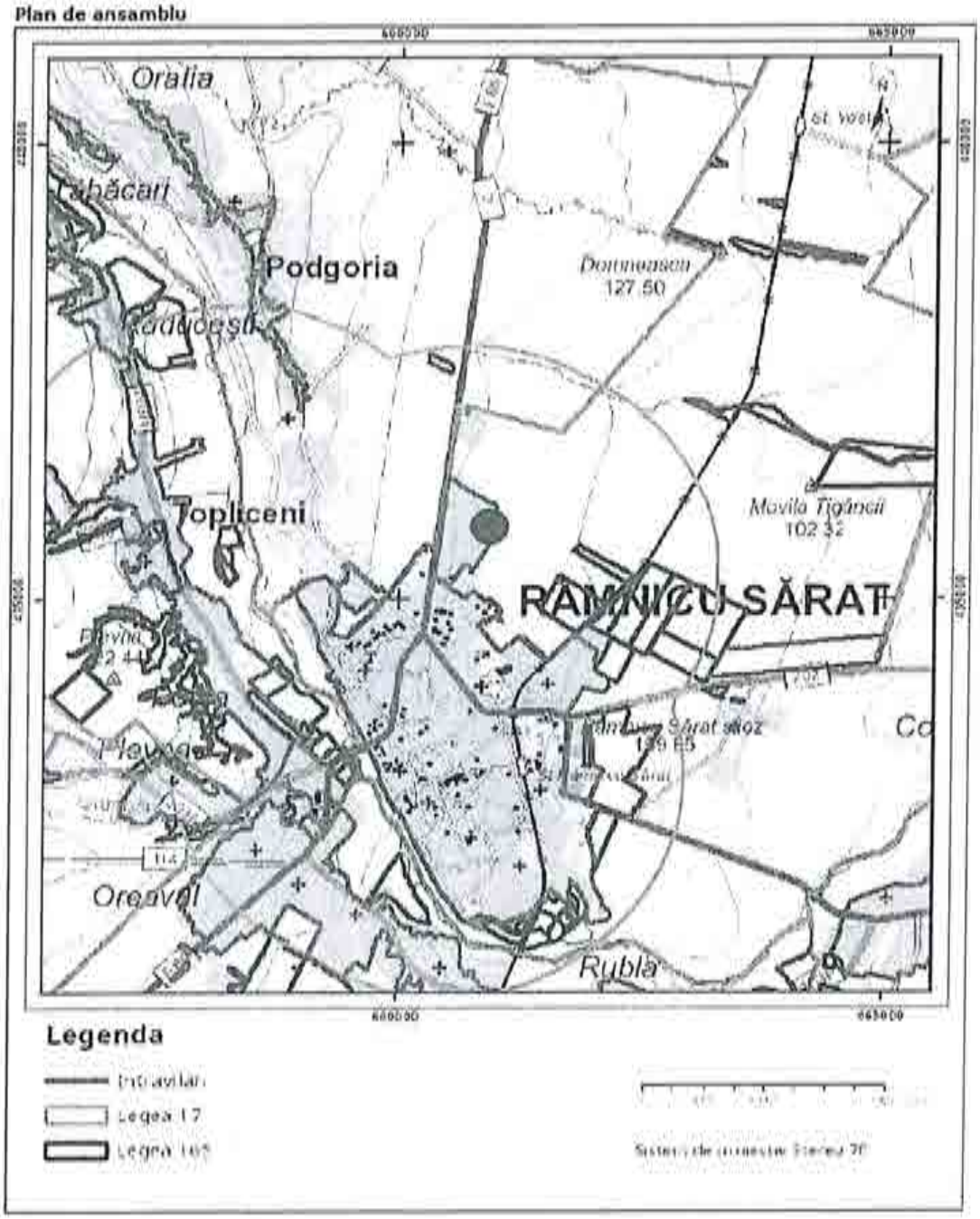
Teren: 399 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 399mp

Plan detaliu



Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare Pag. 1 din 2

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 29-10-2021
Data și ora generării: 21-04-2024 10:36

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzau

ANCPI

Nr. cerere 84620
Ziua 06
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare
100169100891

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 33839 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Jud. Buzau, Str. Târnavei, nr.6

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	33839	Din acte: 459.100 Masurata: 1.503	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
35603 / 08/08/2012		
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara nr. 4260 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4126 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30381/Râmnicu Sarat, inscrisa prin incheierea nr. 53293 din 31/01/2007;	
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30381/Râmnicu Sarat, inscrisa prin incheierea nr. 53293 din 31/01/2007;	
37515 / 23/03/2023		
Act Administrativ nr. 233, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
B4	se notează actualizare adresă-Str. Târnavei, nr.6	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

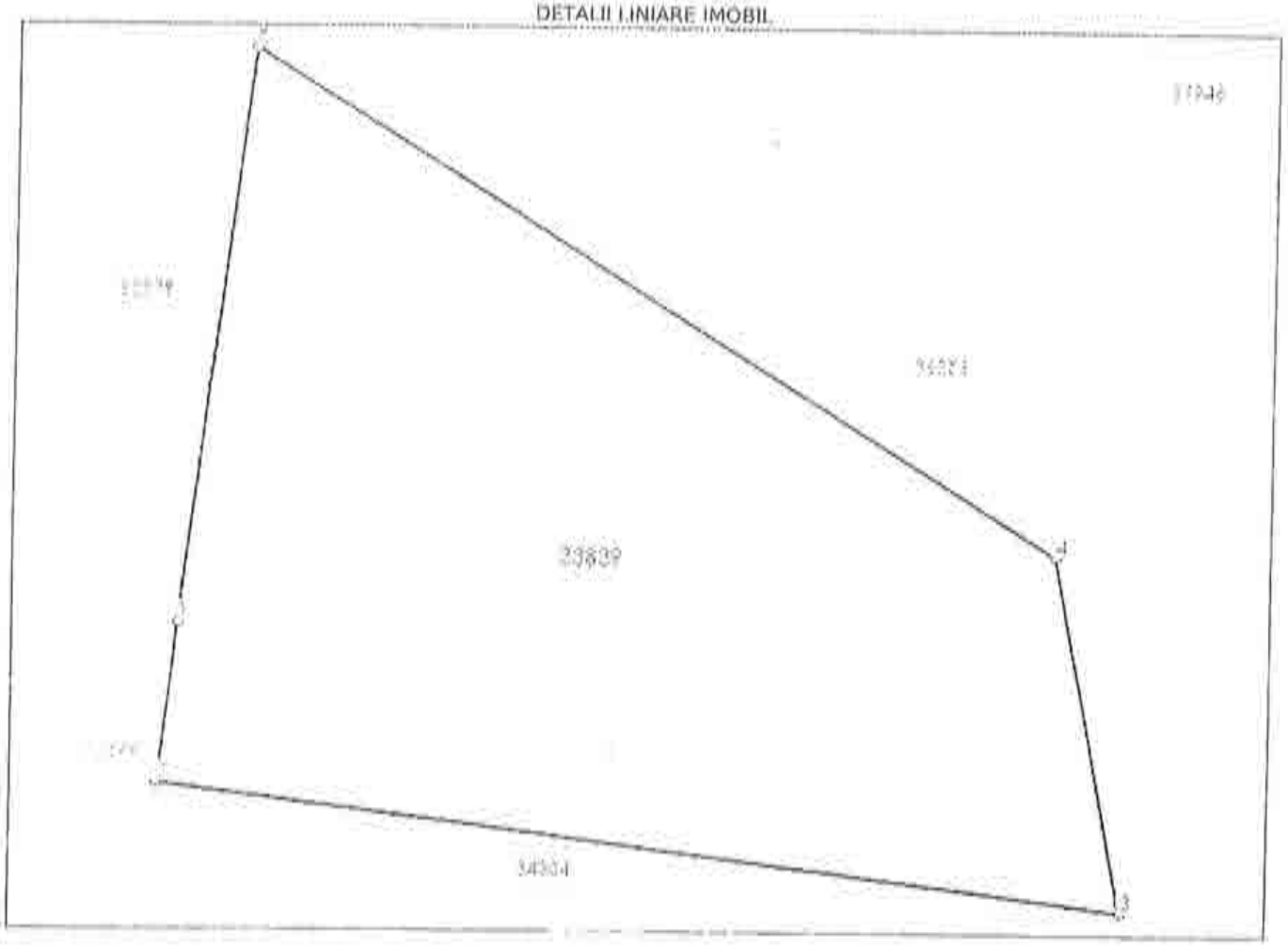
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
33839	Din acte: 459.100 Masurata: 1.503	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	1.503	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	9.013
2	3	54.005
3	4	20.23
4	5	52.757
5	1	32.241

eterra.ancpi.ro

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/06/2024, 10:46

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 30835/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil- teren, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, strada Tarnavei, nr. 6, jud. Buzău, nu a făcut şi nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

Preşedinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Preşedinte Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat,
Cons. jr. Scîrlet Dorian

ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 29086/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Catre,
Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023

Proces-Verbal
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI
incheiat astazi 24.05.2024, ora 13[15]

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Mihai Adrian-Ion – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Bariera Focsani, parcela nr. 38 – productie si prestari servicii, strada Tarnavei, nr. 6, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

- terenul situat in cartier Bariera Focsani, parcela nr. 38 – productie si prestari servicii, strada Tarnavei, nr. 6, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul, situat in cartier Bariera Focsani, parcela nr. 38 – productie si prestari servicii, strada Tarnavei, nr. 6, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 2 planse fotografice, anexate.

Anexam alaturat:

- 2 planse fotografice executate la data de 24.05.2024;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

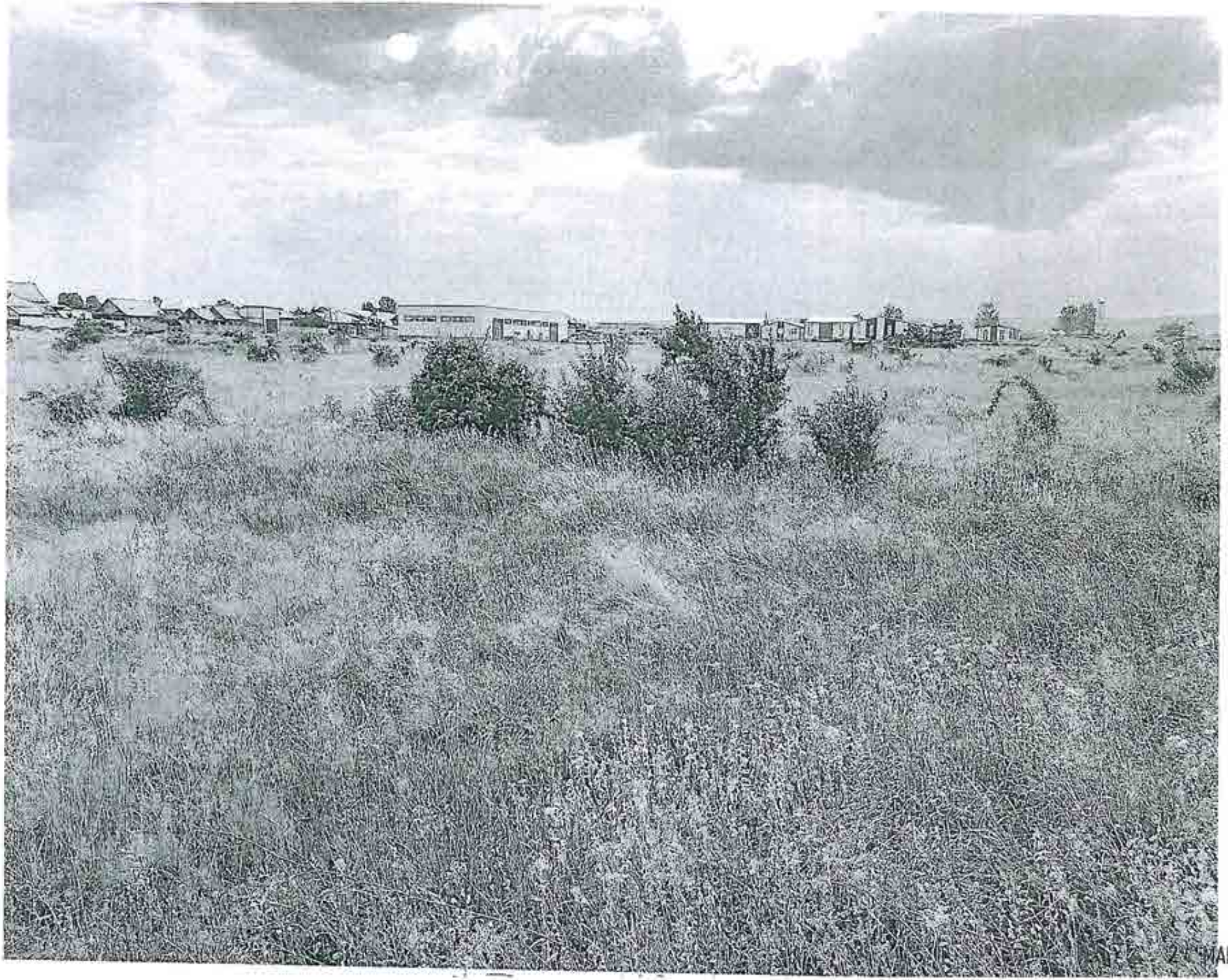
Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

Intocmit: Arhitect-Sef / Comp. Urbanism
T.D.D. / M.A.I.


N
STR. TARNAVEI
STR. CRISULUI
STR. TARNAVEI
STR. CIBINUL
STR. BIR
STR. TROTU
STR. IALOMITEI
26
35
6
38
24
36
4
39
22
37
2
40
235
2
234
4
233
6
232
8
203
1
204
3
205
5
202
2
201
4
200
6
176
1
177
3
20
297
19
298
20
89
19
90
20
109
19
110
18
296
17
299
18
88
91
17
175
174


N





2 MAI 2024

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 25937 din 17.05.2024.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 91 din 17.05.2024.

In scopul: *PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 33839* **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin*, cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/~~orasul~~/~~comuna~~ *Ramnicu Sarat*, satul ___, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu* nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. *25937* din *08.05.2024*

pentru imobilul - teren si/sau constructii situat in judetul *Buzau*, municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul _____, sectorul ____, cod postal *125300*, str. *cartier Bariera Focsani, parcela nr. 38 (strada Târnavei, nr. 6)* nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. 33839 /Nr. cadastral 33839*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74/19.04.2005*

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de unitati industriale, depozite si prestari-servicii P/P+1/P+2/P+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Focsani
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. cartier Bariera Focsani :

Permisiuni: *se pot realiza toate tipurile de constructii cu destinatia de unitati industriale, depozite, prestari servicii si dotari complement tsedii firme, spatii comerciale specializate, alimentatie publica aferenta unitatilor de prestari servicii) /orice fel de constructii si amena care au ca scop prevenirea, diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice/ constructiile vor avea volume simple si aspect compatibi caracterul zonei.*

Conditionari si restrictii: *toate tipurile de constructii permise, cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica propuse pentru re tehnico-edilitare sau cai de comunicatie rutiere precum si a exigentelor Legii nr. 10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului /Interdictii permanente: construct si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin PUZ /amplasarea fata de drumurile publice: interzice amplasarea catre drumurile publice a activitatilor care, prin natura lor, au un aspect dezagreabil /amplasarea fata de aliniame cladirile vor fi dispuse pe aliniament sau retrase in functie de solutia arhitecturala adoptata, amplasrea la limita parcelei nu va afe circulatia pietonala sau carosabila /inaltimea maxima admisa: conform necesitatilor tehnice si normelor specifice se propune un regim inaltime max. P+3 /procentul de ocupare a terenului se stabileste in baza unui studiu de fezabilitate /S_{ocup}=1503 mp /echiparea cu utilitat zonei: apa, canalizare, gaze si energie electrica /circulatia pietonilor si autovehiculelor: se fac din strada Siretului /mod de executie: ci societate autorizata in domeniu sau in regie proprie*

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentatiile tehnice D.T. ce vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa l a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referatele de verificare ale documentatiei tehn in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proi conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a execut lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil / vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, i cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2.0 ml /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pent situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de a 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performan energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Roman conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «P.U.Z. cart Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/200 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat*4) pentru/intrucat:

PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 33839

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se v adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI AGENTI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfântul Sava de la Buzău, nr. 3, Buzau, cod 120018

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupr mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privin participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitie publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emitere certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratie publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediulu stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice. In aceste conditii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoarel documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi s extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentati tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de catr colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturi constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform prevederilor art. 9 din lege.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

[] D.T.A.C. [] D.T.O.E. [] D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

[] alimentare cu apa *SC Compania de Apa SA*
[] canalizare *SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale *Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare *Orange Communications*
[] salubritate *SC RER Ecologic Service SA*
[] transport urban *SC TUC SA Rm. Sarat*

Alte avize/acorduri:
[] _____

d.2) avize si acorduri privind:

[] securitatea la incendiu *ISU Buzau* [] protectia civila – *ISU Buzau* [] sanatatea populatiei – *DSP Buza*

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

[] _____
[] _____

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

[] _____
[] _____

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

_____

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR*),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)
Cîrjan Sorin Valentin

L.S.

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vagyas-Dan Ioiu Manuela

ARHITECT SEF **)**
(numele, prenumele si semnatura)
Teodorescu Dragos-Daniel

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 17.05.2024

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ pana la data de _____.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtin in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR**),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

ARHITECT SEF ***)**
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: _____.
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____.
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

_____

*1) Numele şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului d urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : - preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.
****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat
Str. Bistritei nr. 13, Buzau
Buzau I Romania
mobil: +40 723 348 257
email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 54.11 / 23.04.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
RÂMNICU SĂRAT
Intrare nr. 2497
ziua 29 luna 04 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tarnavei,

nr. 6, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parţial, şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul prealabil în scris al evaluatorului, al clientului şi al utlilizatorului desemnat

08.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tarnavei, nr. 6, jud. Buzau

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatoruluăi in scopul vanzarii terenului.

Mândricel Mihai-Enigel - evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 08.04.2024, este:

40.600 EUR, echivalent a 201.705 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR



Cuprins

1. **Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante** 4
2. **Declaratia privind evaluarea** 5
3. **Termenii de referinţă ai evaluării** 6

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 7
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 8
Conformitatea evaluării cu SEV 9

4. **Prezentarea datelor** 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 12
Date privind impozitele şi taxele 12
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 12

5. **Analiza datelor** 13

Analiza pieţei imobiliare 13
Cea mai bună utilizare 19

6. **Evaluarea proprietatii** 20

Metode de evaluare 20
Metoda comparatiei directe 20
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 20

7. **Anexe** 22

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client și Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tarnavei, nr. 6, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Tarnavei, nr cad. 36256
Deschidere		20,23 ml si 52,75 ml la str. Tarnavei
Suprafața teren	exclusiv	1.503 mp suprafata masurata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan , categoria de folosinta arabil, conform extras CF
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**40.600** EUR **201.705** LEI
		Valoarea nu este afectata de T.V.A.
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Scopul		informarea proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara nr. cerere 20418/20.02.2024 prezentat, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E 85 — Drum asfaltat — public IAR APOI PRIN: str. Tarnavei — Drum neasfaltat — public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		***-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.***
Mentiuni		***Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.***
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)		-



2. Declaratia privind evaluarea

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale declarației privind evaluarea;
- Subsemnatul, Mândricel Mihai-Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBVI

Membru Titular ANEVAR



3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tarnavei, nr. 6, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT in baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 33839, Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 33839. În conformitate cu extrasul de carte funciara nr. cerere 20418/20.02.2024 prezentat, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatoruluăi in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024.
Data raportului	08.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa proprietarului/ clientului/ destinatarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de CF pentru informare nr. cerere 20418/20.02.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63075/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 66/06.06.2023. Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 20418/20.02.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 1.503 mp suprafata masurata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la N- str. Tarnavei, nr cad 36256; la V- nr cad 30378 si 30379, la E- str. Tarnavei, nr cad 36256, La S- nr cad 34304; situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tarnavei, nr. 6, jud. Buzau, nr. cadastral 33839, inscris in CF 33839, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect.

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.* Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona mixta preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit, terenuri libere, dar si spatii industriale / comerciale.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in comun : Autobuze

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutii de cult	Sedii de banci	Institutii de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	DA	DA	DA	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 1.503 mp suprafata masurata
- Deschiderea la stradă: 20,23 ml si 52,75 ml la str. Tarnavei
- Dimensiuni: conform extras CF
- Înclinare: plan / drept
- Formă: regulata (conform extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
str. Tarnavei	Drum neasfaltat	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: -
- *Alte observaţii:* -

Conform Certificatului de urbanism se certifica:

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 33441 din 06.06.2023

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 656 din 06.06.2023.

In scopul: *PENTRU INFORMARE* **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT reprezentat prin primar Chiriac Sorin-Valentin*
cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul ___ sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu* nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___ ap. ___ telefon/fax ___, e-mail ___, inregistrata la nr. *33441* din *06.06.2023*

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul *Buzau*, municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul ___, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Crisului, nr. 22,24,26 59,61,63, str. Oltului nr. 78,80,82,84,95, str. Sirenului, nr. 90 si str. Tarnavei, nr. 6*, nr. ___, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona (Nr. cadastrale vechi: 4123, 4124, 4123, 4119, 4118, 4117, 4112, 4111, 4110, 4109, 4105, 4092 (Nr. cadastrale noi: 30380, 30379, 30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839(Nr. C.F. vechi: 4258, 4256, 4254, 4246, 4244, 4242, 4232, 4230, 4228, 4226, 4218, 4202 (Nr. C.F. noi: 30380, 30379, 30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839*

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:
Terenurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Terenurile sunt detinute cu drept de proprietate de catre Municipiului Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora, nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala: terenuri arabile
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de unitati industriale, depozite si prestari-servicii
PUP - 1/P+2/P+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Focsani
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ Barnea Fotrim:

Destinația: se vor realiza noile lucrări de construcții cu destinație de unități industriale depozite, prestări servicii și unele complementare zonei firme, unități comerciale specializate, alimentație publică, agenții imobiliare, prestări servicii, spații comerciale și amenajări care au ca scop prevenirea, diminuarea sau eliminarea efectelor tehnologice, construcțiile vor avea valoare simplă și aspect compatibil cu caracterul zonei.

Condiționări și restricții: toate lucrările de construcții permise, cu condiția respectării servituților de utilitate publică prevăzute, pentru rețele tehnico-edilitare sau cai de comunicație rutiere precum și a prevederilor Legii nr. 10/1993 privind realizarea zonelor de protecție, instituirea servituților, cuprinzând în acest sens: restricții la loc, protecția mediului înconjurător, siguranța oamenilor și protecția „mediului” interdicții permanente, construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin PUZ amplasarea față de drumurile publice: se interzice amplasarea către drumurile publice a activităților care prin natura lor, ca și prin aspect dezavuează amplasarea față de aliniament; stațiile vor fi dispuse pe alinieam sau retrase în funcție de tehnologia adoptată, amplasarea în limita parcelei nu se acceptă circulația pietonală sau carosabilă; înălțimea maximă admisă: conform necesităților tehnice și normelor specifice se propune un regim de înălțime mic. P+1 numărul de locuri de parcare și trotuarul se stabilesc în baza unui studiu de fezabilitate; echiparea cu utilități a zonei: apă și canalizare/ stropirea parcurilor și spațiilor verzi: se vor face din rezerve. Crișului, Ollului, Streiului și Turnavei mod de executie cu o rezistență sufisticată în domeniu sau în regie proprie

Obligații/constrângeri de natură urbanistică și legislații conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare: documentația tehnică D.T. ce se va anexa în vederea obținerii autorizației de construire va fi elaborată și prezentată conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată/ reperatele de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 privi calo corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectant și precizate în proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor finalizate și, nemaiavând nevoie acest spațiu în perioada de iarnă, în vederea asigurării necesarului minimal de spații verzi, și planate, conform H.G. nr. 525/1996 se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a rezervelor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor față de reperabilele vecine ce va vor face conform prevederilor art. 612 - art. 616 din Codul Civil se vor respecta regulile de însorire prevăzute de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, întocmai/ prin alinierea vă fi transparentă, iar cea spre limitele laterale și posterioare va fi opacă. înălțime maximă 2,0 m/ acordul asupritului al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile prevăzute de art. 37, alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil se vor respecta prevederile art. 7, alin. (1), art. 10, alin. (1) și (3), 17, alin. (6) din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor/ documentația tehnică va fi vizată de diriginte de șantier și verificată de către Inspectoratul de Stat în Construcții - Inspectoratul Teritorial de Stat în Construcții Sud-Vest Oltenia - Serviciul Autorizare, Control și Expertiză Tehnică în Construcții/ Autorizația de construire se va emite în baza documentației tehnice vizată de către Inspectoratul de Stat în Construcții - Inspectoratul Teritorial de Stat în Construcții Sud-Vest Oltenia - Serviciul Autorizare, Control și Expertiză Tehnică în Construcții, conform prevederilor Ordinului nr. 915/2010 pentru situațiile care reprezintă derogări de la prevederile documentelor de urbanism PUG/ORAȘUL Barnea Fotrim prevăzute anterior, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării ulterioare a documentației de urbanism tip PUZ sau PUD care va reglementa posibilitatea autorizării direct a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru/întrucât:

PENTRU INFORMARE

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu este loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construcții destinate ; solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU str. Democrației, nr. 11, Buzău cod 120018.

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: categoria de folosinta arabil conform extras CF prezentat
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

-

Date privind impozitele și taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3	Analiza cererii
Pasul 4	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6	Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietăţii subiect care determină capacitatea sa productivă şi utilizările potenţiale ale proprietăţii. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăţilor comparabile, precum şi pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice şi localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evalută este de tip teren liber.

Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietăţii subiect sunt:

- Rezidenţial;
- Comercial;
- Industrial;

Din analiza trendului pieţei am determinat că cererea existentă este pentru utilizare industriala. În această zonă, pentru celelalte utilizari practic nu există o cerere alternativă permisă.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: teren liber;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ***Utilitati disponibile***: energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ***Forma si deschidere*** : regulata, D = bilaterala: 20,23 ml si 52,75 ml la str. Tarnavei (conform extras CF prezentat si extras de plan cadastral).
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei (mixta), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare industriala, situate in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze*.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a inregistrat o stagnare, evolutia fiind antrenata de efectul COVID-19.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice si dar si din partea fizice. Cererea fiind determinata de nevoia dezvoltarii de noi imobile care sa satisfaca dorintele proprietarilor.

Cererea

PIATA TERENURILOR H1 2021 (REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers)

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, desi exista o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se închidă de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri in participatie, care nu reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile orase cu creștere rapidă.

Având în vedere cât de repede se mișcă lucrurile pe zona de retail, observăm că unii investitori inactivi revin pe piață, în timp ce altii tocmai intră piata cautand diversificarea proiectelor lor viitoare.

Pe segmentul rezidențial, tendințele din trecut încă se mențin: există un interes ridicat din partea multor tipuri de cumpărători care caută să obtina profituri atractive, iar piața devine din ce in ce mai aglomerata. Pe de altă parte, există o gamă destul de largă de terenuri căutate: parcele mai mici în zonele centrale (care vizează toate categoriile de venituri), parcele mai mari la periferia orașului sau foste platforme industriale (pentru proiecte la scară mai mare) si terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidential).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri in care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului unii cautand asocieri in participatiune pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou in acord cu noua realitate post-pandemica (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gandeasca la proiecte noi în București (în special în zone foarte atractive). În plus, unii încep să se gândească că până vor finaliza un proiect în 3-4 ani – dacă luăm în considerare cumpărarea unui teren, obținerea tuturor aprobările necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din Bucuresti se va fi stabilizat si se poate confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca in trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se pozitioneaza dimensiunea si forma amplasamentului.

Concluzii privind ***Cererea solvabila*** specifică pentru acest tip de proprietate:

- ***Cererea pentru cumpărare*** – moderata, în usoara crestere.

- ***Cererea pentru închiriere*** – nu exista informatii in acest sens.
- ***Potențialii cumparatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii***: amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/ închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta
Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati ca parteneri in proiectele viitoare si obtina astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.
Un aspect important care afectează aprovizionarea cât și perspectiva pe termen scurt este legată de incertitudinile referitoare la dezvoltarea urbană. Pe fondul unei schimbări în administrarea și direcția politică în multe orașe, au existat unele blocaje (cum ar fi în numirea șefului arhitecților în anumite orașe sau înghețarea PUZ-urilor în București); lucrurile se mișcă spre mai bine, spre o mai multă claritate în majoritatea orașelor cu excepția Bucureștiului, unde progresul este lent și conduce la a perspectiva mai tulbure pentru piața terenurilor.
EVOLUTIA PRETURILOR
2021 a avut până acum, destul de puține tranzactii majore, dar aceasta nu evidențiază deloc o cerere superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra o crestere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% fata de ultimul an.
Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne

care sa aduca o schimbare;

- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 30-40 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, acces, amenajari exterioare, împrejmuire, etc;*

În **anexe** sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

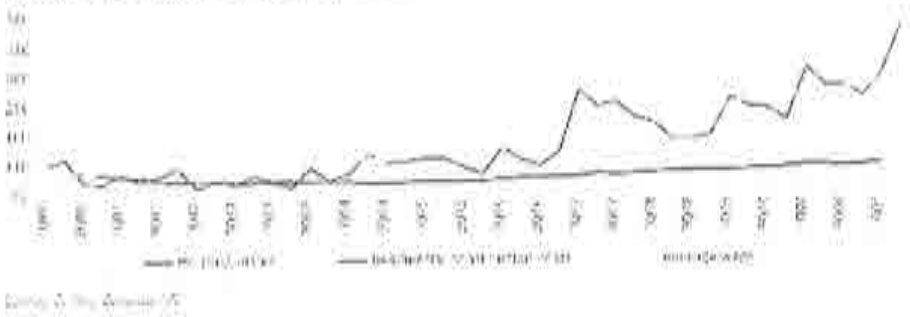
Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente in piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

PREVIZIUNI
Preţurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală şi-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piaţa terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greşit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna şi în timp ce alţii rămân activi pe margine asteptand o mai bună claritate cu privire la veniturile lor (în special birouri), există în general un sentiment de optimism cu privire la economia românească pentru următorii câţiva ani – cu excepţia oricăror evenimente externe negative, desigur.

Wage growth, construction costs dwarf residential prices, room to go higher for house prices?



Sursa: REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

Piața terenurilor este condusă foarte mult de așteptări cu privire la ceea ce vom avea la nivel macro și în economia reală, cu un accent special pe forța de muncă. Dacă lucrurile își revin repede, nu ar trebui să existe probleme majore. Acestea fiind spuse, toate proprietățile imobiliare majore suferă incertitudini crescute: birouri- impactul muncii de acasă pe termen lung, comerțul cu amănuntul – adoptarea accelerată a comerțului electronic și a protecției împotriva pandemiei proiecte viitoare, rezidențiale – securitatea locului de muncă și, de asemenea, impactul de la locul de muncă de acasă, dar cu diferite ramificații.

Răspunsurile la toate aceste întrebări le vom identifica mai degrabă la o scară mai globală decât la nivel de România, așa că trebuie să așteptăm să vedem cum stau lucrurile la nivel international.

În ceea ce privește prețurile, ne așteptăm ca lucrurile să rămână mai degrabă plate (cu ajustări de la caz la caz), cu excepția cazului în care lucrurile iau o întorsătură puternică în rău. Dar chiar dacă s-ar împlini un astfel de scenariu, orice mișcare descendentă generalizată a prețurilor nu ar avea un impact imediat, ca în timpul crizei anterioare.

De asemenea o mare diferență față de 2010-2011 este că piața nu este în criză de lichiditate. În general, acest lucru oferă un motiv suplimentar pentru un optimism ușor și speranță unei reveniri mai facile la niveluri similare peste ani.

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a 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
Industrial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Rezidențial	nu	da	da	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății este cea industriala.

Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de ***teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinatie*** industriala. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*
- *este maxim productivă*

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Avand in vedere informatiile dispoinibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparatiei.

Metoda comparatiei directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 30-40 EUR/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare. Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, accesul, deschiderea, etc.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor **relative** de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

40.600 EUR, echivalent 201.705 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Metoda comparatiilor relative de piata = **40.600 EUR**
Tehnici alternative – metoda extractiei = **Nu s-a aplicat**

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii**.

Adecvarea:
Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării* am constat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacţionează în detrimentul închirierii, fiind achizitionat preponderent în scopul dezvoltarii imobiliare din punct de vedere industrial de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparatiei directe.

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza din cadrul metodei comparatiilor relative. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei şi criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiilor relative, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

40.600 EUR, echivalent 201.705 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9681 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

Comparaţia directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.
Comparaţia directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate vânzările de loturi şi alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparaţie sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile dintre loturile similare şi terenul subiect.
Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparaţie sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea şi forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea şi priveliştea.

Etapele sunt urmatoarele:

1) Sunt colectate date despre vânzările şi închirierile finalizate şi ofertele active;
2) Identificarea asemănările şi diferenţierile dintre aceste date;
3) Sortarea informaţiilor în funcţie de relevanţa lor;
4) Ajustarea preţurile comparabilelor pentru a justifica diferenţele faţă de caracteristicile terenului subiect;

Formarea concluziei asupra valorii de piaţă a terenului evaluat.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obţinerii de informaţii relevante din piata specifica proprietăţii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În aceasta etapa au fost evidenţiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informaţiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informaţii şi informaţiilor culese în timpul inspecţiei în teren.
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condiţiile de finanţare şi vânzare, adresa, amplasarea, suprafaţa, utilităţile disponibile, accesul, vecinătăţile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
2. Colectarea – Aceasta etapa presupune culegerea informaţiilor din diverse surse de informaţii şi validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucişate.
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informaţiilor, în vederea restrângerii intervalului şi identificării de oferte ale unor proprietăţi imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obţinere a informaţiilor relevante şi are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar şi concis a informaţiilor relevante identificate.

- In cazul prezentei evaluari, procesul de obţinere a informaţiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fişei de colectare a informaţiilor de piaţă", cu date şi informaţii verificate şi documentate, privind proprietăţi imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluarii.
- Prop. imobiliare prezentate în fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice şi economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil şi rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietăţii subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparaţie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
PRET COMPARABIL A (€/mp)	-	34 €	33 €	40 €	30 €
SUPRAFATA (mp)	1503 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tornavei, nr. 6, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Ramnicu Sarat, str. Fraternitate, nr. 1
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
FORMA IN PLAN	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan

GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

Element de comparație	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
SUPRAFATA (mp)	1503 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	34 €/mp	33 €/mp	40 €/mp	30 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMÂNT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
Preț unitar (€/mp)		27 €/mp	27 €/mp	32 €/mp	24 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tarnavei, nr. 6, jud. Buzău	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Ramnicu Sarat, str. Fratemitatii, nr. 1
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*INFERIOARĂ*
Caracteristici fizici					
SUPRAFATA	1503 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*INFERIOARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SIMILARĂ*
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
FORMA IN PLAN	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
SUPERIOARĂ		0	1	1	0
SIMILARĂ		10	8	9	9
INFERIOARĂ		0	1	0	1
COMPARABILITATE GLOBALA		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI		COMPARABILITATE GLOBALA			
Comparabila C	32 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila A	27 €/mp	SIMILARĂ		VALOARE DE PIATA	
Proprietatea subiect	***27 €/mp***		***40.600 €***	*echivalent o*	***201.705 lei***
Comparabila B	27 €/mp	SIMILARĂ			
Comparabila D	24 €/mp	INFERIOARĂ		4,9681 lei/€ (curs BNR)	



ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți ras-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate
- Au fost reținute în analiză acele elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.

Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care reiese faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

PROPRIETATEA COMPARABILA A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie similara, o suprafata de 600 mp (similara), amenajarile exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipata dpdv edilitar (la limita proprietatii), iar forma si frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similara cu cea a subiectului iar eferior la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- In cazul a 10 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFATA , AMENAJARI EXTERIOARE (straz, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului))
- In cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului ()
- In cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului ()

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egala cu 27 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie similara, o suprafata de 14986 mp (marmare), amenajarile exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipata dpdv edilitar (la limita proprietatii), iar forma si frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similara cu cea a subiectului iar eferior la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- In cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului))
- In cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (straz, trotuare),)
- In cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (SUPRAFATA ,)

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egala cu 27 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 32 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie similara, o suprafata de 500 mp (similara), amenajarile exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipata dpdv edilitar (la limita proprietatii), iar forma si frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similara cu cea a subiectului iar eferior la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- In cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFATA , TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului))
- In cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (straz, trotuare),)
- In cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului ()

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 32 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 24 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie inferioara, o suprafata de 4685 mp (similara), amenajarile exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipata dpdv edilitar (la limita proprietatii), iar forma si frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similara cu cea a subiectului iar eferior la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- In cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFATA , AMENAJARI EXTERIOARE (straz, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului))
- In cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului ().
- In cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (LOCALIZARE,)

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 24 €/mp.

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 27 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

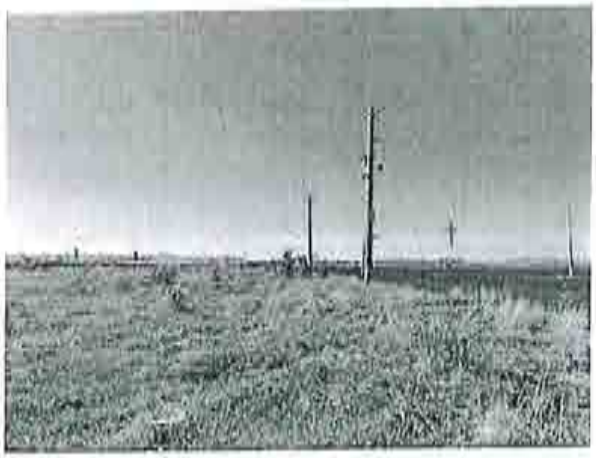
V = 40.600 EUR, echivalent a 201.705 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.



Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces /vecinatati



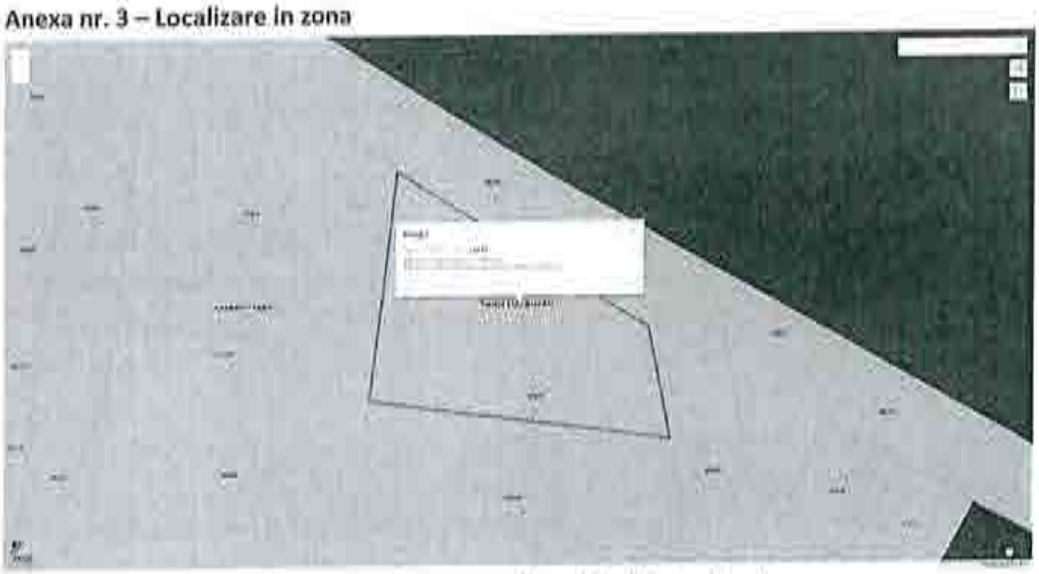
Acces /vecinatati







Anexa nr. 3 – Localizare în zona



Sursa: https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html





Sursa: Google Maps

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabile teren utilizate in grila de piata

Comparabila teren A

ID #6490125

Râmnicu Sărat (BZ)

124 ZILE PE PIATA | 17/10/2022

100.000 €

Descriere

Teren intravilan 600mp

Vand teren, suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei

Localizare

Râmnicu Sărat (BZ)



Date proprietate

Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate	Teren intravilan

Sursa

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-60...

Etichete

Contacte (1)

Proprietar

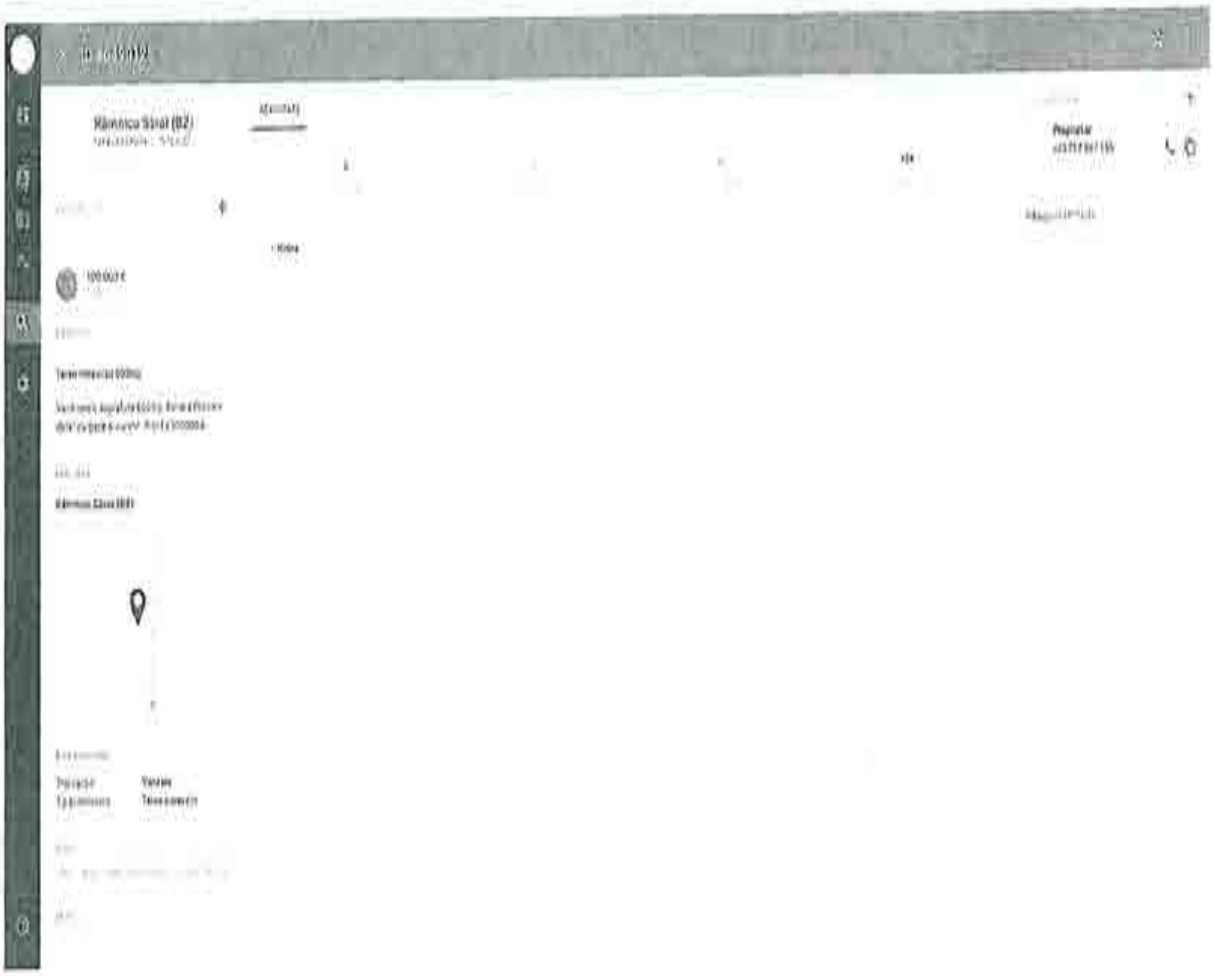
+40 737 967 155

Adaugă la contacte

Catalin

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, 600 mp, intravilan, drept, neasfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155




Strada Bistriței
Strada Crișului
Google

Comparabila teren B

Teren 15.000 mp, Ramnicu Sarat, jud Buzau

500 000 EUR

Buzau, Ramnicu Sarat · Vezi pe harta

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Fa oferta

Vizualizari: 394

Raporteaza

Cristian

Vezi toate anunturile

Distribuie anuntul pe









Specificatii

Suprafata terenului	14986,0 m²

Descriere

Teren de vanzare situat pe strada Focsani 20, cu deschidere la DN E85, la iesire din orasul Ramnicu Sarat spre Focsani.
Pe teren se afla trei constructii demolabile
Ideal depozite, benzinarie, motel

Tel:

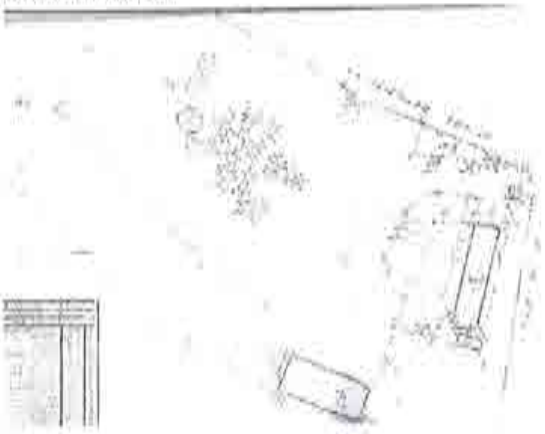
Vezi detalii pe www.romimo.ro

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-15-000-mp-ramnicu-sarat-jud-buzau/25g833id173g7e9h28e1f8dge909313h.html

https://www.imoradar24.ro/anunturi/14986-mp-teren-vanzare-ramnicu-sarat-1-570569

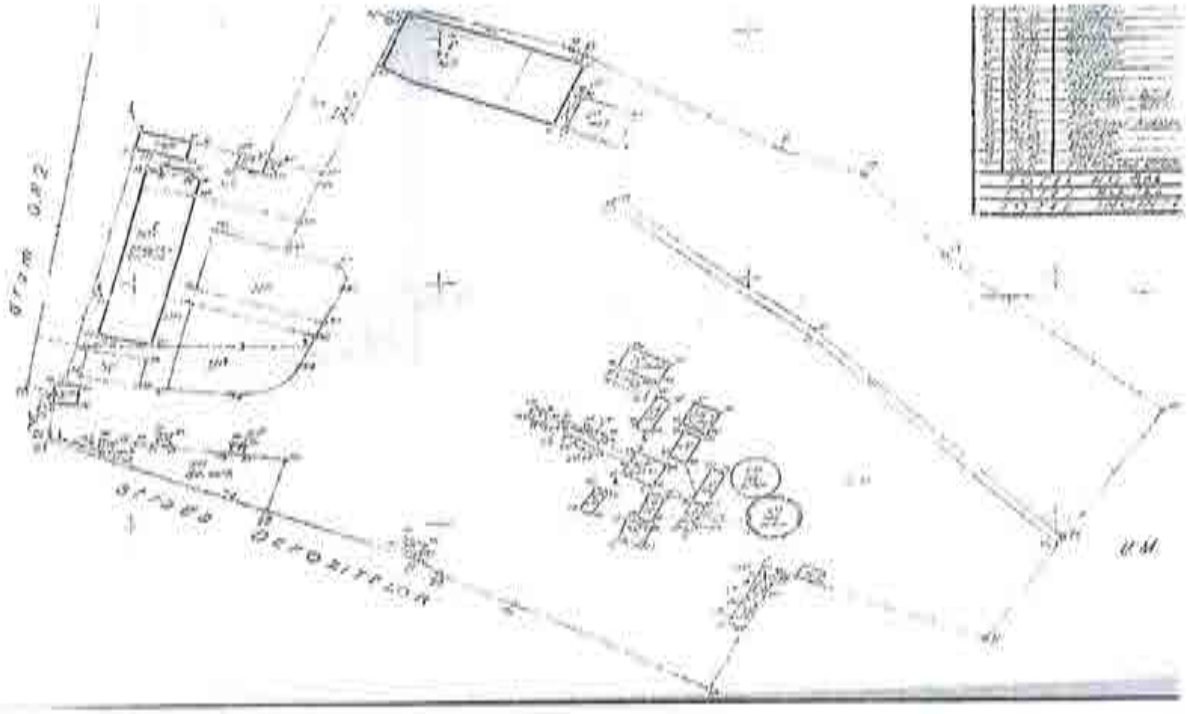
33 E/mp, cartier Bariera Focsani, 14.986 mp, intravilan, drept, asfaltat, deschidere la E 85, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic 0214034379

Foto din anunt









Comparabila teren C

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

Buzau, Ramnicu Sarat





Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Fa oferta

Vizualizari: 100

Raporteaza

Papalici Alexandru

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Distribuie anuntul pe



700 Vile Și Apartamente

Amber Forest Ofertă de preț >

Descriere

-terenul este numai bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina primitoare pentru gospodarii
-se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod, aproape de Noua Tei
-strazile sunt asfaltate
-dispune de canalizare si gaze
Pentru a vorbi puteti se sunati la:
sau

Vezi detalii pe www.remimo.ro

0786829948

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic 0786829948

Foto din anunt









Comparabila teren D



https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDfLloy.html?

30 E/mp, str. Fraternitatii, nr. 1, inferioara, 4.685 mp, intravilan, drept, neasfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic 0723511080

Anexa nr. 5 – Documente

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

ANCPI

Nr. cerere 20419
Ziua 20
Luna 02
Anul 2024
Cod verificare
[illegible]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 33839 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, jud. Buzau, Str. Târnavei, nr.6

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	33839	Din acte 459,100 Masurata: 1.501	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35603 / 08/08/2012		
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B2	Se înființează carte funciară nr. 4260 a unității administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4126 descris la PIA=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 *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30381/Râmnicu Sarat, inscrisa prin incheierea nr. 52293 din 31/01/2007.*	A1
H.G. nr. 1.548, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE ;		
B3	Imobiliare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATI, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL RIMNICU SARAT**, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30381/Râmnicu Sarat, inscrisa prin incheierea nr. 53291 din 31/01/2007.*	A1
37515 / 23/03/2023		
Act Administrativ nr. 233, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
B4	se noteaza actualizare adresă-Str. Târnavei, nr.6	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Documentul este emis doar cu caracter informativ, conform prevederilor Legii nr. 47/1992. Pagina 1 din 3

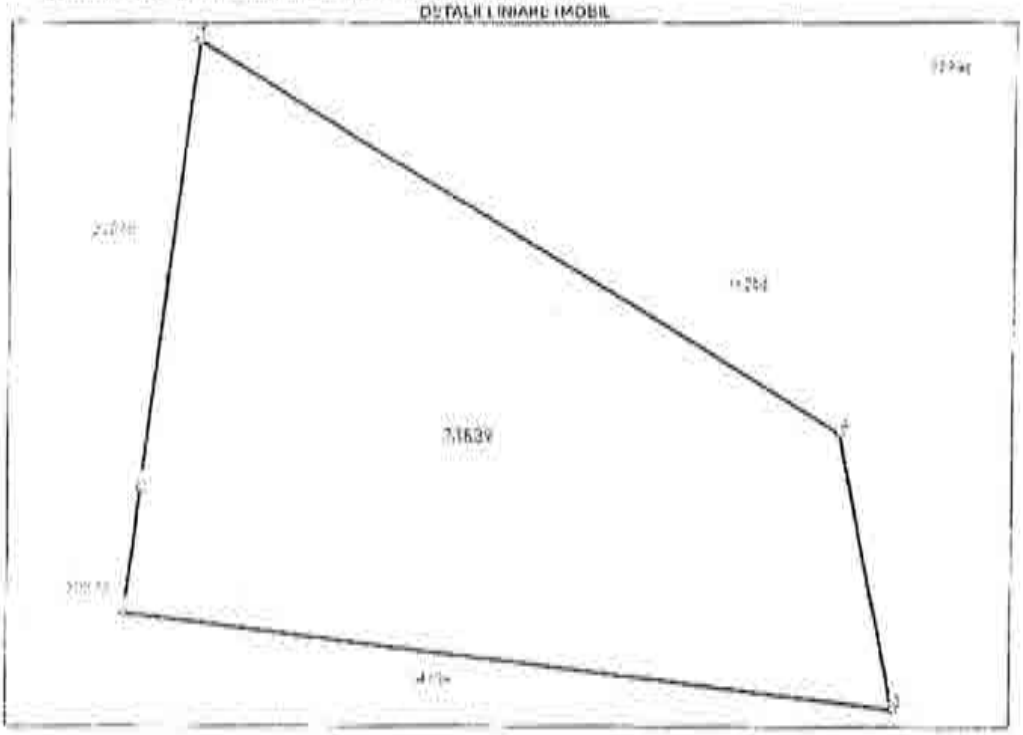
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
33839	Din acte: 459.100 Masurata: 1.503	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	1.503				

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	9.013
2	3	64.006
3	4	20.23
4	5	52.767
5	1	32.241

Document este câştigat dintr-un sanatorie personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzau

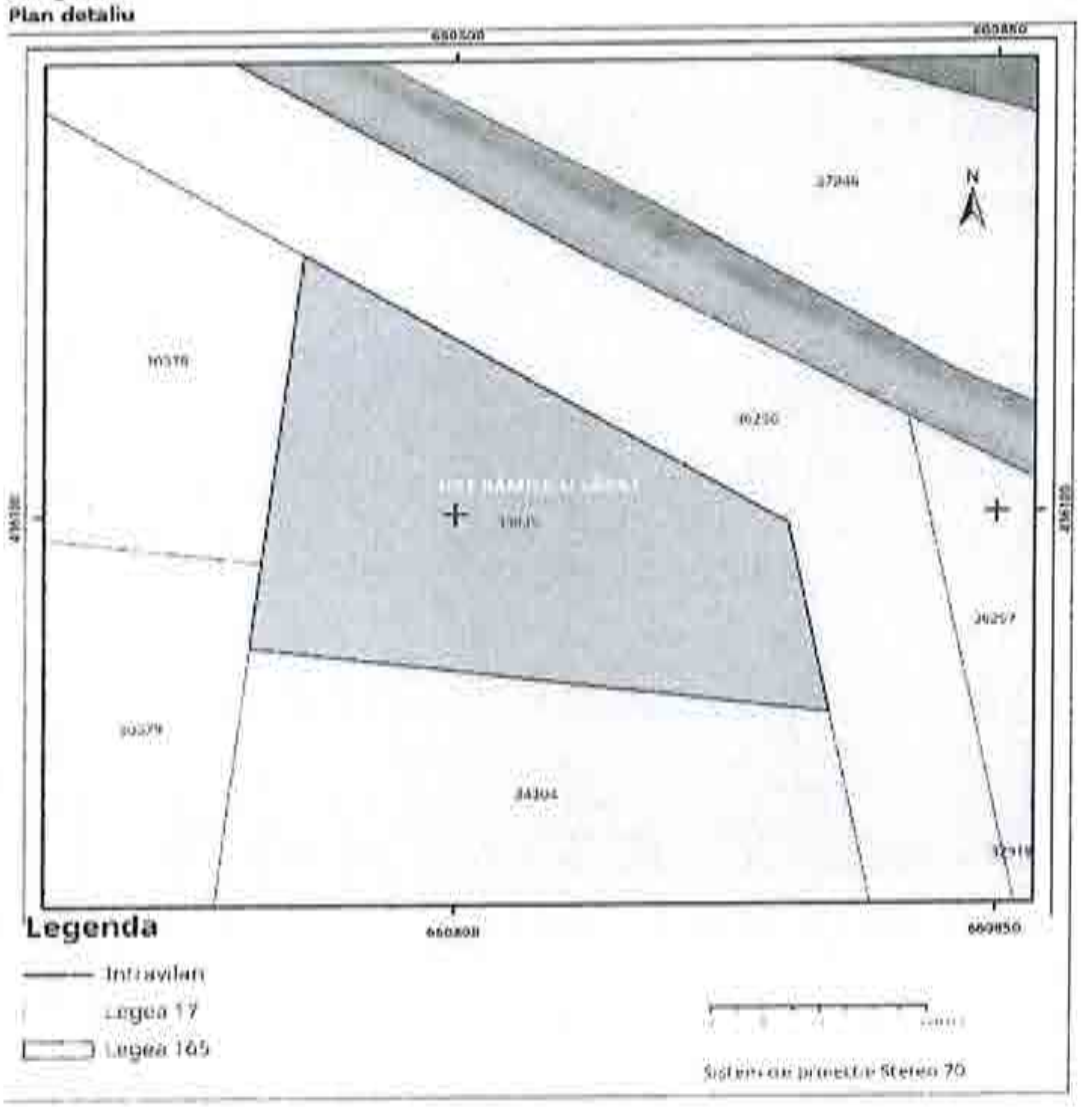
Cod verificare

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 33839, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sarat

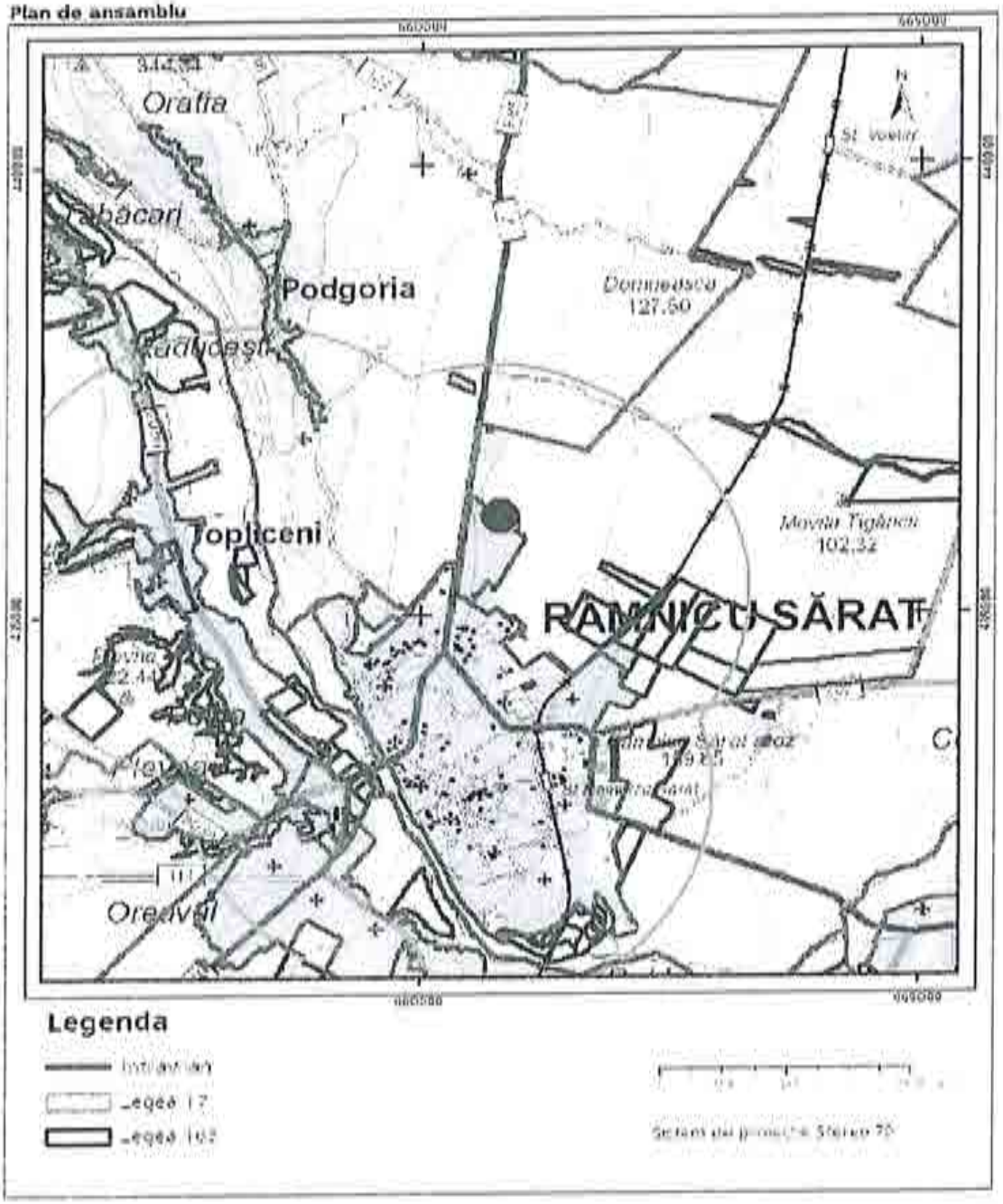
Nr.Cerere	63075
Ziua	21
Luna	04
Anul	2024

Teren: 1.503 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 1503mp
Plan detaliu



Codul de verificare din acest poate fi folosit pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare Pag. 1 din 2

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-07-2012
Data și ora generării: 21-04-2024 10:36

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

ANCPI

Nr. cerere 84555
Ziua 06
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare
100169098043

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32772 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7396
Nr. cadastral vechi:6190

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str Timisului, Nr. 34, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32772	300	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se infiinteaza cartea funciara nr. 7396 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 0/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 0/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
134088 / 26/10/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 31, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B6	se noteaza actualizarea adresei imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

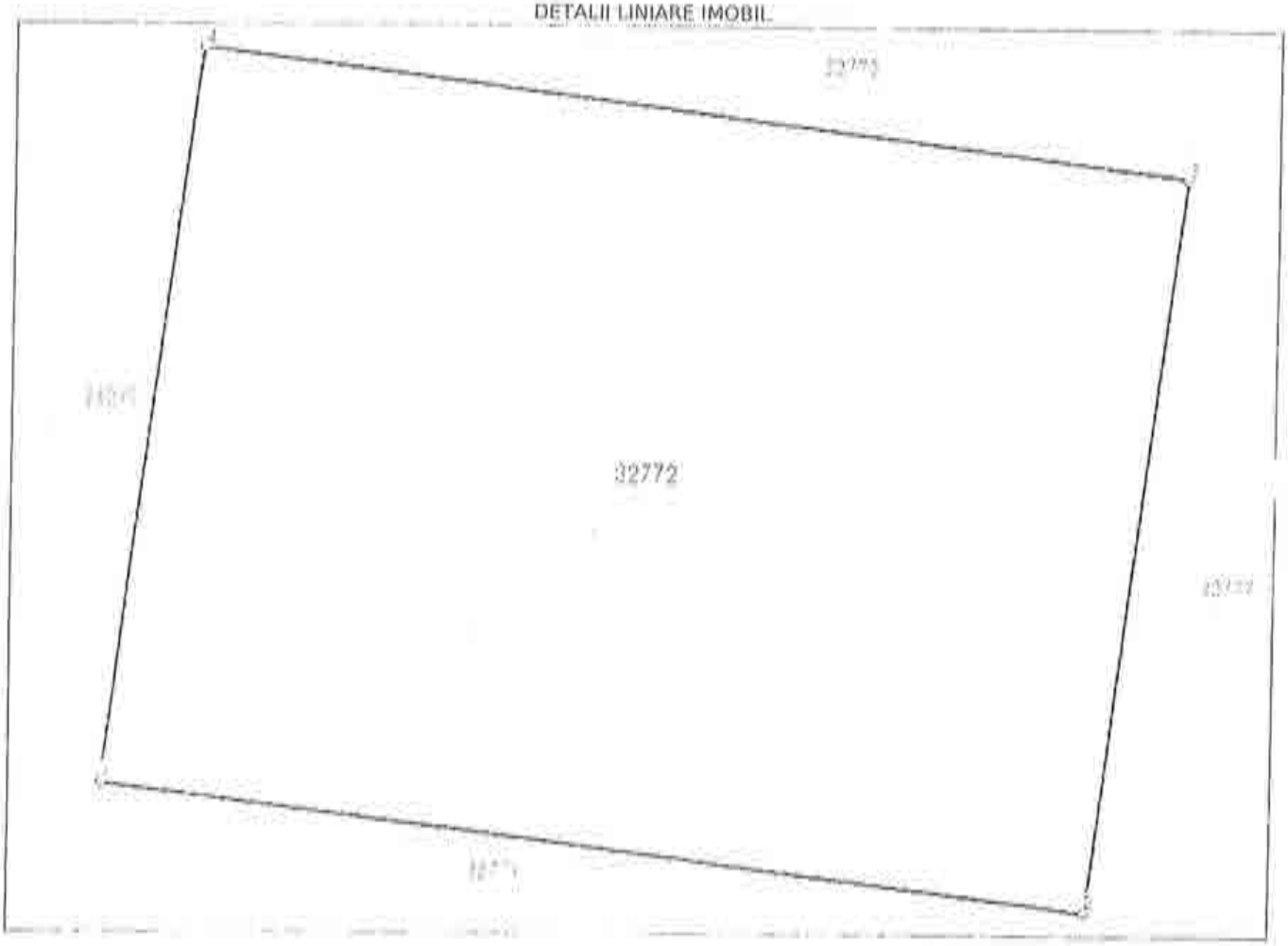
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32772	300	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	20.001
2	3	15.0
3	4	20.002
4	1	15.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

epay.ancpi.ro

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
06/06/2024, 10:08

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 30836/04.06.2024

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin preşedinţii acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitaţie publică,

certifică faptul că bunul imobil- teren, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 58, strada Strada Timisului, nr. 34, jud. Buzău, nu a făcut şi nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

Preşedinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Preşedinte Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat,
Cons. jr. Scîrlet Dorian

ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 29090/24.05.2024

Avizat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Catre,
Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023

Proces-Verbal
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI
incheiat astazi 24.05.2024, ora 13[30]

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Mihai Adrian-Ion – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 28149/20.05.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 58, strada Timisului, nr. 34, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

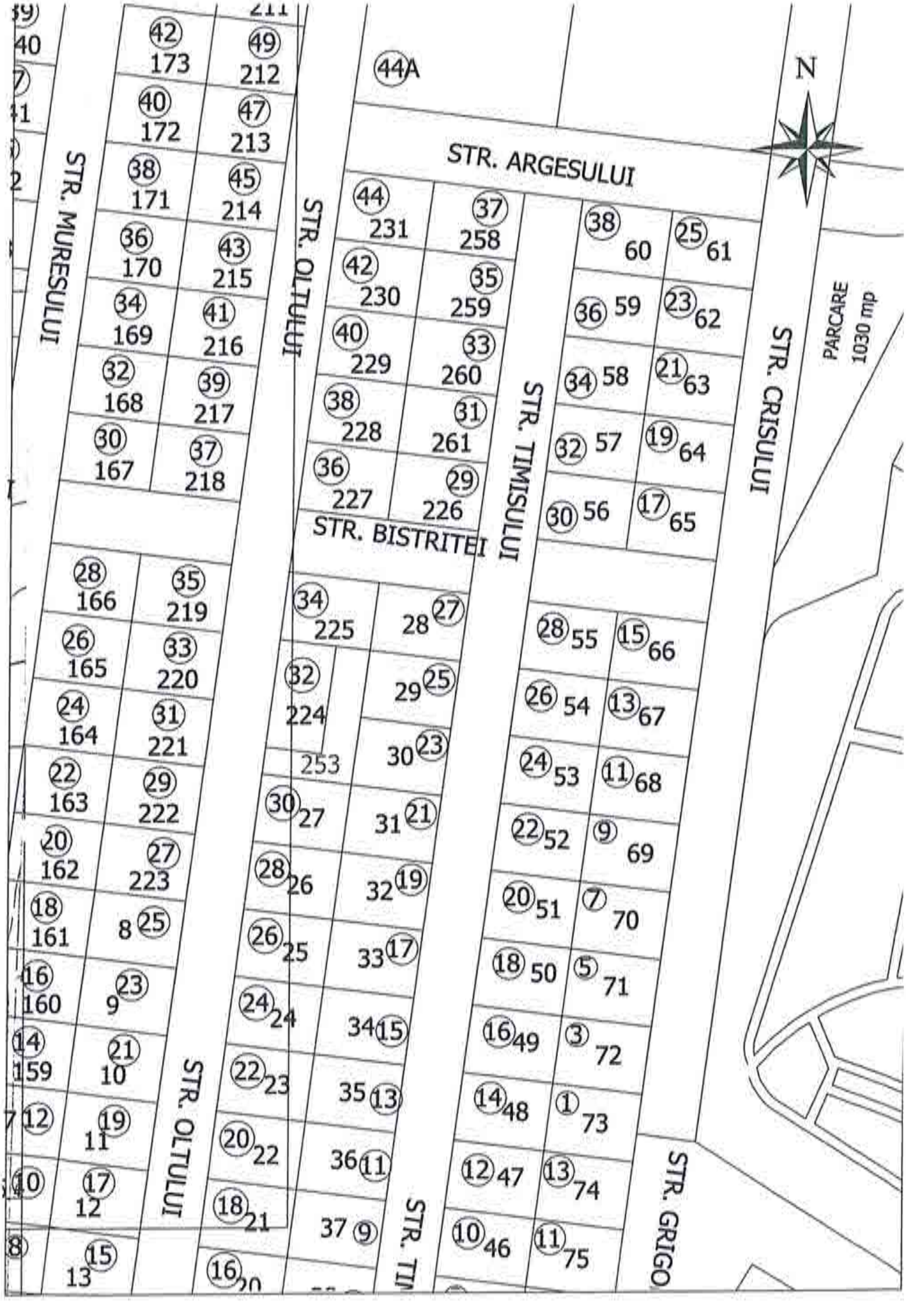
- terenul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 58, strada Timisului, nr. 34, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 58, strada Timisului, nr. 34, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 1 plansa fotografica, anexata.

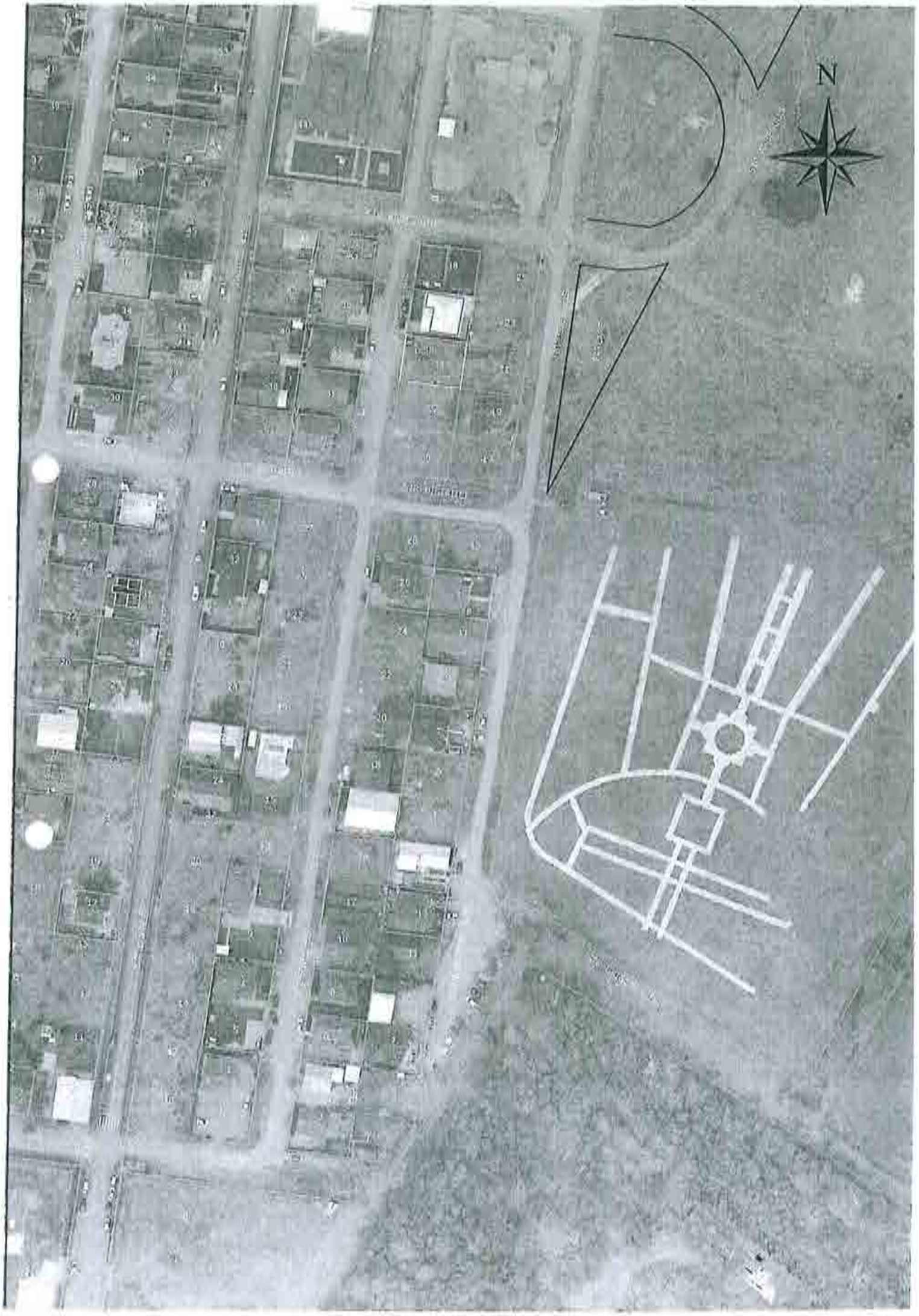
Anexam alaturat:

- 1 plansa fotografica executata la data de 24.05.2024;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

Intocmit: Arhitect-Sef / Comp. Urbanism
T.D.D. / M.A.I.


N
STR. ARGESULUI
STR. MURESULUI
STR. OLTULUI
STR. BISTRITEI
STR. TIMISULUI
STR. CRISULUI
PARCARE
1030 mp
STR. GRIGO


N



Str. Tiuşului, nr. 34

24. MAI 2024

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 25940 din 17.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 92 din 17.05.2024

In scopul: *PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32772* **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin*
cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul ___, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu* nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. *25940* din *08.05.2024*
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul *Buzau*, municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul _____, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Extindere cartier Bariera Focsani, parcela nr. 58 (strada Timişului, nr. 34)* nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7396 /Nr. C.F. nou 32772/Nr. cadastral vechi 6190 /Nr. cadastral nou 32772*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74/19.04.2005* si a Documentatiei de urbanism faza PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. *257/18.12.2009*
in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:
Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani

Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insirat, cuplat sau iz cladirea construita in regim insirat se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu arbore la fiecare 100 mp

***Conditionari si restrictii:** Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se alinieaza la stra nou creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.*

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracte general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei sradacitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10m/ S_{ocup}=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1,2/ Echipa cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefo vor fi realizate subteran/ circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcarile necesare in zona: parcela are asigurat un acces caroso de minimum 4,0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei/ echiparea cu utilitati: ca canalizare, gaze si energie electrica/ circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Timisului/ Mod de executie: in regie proprie sau cu societate autorizata

***Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare:** documentatiile tehnice D.T. ce vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa I a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata /referatele de verificare ale documentatiei tehn in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proi conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a execut lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 / se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, i cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pen situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de a 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performan energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Roman conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobar unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederil Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat*4) pentru/intrucat:

PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32772

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se v adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfântul Sava de la Buzău, nr. 3, Buzau, cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privin participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului s accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitie publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice. In aceste conditii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoarel documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi s extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentati tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de catr colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturi constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform prevederilor art. 9 din lege.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

[] D.T.A.C. [] D.T.O.E. [] D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

[] alimentare cu apa *SC Compania de Apa SA*
[] canalizare *SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau*
[] alimentare cu energie termica
[] gaze naturale *Distrigaz Sud Retele Buzau*
[] telefonizare *Orange Communications*
[] salubritate *SC RER Ecologic Service SA*
[] transport urban *SC TUC SA Rm. Sarat*

Alte avize/acorduri:
[] _____

d.2) avize si acorduri privind:

[] securitatea la incendiu – *ISU Buzau* [] protectia civila – *ISU Buzau* [] sanatatea populatiei *DSP Buzau*

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

[] _____
[] _____

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

[] _____
[] _____

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

_____

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR*),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)
Cîrjan Sorin Valentin

L.S.

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vagyas-Dăvidoiu Manuela

ARHITECT SEF **)**
(numele, prenumele si semnatura)
Teodorescu Dragos-Daniel

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 17.05.2024

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ pana la data de _____.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtii in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR***),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

ARHITECT SEF ****)**
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: _____.
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____.
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

_____

*1) Numele şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului d urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : - preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.
****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat
Str. Blatritei nr. 13, Buzau
Buzau I Romania
mobil: +40 723 348 257
email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 54.12 / 23.04.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT
Intrare nr. 26998
ziua 29 luna 04 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Timisului, nr. 34, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parţial, şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul prealabil în scris al evaluatorului, al clientului şi al utilizatorului desemnat

23.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 34, jud. Buzau

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.

Mândricel Mihai-Enigel - evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 08.04.2024, este:

12.900 EUR, echivalent a 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR

Cuprins

1. **Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante** 4
2. **Declaratia privind evaluarea** 5
3. **Termenii de referinţă ai evaluării** 6

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 7
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 8
Conformitatea evaluării cu SEV 9

4. **Prezentarea datelor** 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 11
Date privind impozitele şi taxele 11
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 11

5. **Analiza datelor** 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. **Evaluarea proprietatii** 19

Metode de evaluare 19
Metoda comparatiei directe 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 19

7. **Anexe** 21

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		23.04.2024
Data inspecției		08.04.2024.
Data evaluării		08.04.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren Intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 34, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Timisului, nr. cad. 36293
Deschidere		15,00 ml la str. Timisului
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF si extras plan cadastral
Curs de schimb valutar		4,9681 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**12.900** EUR **64.088** LEI
		Valoarea nu este afectata de T.V.A.
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Scopul evaluarii / tip de valoare estimata		Estimarea valorii de piata in vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 38868/27.03.2024, asupra terenului **nu sunt inscrise sarcini.** Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E 85 – Drum asfaltat – public IAR APOI PRIN: Str. Bariera Focsani – Drum pietruit – public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		***-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.***
Mentiuni		***Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.***
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)		-

2. Declaratia privind evaluarea

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale declarației privind evaluarea;
- Subsemnatul, Mândricel Mihai-Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren intravilan
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 34, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT in baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 32772 (nr vechi 7396), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32772 (nr vechi 6190). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 38868/27.03.2024, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022,** în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.04.2024) este cel afişat de BNR, şi anume 4,9681 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 08.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 08.04.2024.
Data raportului	23.04.2024
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 08.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, în lipsa clientului/destinatarului/proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schiţele existente şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate părţile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de c.f. nr. cerere 38868/27.03.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 63076/21.04.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 141/26.10.2023. Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este construibil, iar utilitatile sunt la limita proprietatii.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 38868/27.03.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 300 mp suprafata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la N-nr cad 32773; la S- nr cad 32771, la E- nr cad 32777, La V- nr cad 36293 (str. Timisului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 34, jud. Buzau, nr. cadastral 32772, inscris in CF 32772, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect.

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani*. Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in comun : Autobuze

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutii de cult	Sedii de banci	Institutii de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	DA	DA	NU	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 300 mp suprafata
- Deschiderea la stradă: 15,00 ml la str. Timisului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Timisului	Drum pietruit	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: existentă –la limita
- *Alte observaţii:* -

Conform Certificatului de urbanism nr. 141/26.10.2023 se certifica:

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R. I.1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Barieta Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1-4

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. I.1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Barieta Focsani»:

Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri (o treime de cimentar inferior, cuplat sau izolat (locuinta cuplata se va admite pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care vor mentine tipologia care impune aspectul necorniforme si tencuieste de aceeasi si culoare de acelasi si vor fi plantate cu minim si cu un arbore si fiecare 100 mp.
Conditionari si restrictii: Accesul de alinieri a terenului si construcitilor fata de drumurile publice adiacente. terenul se afla in zona cu risc de inundatii se va dispune la minimum 3 m fata de alinieri.
Elemente privind volumetria: Regim maximal al inaltimilor in raport cu imobilele invecinate. cladirile se vor integra in caracterul general al zonei; se vor evita poluarea atmosferei si a solului introducerea de elemente poluante pentru vecinatatea si/sau curtile si anexele. Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M. Hmax=10 m/ S...=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1,2/ Echipare cu utilitati: la cladirile aflate pe alinierea existenta bransarea bransarilor la canalizarea publica va fi facuta pe sub trotuar/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor pluviale in retelele de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefon/ vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Timisului/ Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate constituita
Obligatii ce revin asupra unor bunuri sau drepturi ce vor fi avute in vedere la proiectare: documentatiile tehnice D.T. ce se vor intocmi si vederea obtinerii autorizatiei de construire/de desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si prevazute in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor. complexitatea si actualizata /asigurare acces catre si pasaraul la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 se vor respecta prevederile privind dreptul minim intre vecinatati, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce le vor fi/se vor respecta prevederile art. 612 - art. 616 din Codul Civil. se vor respecta regulile de igiene date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /impamantare sunt obligatorii se fi implantata, for cu sine limite locale si protejarea sa fi noaptea, inaltime maxima 2,0 m/ zgarduri nemetalice si vegetale este obligatorie pentru zonele date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 639/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor. documentatiile tehnice vor fi intocmite de diriga intocmirii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2016. pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile dispozitiilor de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Barieta Focsani» beneficiarul va solicita un aviz catre/ca de urbanism la acest elaborarii, avizarii si aprobarii unui documentatii de urbanism sau PUD sau PUZ care au reglementari posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul actualizata

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: categoria de folosinta arabil conform extras CF
- Servituţi de trecere: Nu este cazul
- Restricţii de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricţii existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Descrierea amenajărilor şi construcţiilor

-

Date privind impozitele şi taxele

Valorile impozabile, impozitele şi taxele locale şi alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.

Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:	
Pasul 1	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3	Analiza cererii
Pasul 4	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6	Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietăţii subiect care determină capacitatea sa productivă şi utilizările potenţiale ale proprietăţii. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăţilor comparabile, precum şi pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice şi localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evalută este de tip teren liber.

Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietăţii subiect sunt:

- Rezidenţial;
- Comercial;
- Industrial;

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidentiala. În această zonă, pentru celelalte utilizari practic nu există o cerere alternativă permisă.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: teren liber;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ***Utilitati disponibile:*** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ***Forma si deschidere***: regulata / dreptunghiulara, D = unilaterala: 15,00 ml la str. Timisului (conform extras CF).
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei (rezidentiala), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidentiala, situate in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze*.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a inregistrat o stagnare, evolutia fiind antrenata de efectul COVID-19.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice si dar si din partea fizice. Cererea fiind determinata de nevoia dezvoltarii de noi imobile care sa satisfaca dorintele proprietarilor.

Cererea

PIATA TERENURILOR H1 2021 (REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers)

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, desi exista o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se închidă de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri în participatie, care nu reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile orase cu creștere rapidă.

Având în vedere cât de repede se mișcă lucrurile pe zona de retail, observăm că unii investitori inactivi revin pe piață, în timp ce altii tocmai intră piata cautand diversificarea proiectelor lor viitoare.

Pe segmentul rezidențial, tendințele din trecut încă se mențin: există un interes ridicat din partea multor tipuri de cumpărători care caută să obtina profituri atractive, iar piața devine din ce in ce mai aglomerata. Pe de altă parte, există o gamă destul de largă de terenuri căutate: parcele mai mici în zonele centrale (care vizează toate categoriile de venituri), parcele mai mari la periferia orașului sau foste platforme industriale (pentru proiecte la scară mai mare) si terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidential).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri in care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului unii cautand asocieri in participatiune pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou in acord cu noua realitate post-pandemica (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezghet. Dezvoltatorii activi încep să se gandeasca la proiecte noi în București (în special în zone foarte atractive). În plus, unii încep să se gândească că până vor finaliza un proiect în 3-4 ani – dacă luăm în considerare cumpărarea unui teren, obținerea tuturor aprobările necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din Bucuresti se va fi stabilizat si se poate confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se pozitioneaza dimensiunea si forma amplasamentului.

Concluzii privind ***Cererea solvabila*** specifică pentru acest tip de proprietate:

- ***Cererea pentru cumpărare*** – moderata, în usoara crestere.

- ***Cererea pentru închiriere*** – nu exista informatii in acest sens.
- ***Potențialii cumparatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii***: amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu 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 exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati ca parteneri in proiectele viitoare si obtina astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.
Un aspect important care afectează aprovizionarea cât și perspectiva pe termen scurt este legată de incertitudinile referitoare la dezvoltarea urbană. Pe fondul unei schimbări în administrarea și direcția politică în multe orașe, au existat unele blocaje (cum ar fi în numirea șefului arhitecților în anumite orașe sau înghețarea PUZ-urilor în București); lucrurile se mișcă spre mai bine, spre o mai multă claritate în majoritatea orașelor cu excepția Bucureștiului, unde progresul este lent și conduce la a perspectiva mai tulbure pentru piața terenurilor.
EVOLUTIA PRETURILOR
2021 a avut până acum, destul de puține tranzactii majore, dar aceasta nu evidențiază deloc o cerere superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra o crestere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% fata de ultimul an.
Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne

care sa aduca o schimbare;

- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 34-50 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, acces, amenajari exterioare, imprejmuire, etc;*

În **anexe** sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

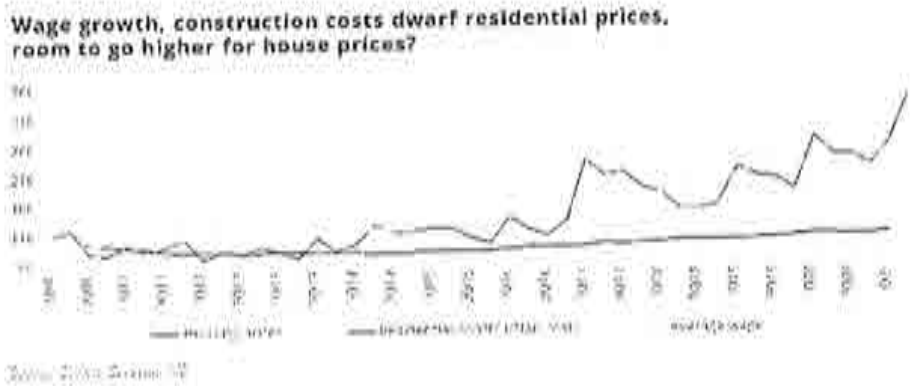
Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente in piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

PREVIZIUNI
Preţurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală şi-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piaţa terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greşit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna şi în timp ce alţii rămân activi pe margine asteptand o mai bună claritate cu privire la veniturile lor (în special birouri), există în general un sentiment de optimism cu privire la economia românească pentru următorii câţiva ani - cu excepţia oricăror evenimente externe negative, desigur.



Sursa: REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

Piața terenurilor este condusă foarte mult de așteptări cu privire la ceea ce vom avea la nivel macro și în economia reală, cu un accent special pe forța de muncă. Dacă lucrurile isi revin repede, nu ar trebui sa existe probleme majore. Acestea fiind spuse, toate proprietățile imobiliare majore suferă incertitudini crescute: birouri- impactul muncii de acasă pe termen lung, comerțul cu amănuntul - adoptarea accelerată a comerțului electronic și a protecției impotriva pandemiei proiecte viitoare, rezidențiale - securitatea locului de muncă și, de asemenea, impactul de la locul de muncă de acasă, dar cu diferite ramificații.

Răspunsurile la toate aceste întrebări le vom identifica mai degrabă la o scară mai globală decât la nivel de România, așa că trebuie să așteptăm să vedem cum stau lucrurile la nivel international.

In 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 descendenta generalizata a prețurilor nu ar avea un impact imediat, ca în timpul crizei anterioare.

De asemenea o mare diferență față de 2010-2011 este ca piața nu este în criză de lichiditate. În general, acest lucru oferă un motiv suplimentar pentru un optimism ușor și speranta unei reveniri mai facile la niveluri similare peste ani.

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative.

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Rezidențial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Industrial	nu	da	nu	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății este cea rezidentiala.

Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de ***teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinatie*** rezidentiala. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*
- *este maxim productivă*

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Avand in vedere informatiile dispoinibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparatiei.

Metoda comparatiei directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente şi sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 34-50 EUR/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare. Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, accesul, deschiderea, etc.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Metoda comparatiei directe = **12.900 EUR**

Tehnici alternative – metoda extractiei = **Nu s-a aplicat**

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii**.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării* am constat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacţionează în detrimentul închirierli, fiind achiziţionat preponderent în scopul dezvoltarii imobiliare din punct de vedere industrial de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparatiei directe.

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

12.900 EUR, echivalent 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9681 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.

Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt urmatoarele:

1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
2) Identificarea asemănările și diferențierile dintre aceste date;
3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
4) Ajustarea prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

1. *Planificarea* – In aceasta etapa au fost evidentiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.

2. *Colectarea* – Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora unde cate unde este posibil prin verificari incrucisate.

3. *Analiza* – Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.

4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea lor-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

- In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare - oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.
- Proprietatile imobiliare prezentate in foa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatii subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabila sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 34, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olteiului, nr. 18 locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarai, str. Mordor, nr. 23A locatie inferioara	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIC/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, Proiectevaluari.ro cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tenisului, nr. 34, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tenisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita	la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	6,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**43 €/mp**	**41 €/mp**	**43 €/mp**	**41 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,8 €	8,9 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	40%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	2	3
VALOARE DE PIATA*		**43 €/mp**	**12.900 €**	echivalent a	**64.088 lei**

*Conform GEV 630/ian. 53, selectarea comparabilelor asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata

Curs valutar BNR: 4,9681 lei/€

apoi fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului cerere s-au efectuat cele mai mici ajustari.



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Aceasta ajustare reflecta diferentele dintre pretul de oferta al proprietatilor comparabile si pretul de tranzactie al acestora. Pentru proprietatile comparabile care au fost oferite spre vanzare, pretul de oferta a fost ajustat cu 5% pentru a reflecta pretul de tranzactie estimat.

AJUSTARI SPECIALE TRANZACTIONARE

Nu au fost aplicate ajustari pentru elemente specifice tranzactionarii, intrucat proprietatile comparabile selectate, desi nu sunt similare cu proprietatea de evaluat, din punct de vedere al caracteristicilor de comparatie specifice acestui segment.

AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE

Ajustarile pe locatie, de regula, pentru proximitate, se aplica atunci cand exista diferente de pret intre proprietatile comparabile si cea de evaluat. Ajustarile reflecta cresterea sau descresterea in valoare a proprietatii determinata de locatie, in sensul ca, daca locatia unei proprietati comparabile este mai buna decat a celei de evaluat, pretul acesteia va fi ajustat in jos, iar daca locatia este mai slaba, pretul va fi ajustat in sus.

Co_A: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Banu Maracine, str. Oltului nr. 18 - locatie similara
Co_B: Mun. Ramnicu Sarat, str. Brailei, nr. 2 - locatie similara
Co_C: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Stefa, str. Morilor, nr. 234 - locatie inferioara (15 %)
Co_D: Mun. Ramnicu Sarat, str. Brailei, nr. 2 - locatie similara

Ajustarile pentru suprafata se aplica atunci cand, in urma diferentei dintre suprafata proprietatii comparabile si cea a proprietatii de evaluat, rezulta o valoare unitara diferita a proprietatii comparabile. Pentru proprietatile comparabile mai mari decat proprietatea de evaluat, ajustarea este negativa, iar pentru cele mai mici, ajustarea este pozitiva. Ajustarile pentru suprafata se aplica, de regula, pentru terenuri intravilane, pentru care exista o piata activa, cu tranzactii frecvente, pentru terenuri cu suprafete cuprinse intre 200 si 1.000 mp.

Co_A: suprafata egala
Co_B: cu suprafata mai mare, pret unitar mai mare cu 15%
Co_C: suprafata egala
Co_D: cu suprafata mai mare, pret unitar mai mare cu 20%

Astfel, pentru exemplificare s-au aplicat ajustari comp. B, D, deoarece din analiza pietei imobiliare, specifice zonei in care se afla proprietatea de evaluat, s-a constatat ca pretul unitar al terenurilor cu suprafete mai mari este mai mare decat pretul unitar al terenurilor cu suprafete mai mici.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA ACTUALA/UTILIZAREA ACTUALA

Comparatiile cu Co_B si Co_D nu au fost efectuate, intrucat acestea nu sunt similare cu proprietatea de evaluat.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARI LA EXTERIOARE

Ajustarile pentru amenajarile exterioare sunt necesare atunci cand proprietatile comparabile au amenajari exterioare diferite de cele ale proprietatii de evaluat. Ajustarile pentru amenajarile exterioare reflecta diferentele de valoare dintre proprietatile comparabile si cea de evaluat, determinate de prezenta sau absenta unor amenajari exterioare, precum imprejmuiri, alei, parcari, spatii verzi, etc.

Co_A: pret unitar - similar
Co_B: pret unitar - similar
Co_C: pret unitar - similar
Co_D: pret unitar - similar

AJUSTARI PENTRU CONDITII DE FINANTARE/VANZARE

Ajustarile pentru conditii de finantare/vanzare sunt necesare atunci cand proprietatile comparabile au fost vandute in conditii de finantare diferite de cele ale proprietatii de evaluat. Ajustarile pentru conditii de finantare/vanzare reflecta diferentele de valoare dintre proprietatile comparabile si cea de evaluat, determinate de prezenta sau absenta unor conditii de finantare/vanzare, precum avansuri, garantii, penalitati, etc.

Co_A: drept - similar
Co_B: drept - similar
Co_C: drept - similar
Co_D: drept - similar

Nivelul de ajustare a fost stabilit pe baza observatiilor din piata imobiliara locala, precum si a experientei profesionale a evaluatorului.

AJUSTARI PENTRU CONDITIILE PIETEI

Ajustarile pentru conditiile pietei sunt necesare atunci cand proprietatile comparabile au fost vandute in conditii de piata diferite de cele ale proprietatii de evaluat. Ajustarile pentru conditiile pietei reflecta diferentele de valoare dintre proprietatile comparabile si cea de evaluat, determinate de prezenta sau absenta unor conditii de piata, precum cererea, oferta, tendintele pietei, etc.

Co_A: la data - similar
Co_B: la data - similar
Co_C: la data - similar
Co_D: la data - similar

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Ajustarile pentru forma si deschidere sunt necesare atunci cand proprietatile comparabile au forme sau deschideri diferite de cele ale proprietatii de evaluat. Ajustarile pentru forma si deschidere reflecta diferentele de valoare dintre proprietatile comparabile si cea de evaluat, determinate de prezenta sau absenta unor forme sau deschideri diferite.

A: regulata, 1 deschidere
B: regulata, 1 deschidere
C: neregulata, 1 deschidere - inferior (10 %)
D: regulata, 2 deschideri - superior (5 %)

Nivelul de ajustare a fost stabilit pe baza observatiilor din piata imobiliara locala, precum si a experientei profesionale a evaluatorului.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Ajustarile pentru cheltuieli de aducere la stadiul de teren construibil sunt necesare atunci cand proprietatile comparabile au fost vandute in conditii de piata diferite de cele ale proprietatii de evaluat. Ajustarile pentru cheltuieli de aducere la stadiul de teren construibil reflecta diferentele de valoare dintre proprietatile comparabile si cea de evaluat, determinate de prezenta sau absenta unor cheltuieli de aducere la stadiul de teren construibil, precum racordarea la utilitati, amenajarea terenului, etc.

Co_A: nu este cazul - similar
Co_B: nu este cazul - similar
Co_C: nu este cazul - similar
Co_D: nu este cazul - similar

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 43 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

V = 12.900 EUR, echivalent a 64.088 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.



Anexa nr. 2 - Fotografii:



Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva de pe teren

Anexa nr. 3 – Localizare în zona



Sursa: https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html





Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/r9GdhxbWm5ydXZTb8

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A



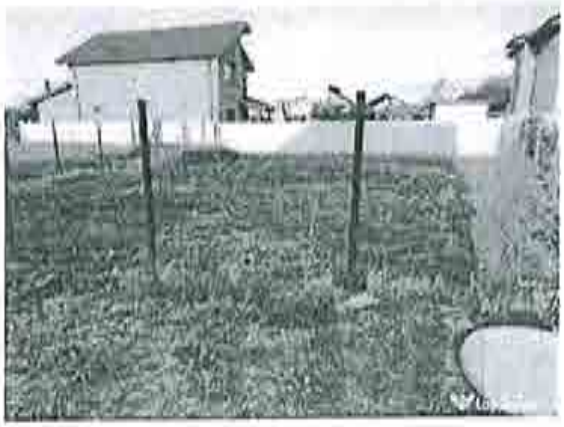
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

Foto din anunt











Comparabila teren B

ID #6490125

Rămnicu Sărat (BZ)

Proprietar
+40 737 967 155

Adaugă la contacte

100.000 €

Catalin

Teren intravilan 600mp

Vand teren, Suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei

Rămnicu Sărat (BZ)



Tranzacție	Vânzare
Tip proprietate	Teren intravilan

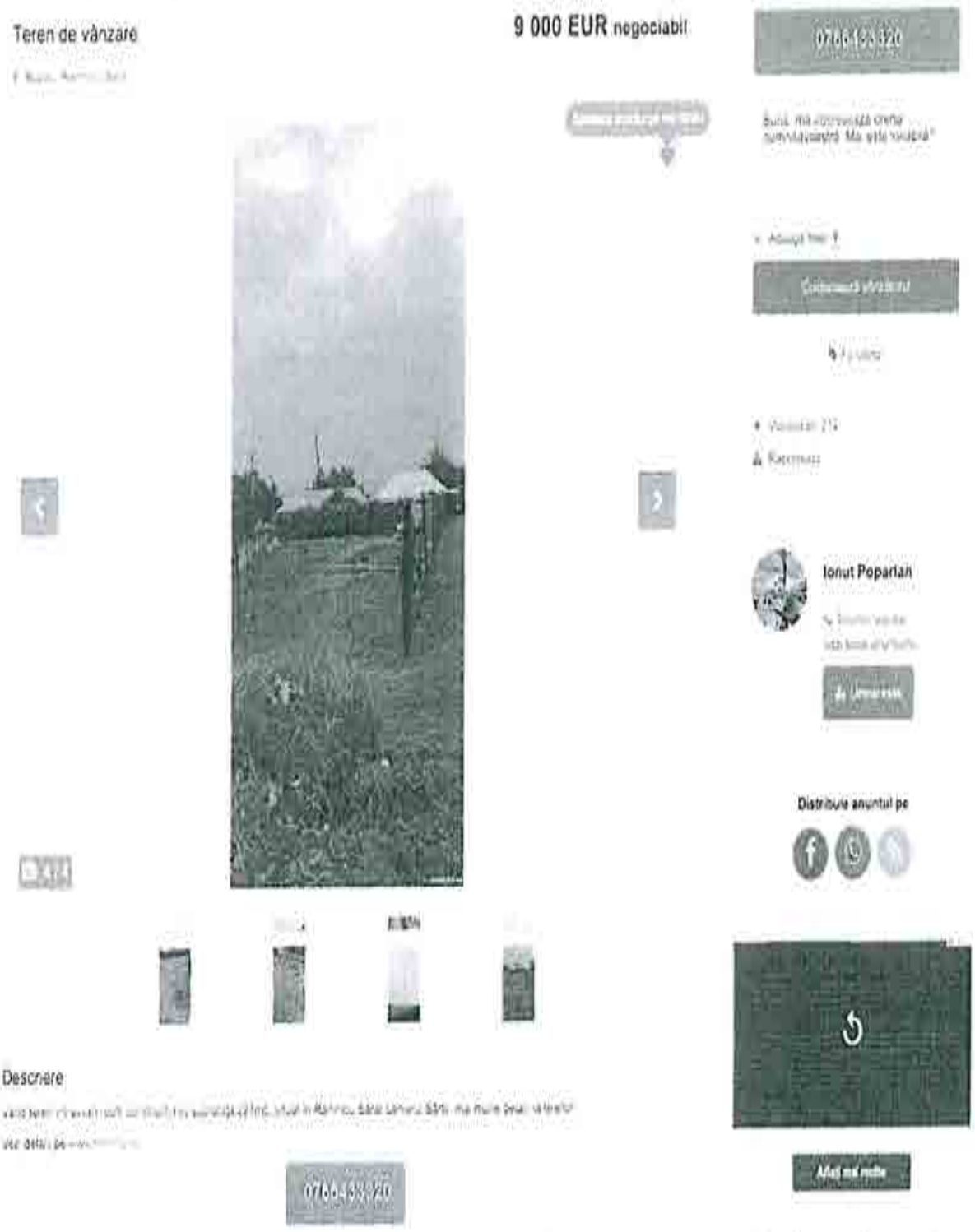
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155




Strada Bistriţei
Strada Timişului
Strada Crişului
Google

Comparabila teren C



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7gele9fd2f316040375i.html

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai putin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile la limita, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

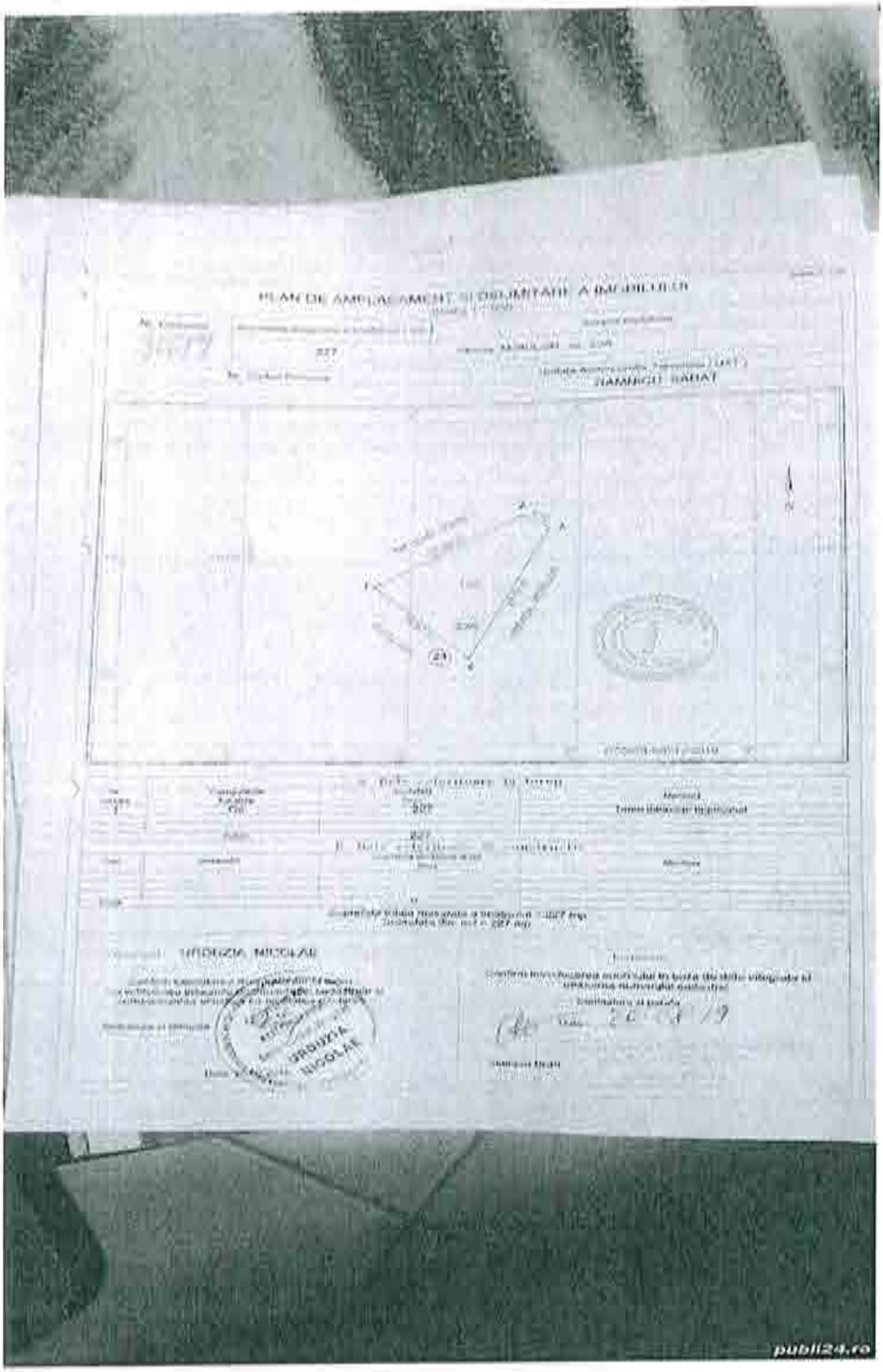
Foto din anunt










PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
227
RAMNICU SARAT
URDUZIA NICOLAE
URDUZIA NICOLAE
publi24.ro

Comparabila teren D



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile la limita, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948

Foto din anunt









Anexa nr. 5 – Documente

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

ANCPI

Nr. cerere 38868
Ziua 27
Luna 03
Anul 2024
Cod verificare
100166707424

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32772 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7396
Nr. cadastral vechi:6190

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Banera Focsani, Str. Tunisului, Nr. 34, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32772	300	Teren imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40773 / 24/09/2010	
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;	
B0 Se înființează cartea funciară nr. 7396 a unității administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciară nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 0/1	A1
1) **MUNICIPIUL RIMNICU SARAT**, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B2 schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 0/1	A1
1) **MUNICIPIUL RIMNICU SARAT**, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B4 schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
134088 / 26/10/2021	
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 31, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat;	
B6 se noteaza actualizarea adresei imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 1 din 3

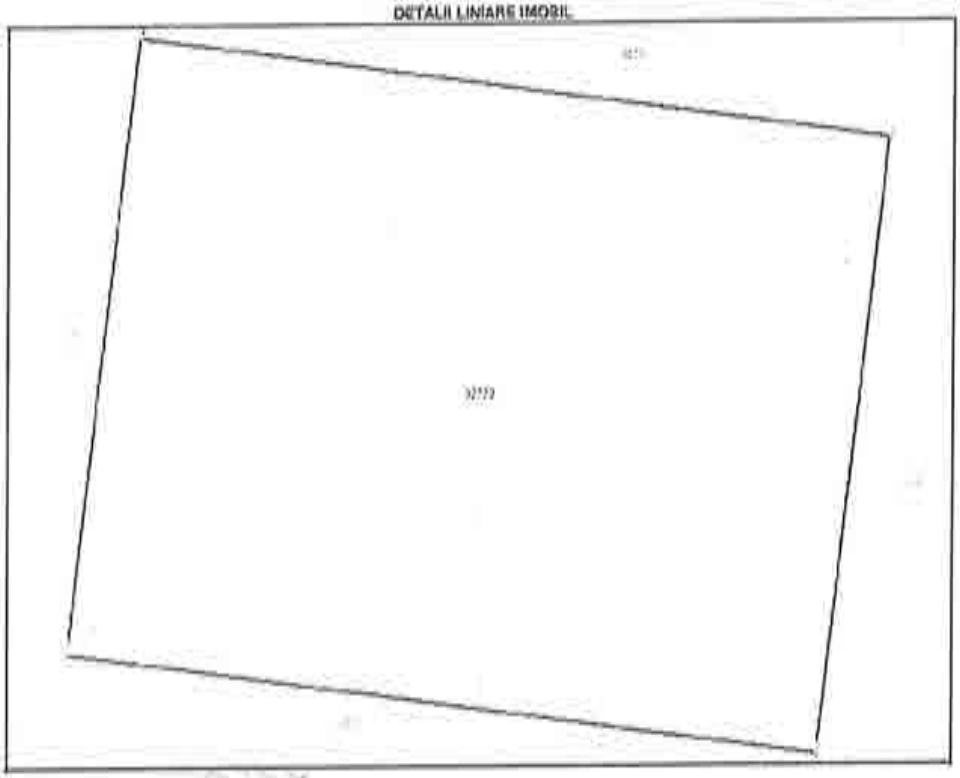
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32772	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.001
2	3	15.0
3	4	20.002
4	1	15.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 32772 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
27/03/2024, 11:08

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buzau

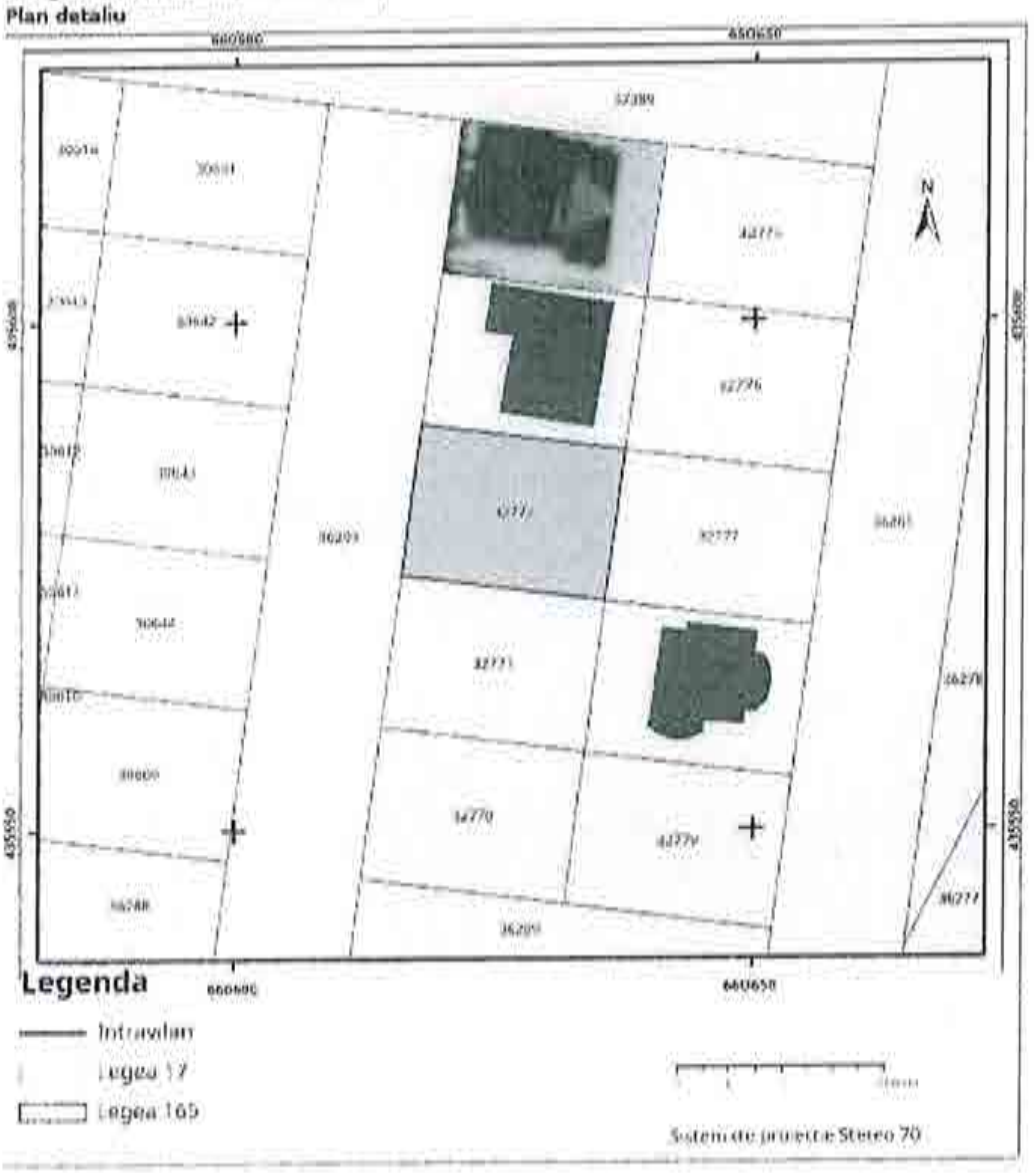
Cod verificare

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 32772, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str. Timisului, Nr. 34

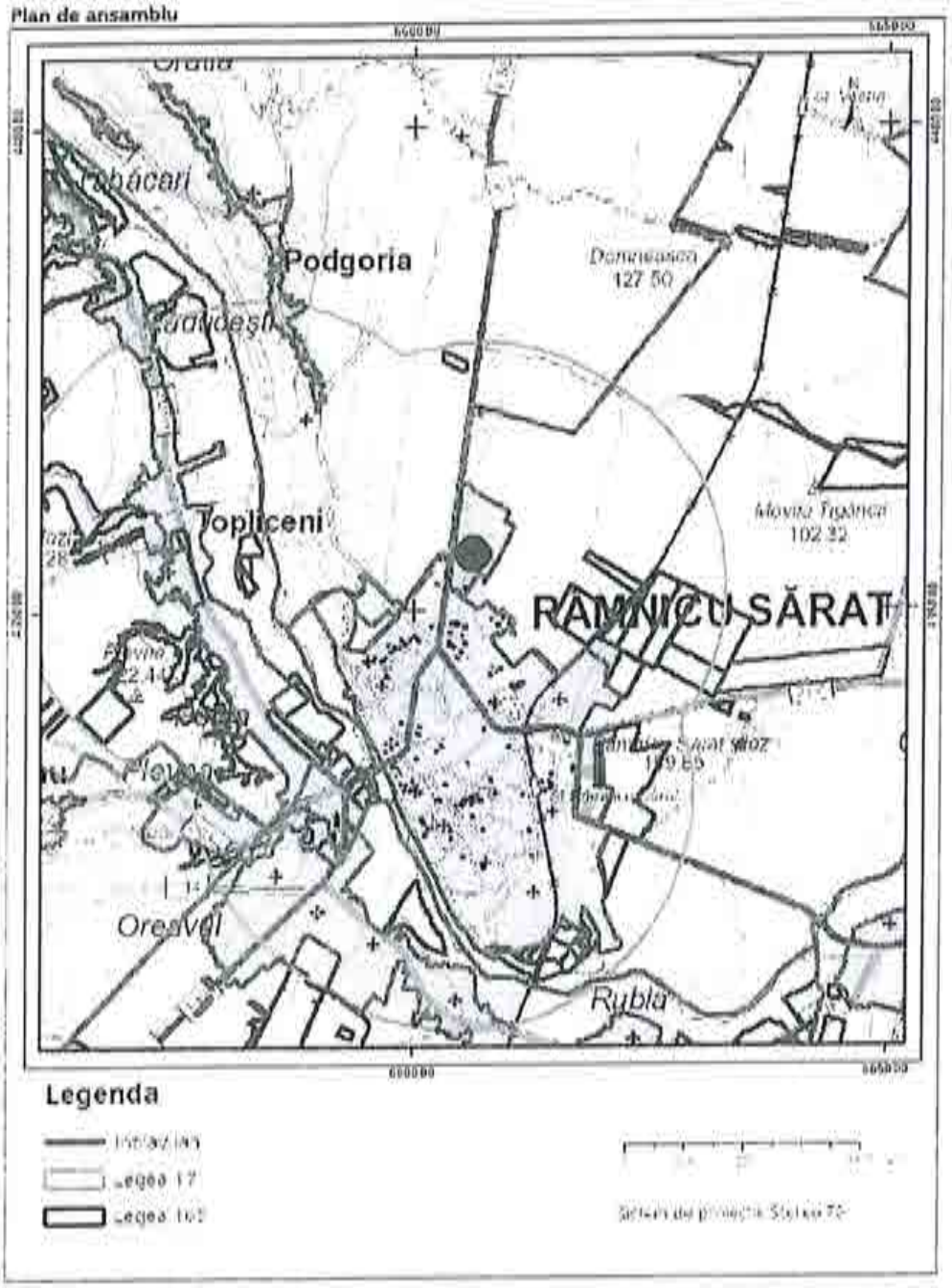
Nr.cerere	63076
Ziua	21
Luna	04
Anul	2024

Teren: 300 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 300mp
Plan detaliu



Codul de verificare din acest extras il puteti folosi pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare Pag. 1 din 2

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 26-10-2021
Data și ora generării: 21-04-2024 10:36