

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire locuinte -proprietate personala, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **19.12.2024**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.72917/09.12.2024 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.73202/10.12.2024 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;
- 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 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.72426/05.12.2024 al Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm.Sarat nr.442/20.03.2023 privind propunerea

stabilirii oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a 2 imobile-terenuri, proprietate privata a Municipiului Ramnicu Sarat;

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32770 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32770 si raportul de evaluare nr.65.1/04.08.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.43177/05.08.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.30501 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 30501 si raportul de evaluare nr.65.2/04.08.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.43178/05.08.2024 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.131-132/18.07.2024;

-Nota de informare nr.73092/09.12.2024 a structurii Arhitect Sef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-procesele-verbale de constatare la fata locului nr.66143/13.11.2024 si nr.66184/13.11.2024 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 referatele nr.63975/05.11.2024, respectiv nr.63974/05.11.2024 ale Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

- Informarile nr.72114/04.06.2024 si nr.72121/04.12.2024 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.238/05.11.2024 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile noiembrie 2024-ianuarie 2025;

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba oportunitatea vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire locuinte -proprietate personala, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și

funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat.

Art.2. Amplasamentul, suprafața și prețul minim de vânzare (prețul minim de pornire al licitației publice) sunt prevăzute în anexa nr.1 (Lista cu elementele caracteristice bunurilor imobile-terenuri propuse pentru stabilirea oportunității vânzării prin licitație publică) iar identificarea acestora este prezentată în anexa nr.2 (Plan de situație).

Art.3. Anexele nr.1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. (1) Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat aprobă rapoartele de evaluare nr.65.1/04.08.2024 înregistrat la Primăria Rm.Sarat sub nr.43177/05.08.2024 și nr.65.2/04.08.2024 înregistrat la Primăria Rm.Sarat sub nr.43178/05.08.2024, întocmite de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (număr legitimație 18772), rapoarte de evaluare potrivit cărora s-a stabilit valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate al bunurilor imobile - terenuri situate în Municipiul Rm.Sarat, identificate conform anexelor nr.1 și nr.2.

(2) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile-terenuri prevăzute în anexa nr.1, se va efectua cu respectarea condițiilor prevăzute de art.334-346 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ și cu respectarea principiilor prevăzute la art.311 din același act normativ, prețul minim de pornire al licitației fiind cel stabilit prin rapoartele de evaluare nr.65.1/04.08.2024 înregistrat la Primăria Rm.Sarat sub nr.43177/05.08.2024 și nr.65.2/04.08.2024 înregistrat la Primăria Rm.Sarat sub nr.43178/05.08.2024, întocmite de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (număr legitimație 18772), la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, respectându-se condiția impusă de art.363, alin.(6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ.

(3) Municipiul Rm.Sarat va încasa integral prețul de vânzare (prețul obținut în urma desfășurării licitației publice), la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.

(4) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în rapoartele de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit rapoartele de evaluare în conformitate cu prevederile art.363, alin.(7) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art.5. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Rm.Sarat prin Direcția economică-Serviciul Buget-Contabilitate, prin Compartimentul Evidență Patrimoniu și Rețele Utilitare și prin Compartimentul Contencios Administrativ și Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum și persoanele abilitate să exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operațiuni ce se exercită asupra tuturor operațiunilor care afectează fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementărilor legale în domeniu, de către funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitați în acest sens în strânsă corelare cu răspunderea administrativă și cu principiile răspunderii administrative conform competențelor celor implicați în răspunderea aferentă actelor administrative.

Art.6. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștința publică, respectiv se comunică Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Institutiei Prefectului Județului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat în ședința ordinară din data de 19.12.2024, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificată) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de _____ voturi pentru, _____ abțineri și _____ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și _____ consilieri locali prezenți.

**Initiator,
Primar,
Cirjan Sorin-Valentin**

**Președinte de ședință,
Domnul consilier Predonescu Lucian**

**Avizat,
Secretar general,
Vagyas-Davidoiu Manuela**

**Nr. _____
Rm.Sărat 19.12.2024**



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 72.917/09.12.2024

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, 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, 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 imobilelor, 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 de construire de locuințe proprietate personală, 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, 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

The image shows a handwritten signature in blue ink to the left of an official circular stamp. The stamp is blue and contains the coat of arms of Romania in the center, surrounded by the text 'ROMANIA' at the top and 'Municipiul Râmnicu Sărat' at the bottom.



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 73.202/10.12.2024

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, 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, conform regulamentelor aprobate prin Planul Urbanistic General și Planul Urbanistic Zonal pentru zonele în cauză.

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

Ținând seama de Referatul nr.-ul 72.426/05.12.2024 – 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 2 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 72.114/04.12.2024 și nr. 72.121/04.12.2024 – 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 Proceselor verbale de constatare la fața locului – emise de instituția Arhitectului-Șef al Municipiului Râmnicu Sărat - nr.-ul 66.143/13.11.2024 și nr.-ul 66.184/13.11.2024, a mențiunilor Certificatelor de urbanism nr.-ul:

131/18.07.2024 și 132/18.07.2024, precum și a extraselor de carte funciară pentru informare nr: 205777/09.12.2024 și 205779/09.12.2024.

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 Bariera Focșani, parcela 118, str. Siretului nr. 78, identificat cu număr cadastral 30501	299	63.960 lei fără TVA	43.178/05.08.2024
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 56, str. Timișului nr. 30, identificat cu număr cadastral 32770	300	64.159 lei fără TVA	43.177/05.08.2024

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

Oportunitatea și eficiența vânzării prin licitație publică rezidă și din faptul că prețurile minime de pornire ale licitației sunt mai mari decât valoarea de inventar ale fiecăruia dintre aceste terenuri în conformitate cu Referatele privind stabilirea prețului minim de vânzare nr.-ul 63.975/05.11.2024 și nr. 63.974/05.11.2024 – întocmite de Serviciul Buget – Contabilitate din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat.

În temeiul art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (2) și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea 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.

Direcția Economică
Director executiv, **Tableț Anișoara**

Compartiment Buget
Cons. sup. **Sfintes Mihaela**

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

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

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

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

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

<i>Nr crt.</i>	<i>Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică</i>	<i>Suprafața terenului</i>	<i>Valoare imobil</i>	<i>Valoare imobil</i>
		<i>(mp)</i>	<i>fără TVA</i>	<i>cu TVA</i>
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 118, str. Siretului nr. 78, identificat cu număr cadastral 30501	299	63.960 lei fără TVA	76.112,40 lei cu TVA
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 56, str. Timișului nr. 30, identificat cu număr cadastral 32770	300	64.159 lei fără TVA	76.349,21 lei cu TVA

Președinte de ședință,

Secretar general,

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

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





Președinte de ședință,

Secretar general,

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 37066 din 18.07.2024.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 131 din 18.07.2024.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32770 **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
reprezentat prin primar Cirjan Sorin Valentin
cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____,
sectorul _____, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____,
telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 37066 din 04.07.2024
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. 56 (strada Timişului, nr. 30) nr. _____ bl. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____, sau
identificat prin*3) Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7394 /Nr. C.F. nou 32770 /Nr.
cadastral vechi 6188 /Nr. cadastral nou 32770

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, 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»:

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

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

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracterul general al zonei/ se interzice folosirea a-bocimemului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor/ inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10m/ S_{ter,ca}=300 mp/ POT_{max}=40%/ CUT_{max}=1,2/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burtelanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcarile necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei/ echiparea cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica/ circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Timisului/ Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata

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

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

PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32770

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D.T.A.C. D.T.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 Ecologie Service SA
 alimentare cu energie termica transport urban - SC TUC SA Rm. Sarai

Alte avize/acorduri:

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu ISU Buzau

protectia civila ISU Buzau

sanatatea populatiei - DSP Buzau

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

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

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

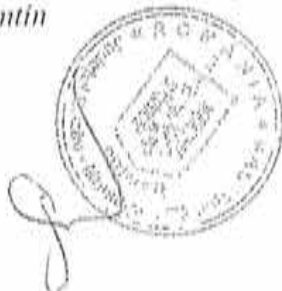
Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

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

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vagvas-Davidescu Manuela

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

[Handwritten signature]

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

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

18.07.2024

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

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ pana la data de _____.

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

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

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

L.S.

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

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

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

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

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

*) Se completează, după caz:

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

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

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

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



ROMÂNIA


MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Băleescu 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. 63975/05.11.2024

Aprobat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin



Referat

Privind stabilirea pretului minim de vanzare a unui imobil 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 11.07.2024 Fara TVA	Valoarea din evidenta contabila Fara TVA	Pret minim de vanzare cu TVA
1	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32770, în suprafață măsurată de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, str. Timisului, nr.30 în vederea vanzării	43177/ 05.08.2024	64.159,00	15.091,83	76.349,21 din care TVA: 12.190.21

Director Executiv
Ec. Tablet Anisoara

Intocmit ,
Ec. Sfintes Mihaela

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat

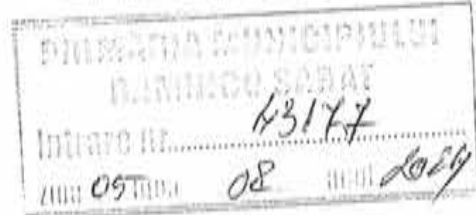
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobilit: +40 723 348 257

email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 65.1 / 04.08.2024



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Timisului, nr. 30, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

04.08.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 30, jud. Buzau

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 11.07.2024, este:

12.900 EUR, echivalent a 64.159 LEI**Valoarea nu este afectata de T.V.A.**

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

Cu deosebită considerație,

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



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....	4
2. Declaratia privind evaluarea.....	5
3. Termenii de referință ai evaluării.....	6
Identificarea evaluatorului	6
Identificarea clientului.....	6
Alți utilizatori desemnați	6
Responsabilitatea față de terți	6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	6
Adresa proprietății	6
Drepturi de proprietate evaluate	6
Scopul evaluării	6
Tipul valorii estimate	6
Moneda evaluării	7
Data evaluării	7
Data raportului	7
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	7
Ipoteze semnificative	7
Ipoteze semnificative speciale	8
Tipul raportului.....	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
Conformitatea evaluării cu SEV	9
4. Prezentarea datelor	10
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	10
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului	10
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	11
Date privind impozitele și taxele	11
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	11
5. Analiza datelor	12
Analiza pieței imobiliare	12
Cea mai bună utilizare	18
6. Evaluarea proprietatii	19
Metode de evaluare	19
Metoda comparației directe	19
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	19
7. Anexe.....	21

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT							
Data raportului	04.08.2024							
Data inspecției	11.07.2024							
Data evaluării	11.07.2024							
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. 30, jud. Buzau							
Cod postal	125300							
Cartier / amplasare	Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani							
Utilități	Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii							
Acces	din str. Timisului si str. Bistritei							
Deschidere	15 ml la str. Timisului si 20 ml la str. Bistritei							
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata masurata						
	indiviz	-						
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT							
Utilizare existentă	Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF							
Curs de schimb valutar	4,9736 Lei/Eur							
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	12.900 EUR	64.159 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/proprietarului in scopul vanzarii terenului							
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 88417/17.06.2024, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.							
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului	<p>Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.</p> <hr/> <p>ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">E 85</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">Drum asfaltat</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">public</td> </tr> </table> <p>IAR APOI PRIN:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">Str. Timisului si str. Bistritei</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">Drum pietruit</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">public</td> </tr> </table>		E 85	Drum asfaltat	public	Str. Timisului si str. Bistritei	Drum pietruit	public
E 85	Drum asfaltat	public						
Str. Timisului si str. Bistritei	Drum pietruit	public						
Observatii/Ipoteze semnificative speciale	-							
Mentiiuni	<i>Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.</i>							
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-							



2. Declaratia privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

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



3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 30, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 32770 (nr vechi 7394), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32770 (nr vechi 6188).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 88417/17.06.2024, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini</p>
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 , în vederea informării clientului/utilizatorului/proprietarului în scopul vânzării terenului.
Tipul valorii estimate	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.</p> <p>Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</p> <p>Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobiliare.</p>

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (11.07.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9736 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 11.07.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Iulie 2024. Data evaluării este 11.07.2024.
Data raportului	04.08.2024
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății	<p>Inspekția a fost efectuată în data de 11.07.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, în lipsa clientului/destinatarului.</p> <p>Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.</p>
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Extras de CF nr. cerere 88417/17.06.2024; ✓ Extras de plan cadastral; ✓ Certificat de urbanism nr. 131/18.07.2024. <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă <p>Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.</p>
Ipoteze semnificative	<ul style="list-style-type: none"> ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, acestea

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

Ipoteze semnificative speciale -

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

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

**Conformitatea
evaluării cu SEV**

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 88417/17.06.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 300 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la N- nr cad 32771; la E- nr cad 32779, la S- nr cad 36289 (str. Bistritei), La V- nr cad 36293 (str. Timisului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 30, jud. Buzau, nr. cadastral 32770, înscris în CF 32770, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

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

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

Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: S = 300 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 15 ml la str. Timisului și 20 ml la str. Bistritei
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

E 85	Drum asfaltat	public
------	---------------	--------

IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:

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

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

Conform Certificatului de urbanism nr. 131/18.07.2024 se certifica:

SE CERTIFICA:

- 1. REGIMUL JURIDIC:**
Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarut
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarut
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul
- 2. REGIMUL ECONOMIC:**
Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederilor U.T.R. L.Ih din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Pascani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale
- 3. REGIMUL TEHNIC:**
 Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L.Ih din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Pascani»:
Permisivul se admite constructia de locuinte individuale cu maxim P+1+M executata in regim de constructie insusita, ciubut sau cladire construita in regim instruit si va avea pe linia de laterale de caldura de pe parxele învecinate, cu exceptia celor de colt, intrarea fatada de spre strada strada spatii reconstruite si necesare de acces, si tramare de garda sau fi plantate cu gazon si arbori la fiecare 100 mp.
Conditianari si restrictii: Regimul de utilizare a terenului si constructiilor nu va de drumurile publice adiacente; terenul va utilizat la constructia locuinte cu un etaj sau la maximum 2 in fata de aliniament.
Elemente privind volumetria si/sau arhitectura generala a cladirilor in raport cu imobilele învecinate: cladirile se vor integra in su general al zonei si vor respecta folosinta urbanizanta si a tabeli constructiilor de aluminiu pentru aspectul cladirilor, care vor respecta multimea maxima admisa, regim de inaltime max. P+1+M; Inaltime: 10m; S_{max}: 300 mp; P_{max}: 40%; C₁ U_{max}: 1.5; E₁ sau utilitatii; la cladire dispusa pe aliniament racordarea burtocher la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub teren; se va avea mod special evanescuta a zidului si constructia arhitecturice in existenta de canalizare; huanamentice pentru electrice, gaze si t va fi realizate subteran; circulatia pietonilor si auto, necesare auto si parxele necesare in zona; parxele au dimensiuni minime de 4.0 m launq alinae a circulatie publice; statiunarea autoschimbtor se face in interiorul parxele echipate cu utilita comutabile, gaze si energie electrice; circulatia pietonilor si auto, se va face din strada Timișoara Mod de executie: in regim permisiv; aspecte utilizate
Obligatii constructoare de natura urbanistica si legislativ conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: documentatiile tehnice D. viz. imunita in vederea obtinerii autorizatiei de constructii/achizitatie vor fi elaborate si prezentate conform continutului anexei din u L si Legea nr. 30/1991 privind autorizarea executarii lucrilor de constructii, actualizata tehnice de verificare ale documentatiilor in baza Legii nr. 10/1995 sau al celor cuprinzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectant si prezentate in conforma H.G. nr. 928/1993 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si autorizare tehnica de calitate a proiectelor, si a lucrurilor si a constructiilor, completata si actualizata corespunzator, anexa auto si proiectul la studiu autorizarea autorizatiei min sau auto si planuri conform H.G. nr. 528/1998, si vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, si cerinzi distanțelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612, art. 616 din Codul; vor respecta regulile de insusire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014; impozitarea este aliniament va fi trasat cu si spre linia de laterale si posterioare; va fi aplicat inaltime maxima 2,0 m; acizatul autenticat al vecinilor este obligatoriu situat la dist de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 889/2009 de aprobare a modului de aplicare a prevederilor Legii nr. 30/1991 s 612 Cod Civil se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2003 privind acti executivii si cladirilor; documentatiile tehnice vor fi insusite de strada; impozitarea constructiilor la Ordinul Arhitectilor din L conform H.G. nr. 912/2010, pentru stabilirea si aplicarea decontului de la proiectare; documentatiile de urbanism P.U.Z. «Ref Extindere P.U.Z. cartier Bariera Pascani, beneficiarii va aplica un subscrisor de urbanism in scopul obtinerii, vizarii si lu unei documentatii de urbanism in P.U.Z sau P.U.D care sa reflecteze posibilitatea autorizarii directie a lucrurilor conform prev Legii nr. 320/2001 privind autorizarea lucrurilor de urbanism, actualizata

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/no poate fi utilizat in scopul declarat*4) pentru/la/sau:
PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILIULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 322
 *4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform prezarii solicitantului, formulata in cerere.
 Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desființare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii

- Caracteristici juridice:**
- o Utilizare legală: categoria de folosinta arabil conform extras CF
 - o Servituți de trecere: Nu este cazul
 - o Restricții de sistematizare: Nu este cazul
 - o Alte restricții existente: Nu este cazul
- Caracteristici economice:**
- o Impozite asupra terenurilor: -
 - o Taxe locale de construire: -
 - o Avantaje fiscale: Nu este cazul

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Date privind impozitele și taxele: Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile și 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)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - ↳ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - ↳ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanelor fizice;
 - ↳ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - ↳ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietatii;
 - ↳ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, D = bilaterala: 15 ml la str. Timisului și 20 ml la str. Bistritei
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum și zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de cultură;

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta

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

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

EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

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

care să aducă o schimbare;

- oferta de închiriere – nu sunt informații;
- stocul total disponibil – mic, aflat în scădere;
- volumul de livrări așteptate: nu sunt așteptate;
- prețurile solicitate pentru vânzare* – între 34-50 EUR/mp
- marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 10%-20%

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

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

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

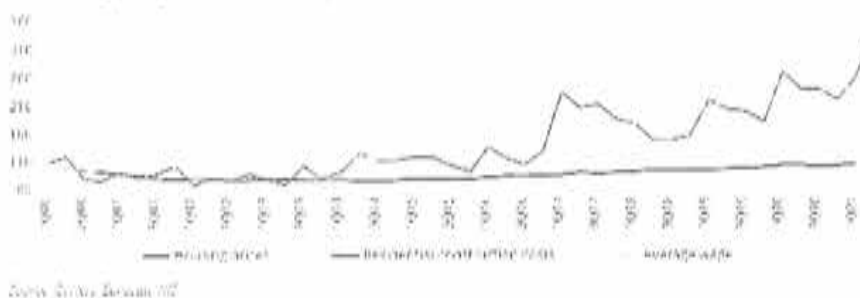
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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

PREVIZIUNI

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

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



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

Pasul 6. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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

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

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

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

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

12.900 EUR, echivalent 64.159 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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

Metoda comparației directe = 12.900 EUR

Tehnici alternative – metoda extractiei = Nu s-a aplicat

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

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

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

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

12.900 EUR, echivalent 64.159 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9736 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
<p>În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:</p> <p>1. <i>Planificarea</i> – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.</p> <p>Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.</p> <p>2. <i>Colectarea</i> – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încruciate.</p> <p>3. <i>Analiza</i> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.</p> <p>4. <i>Dieminarea</i> – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.</p> <p>■ În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.</p> <p>■ Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).</p>					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafața (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Preț oferta/vânzare (€/mp)	-	50 €/mp	33,5 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILITĂȚII (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timișului, nr. 30, jud. Buzău	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Ohului, nr. 1B	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timișului	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
	locatie similara	locatie similara	locatie inferoara	locatie similara	locatie similara
SUPRAFAȚA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare etc)	pietruș	pietruș	pietruș	pietruș	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 2 deschideri	regulata, 1 deschideri	regulata, 1 deschideri	neregulata, 1 deschideri	regulata, 2 deschideri
<p><i>Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, fișele de colectare și datele de contact (făcând referință la numărul de telefon).</i></p>					

EVALUAREA TERENULUI - ABORD, PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Margina de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €/mp	-6,0 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similare	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANȚARE	Numerat	Numerat	Numerat	Numerat	Numerat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Repartitoare	Repartitoare	Repartitoare	Repartitoare	Repartitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 30, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oilului, nr. 1B	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 inferoara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietate	utilitati la limita proprietate	utilitati la limita proprietate	utilitati la limita proprietate	utilitati la limita proprietate
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 2 deschideri	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	nergulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuquantum ajustare (%)		2%	2%	12%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,9 €/mp	0,6 €/mp	4,7 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristice %		2%	47%	12%	25%
Total ajustare caracteristice (€/mp)		0,9 €/mp	13,4 €/mp	4,7 €/mp	8,5 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43,4 €/mp	41,9 €/mp	43,4 €/mp	42,5 €/mp
Cheie/ul pt. aducere la stadiul de teren construit	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	42 €/mp	43 €/mp	43 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0,9 €	13,4 €	9,7 €	11,9 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		2%	47%	29%	35%
Numarul de ajustari (buc.)		1	2	2	2
VALOARE DE PIATA* :		43 €/mp	12.900 €	64.159 lei	

*Conform GEV 630/An. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea mobilara (Co. A), care este cea mai apropiata

Curs valutar BNR:

4,9736 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 și nu tranzacții, și a ajuns la un preț estimat de vânzare și a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanții în negocieri facare proprietate comparabilă			
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIUNII			
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacțiilor și nici una din proprietăți de comparabilitate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacțiilor.			
AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE			
Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale emobilei comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau scăderea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde putea recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, un diferentiu de			
Co. A.	Mun. Ramnicu Saraj, cartier Biserica Fecșan, str. Otului, nr. 18 - locație similară	Co. B.	Mun. Ramnicu Saraj, cartier Biserica Fecșan, str. Timișului - locație similară
Co. C.	Mun. Ramnicu Saraj, cartier Sarbi, str. Morarilor, nr. 23A - locație inferioară (25 %)	Co. D.	Mun. Ramnicu Saraj, str. Bradului, nr. 2 - locație similară
Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.			
AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ			
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observării conținutului în cadrul inspecției pe teren, rezultă diferențe de preț pentru un cumpărător tipic la valoarea terenului în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual în recunoașterea cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul în care avem semnalarea situației			
Co. A.	nu necesita ajustare	Co. B.	cu suprafața mai mare, primite o ajustare de 45%
Co. C.	nu necesita ajustare	Co. D.	cu suprafața mai mare, primite o ajustare de 30%
Altfel, pentru suprafața s-au aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiza părții mob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului			
AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI			
Comparabilele sunt toate cu CMB în similară (intravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări			
AJUSTARI PENTRU AMPLASAMENTUL EXTERIOARE			
Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual în reflectarea creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorată tipului de drum de acces către aceasta			
Co. A.	patruț - similar	Co. B.	patruț - similar
Co. C.	patruț - similar	Co. D.	asfaltat - superior (5 %)
AJUSTARI PENTRU FONDURILE/REȘELI			
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestor caracteristici. Panta și adâncimea adăugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în avalfață de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual în reflectarea variației 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 terenului din punct de vedere al efectului pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia terenului comparabililor și cea a proprietății subiect.			
AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE			
Prezența sau absența serviciilor disponibile amplasamentului, reprezintă o informație importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public și atunci când acestea lipsesc apare nevoia de a instala un sistem de utilități chiar pe amplasament (linie electrică, puțuri de apă etc.) sau, de exemplu în cazul țevilor gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente (căminare, funcționând cu alte resurse (găsi, petrol, en etc.) GPL etc), sau conduta la rezolvarea acestor situații. Toate aceste opțiuni conduc neevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitatea nu sunt la limita terenului, însă prafundărilor pentru amplasament este posibilă în funcție de scopurile, participanții pe piața vor percepe aceste utilități ca pe o sarcină etc., rezolvarea crea sunt necesare costuri suplimentare			
Co. A.	utilități la limita proprietății - similar	Co. B.	utilități la limita proprietății - similar
Co. C.	utilități la limita proprietății - similar	Co. D.	utilități la limita proprietății - similar
Nivelul ajustărilor tine cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren cu dispoziție de echipare și dotare diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect			
AJUSTARI PENTRU FORMĂ ȘI DESCHIDERE			
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Diferențele dintre unitățile terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea exprimate. Dezavantajul utilizării funcționale a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabililor (formă și deschidere) diferă de cele ale terenului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzării de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață			
A.	regulată, 1 deschidere - inferior (2 %)	B.	regulată, 1 deschidere - inferior (2 %)
		C.	neregulată, 1 deschidere - inferior (12 %)
		D.	regulată, 2 deschideri
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor terenului privind tendințele valorii în cazul vânzării 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 construcțiilor proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului			
Altfel, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare costului de se amplasament a tuturor construcțiilor demolabile			
Co. A.	nu este cazul - similar	Co. B.	nu este cazul - similar
Co. C.	nu este cazul - similar	Co. D.	nu este cazul - similar

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

V = 12.900 EUR, echivalent a 64.159 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.



Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: Google Maps, Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/ZtFqz4GRj1csZxQ56>



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

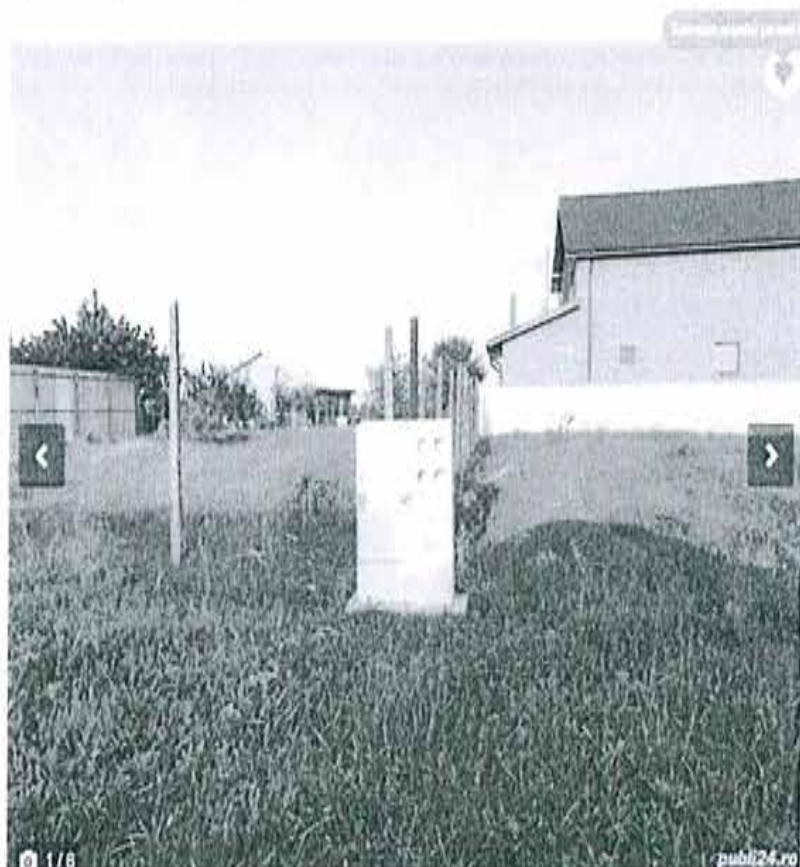
Anexa nr. 4 – Informații de piață Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

0767464500

V. Barbu, Ramnicu Sarat - 17.03.2024



Descriere

Proprietar vand teren situat Rd. Ramnicu Sarat cartierul Focsani - vizavi de statia peo. Petrom, str. Oltului nr.18 (100 m terenul de fotbal). Terenul are toate actiunile in regula si provizi casa + gara autorizatie constructie. Suprafata 300 m utilitat. Gaze trece la poarta. Apa + Canal curent electric poarta

Viz. detalii pe www.publi24.ro

0767464500

Buna! ma intereseaza starea terenului vostru. Mai este vizabil?

Am alegut terenul

Comparteați anunțul

Facebook

WhatsApp

Instagram

Valentin

Comparteați anunțul
vizitatorilor

Urmasor

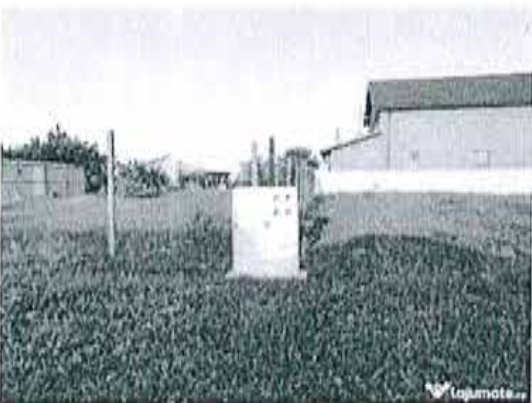
Distribuiți anunțul pe



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

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

Foto din anunt



Comparabila teren B

 ID #6490125

Contacte (1)



Râmnicu Sărat (BZ)

124 ZILE PE PIATA | 17/10/2027

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

Localitate:

Râmnicu Sărat (BZ)



Date proprietate:

Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate:	Teren intravilan

Sursa:

<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 la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155



Comparabila teren C

Teren de vânzare

V. Filipov, Romania

9 000 EUR negociabil

0766433320



Bună, mă interesa oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adauga favoritul

Comparteați anunțul

Fa ceva

Vizualizări: 212

Revenire



Ionut Poparian

Te contactez
Vă scriu anunțul

Unorale

Distribuie anunțul pe



Amplasamente

Descriere

Vând teren intravilan (ouri: constructii) cu suprafata 227mc. situat in Rahova Sarb, cartieru Sarbi. mai multe detalii la telefon.

Viz. detalii pe www.publi24.ro

0766433320

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

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

Foto din anunt



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILITATI
Scara 1 : 500

Antena mobilizabila
027
Drumul MOHLARI nr. 25A
Judetului Administrativ - Localitatea (COM.)
HAMBICI TARA

DOLAR SOFT 2010

nr. ordine	Tipul de teren	V. Date cadastrale la teren	Munca
5	CE	027	Forma tehnica impozabil
	RAM	027	
000	0000000	H. Date cadastrale la constructii	Munca
		Suprafata terenului in mp	
		0	
		Suprafata totala constructata si terenului = 027 mp Suprafata din cel = 027 mp	
Executant: URDUZIA NICOLAE		Desenat de:	
Contine executarea terenului si a tuturor constructiilor existente pe teren si corespundeza planului cadastral si a terenului		Contine intocmirea terenului in baza de date integrate si actualizarea numarului cadastral	
Autorizarea si stamparea		Semnatura si parola	
Data: 22.08.2019		Data: 20.08.19	
		Munca UCIV	
		Munca UCIV	

publi24.ro

Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

0786829948

V. Călin, Ramnicul Sarat



Ești în căutarea celei de-a doua proprietăți? Mă poți suna!

Alte oferte

Comenză elevului

Export

Măști 10

Rețetă

P Papalici Alexandru

Trăiește mai bine în casa ta!

Un mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

Terenul este bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina prietnica pentru posesorii sa stea pe strada Bradului nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948

Vizitează-ne pe www.publi24.ro

0786829948



700 Vile Și Apartamente

Amorțit Finest - Ofertă de preț

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

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

Foto din anunt



Anexa nr. 5 – Documente

Certificat de înregistrare - Copie



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

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32770 Râmnicu Sărat

Nr. cerere: 88417
Zile: 17
Luni: 06
Anul: 2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 7394
Nr. cadastral vechi: 6188

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Dârreș Focșani, Str. Timișului, Nr. 30, jud. Buzău

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40773 / 24/09/2010 H.O. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (prosec. nr.13116/10.12.2004 emis de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE); B3 înțabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PROPRIETATE, cota actuală 1/1 MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, în administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51086, din 15/01/2007; B4 schimbarea numărului cadastral vechi 1609 în numărul cadastral electronic 4076, dobândit prin lege	A1
100764 / 26/07/2021 Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primăria Râmnicu Sărat; B5 se respinge cererea	A1
134218 / 27/10/2021 Act Administrativ nr. Certificat de nomendatara stradala și adresa nr. 29, din 09/07/2021 emis de Primăria Râmnicu Sărat, Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primăria Râmnicu Sărat; B6 se noteaza actualizare adresa-strada Timișului, nr.30	A1

C. Partea III. SARCINI

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



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

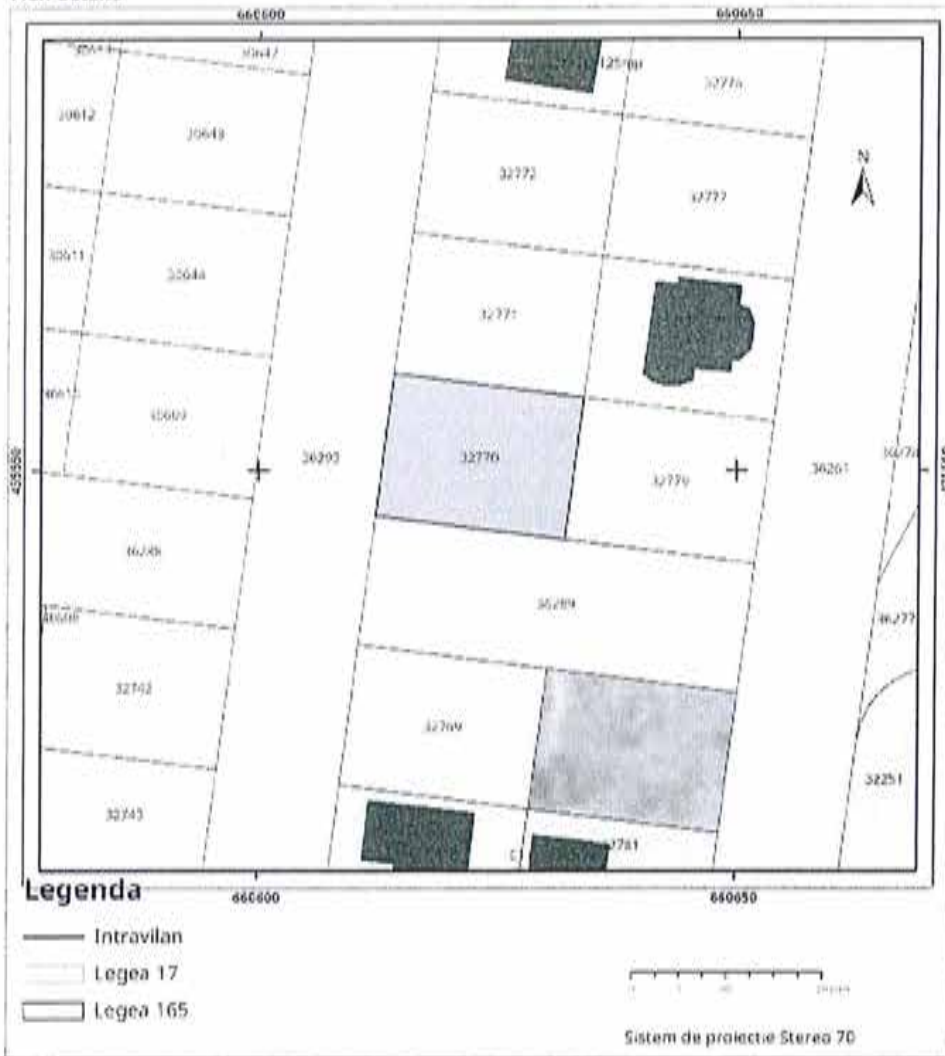


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

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

Nr. cerere	143205
Ziua	25
Luna	10
Anul	2023

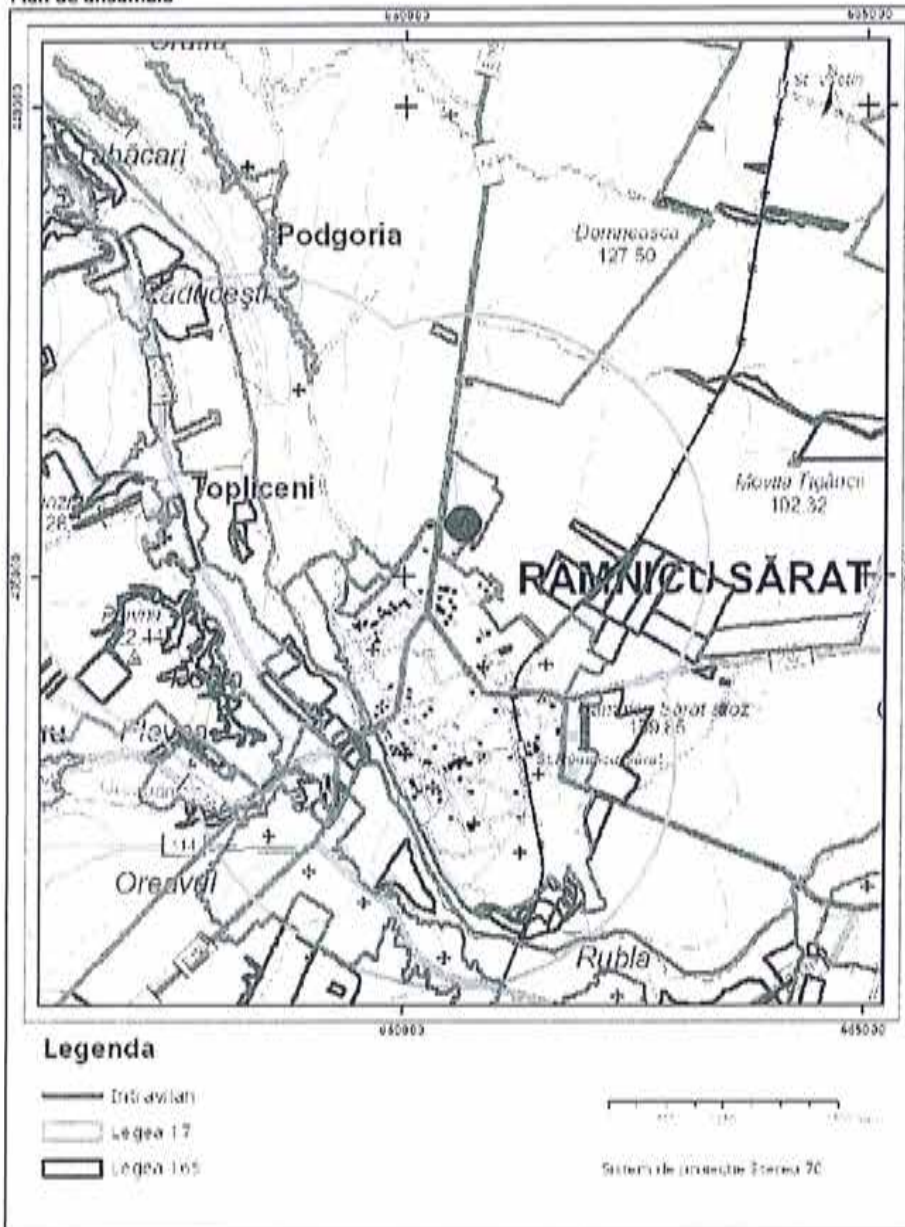
Teren: 300 mp
 Teren: intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 300mp
Plan detaliu



Legenda
 — Intravilan
 □ Legea 17
 □ Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 01-11-2021
 Data și ora generării: 21-10-2023 23:07

ROMANIA
 Judetul Buzau
 Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
 Nr. 37066 din 18.07.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 131 din 18.07.2024

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32770 **)

Ca urmare a Cererii adresate de*) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
 reprezentat prin primar Cirjan Sorin Valentin
 cu domiciliul/sediul*) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____,
 sectorul _____, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____,
 telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 37066 din 04.07.2024
 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. 56 (strada Timisului, nr. 30) nr. _____ bl. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____, sau
 identificat prin*) Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7394 /Nr. C.F. nou 32770 /Nr.
cadastral vechi 6188 /Nr. cadastral nou 32770

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

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

1/4

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrinse din Regulamentul local de urbanism al U.L.R. 11 din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Barion Fec
Permisuni: se permite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în scopul de construire locuințe, cuprinzând
 clădirea construită în veștii înălțime se va alina pe limitele laterale de calcule de pe parcelele învecinate, cu excepția celor de colț și
 terenuri, fațadele spre ambile stații spațiale, servizuri și încălzire, de acces și rampe de garaj vor fi plantate cu gazon și
 arbori la înălțime 100 cm;

Condiționari și restricții: Regimul de utilizare a terenului și sistemul de salubitate față de drumurile publice salubitate: terenul se aliniază la
 nu există în locuința se va dispune la minimum 3 m față de aliniament.

Elemente privind calitatea și aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate: clădirile se vor integra în ea
 general al zonei și interzic folosirea azbocimentului și a tablei structurate de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, gar-
 ajelor înălțimea maximă admisă, în funcție de înălțimea max. P+1+M/Hmax=18m/ S_{max}=360 mp/ POTmax=46%/ C.U.Tmax=1.2/ E
 cu utilizări în stațiile dispuse pe aliniament învecinate barionelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuar și se va as-
 mui special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în vederea de canalizare; bransamentele pentru electricitate, gaze și
 vor fi realizate subteran, circulația pietonilor și auto, accesele auto și parcajele necesare în zona, parcelele vor staționa în aceeași
 de minimum 4.0 și în limitele stațiilor publice stațiilor autovehiculelor se face în interiorul parcelei; echiparea cu utilități
 canalizare, gaze și energie electrică circulația pietonilor și auto, se va face din strada Timișului/ Mod de execuție, în veștii proprie:
 stațiile auto/7/0/0

Obligații/constrângeri de natură urbanistică și legislații conexe se vor fi avute în vedere la proiectare; documentațiile tehnice D
 vor consta în vederea obținerii autorizației de construire/destinare vor fi elaborate și prezentate conform conținutului, celui din U.
 L. a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată (reținerile de verificare ale documentației
 în funcție de art. 10/1995 și de cele conținute în cerințele fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanți și prezentate în
 conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertiză tehnice de calitate a proiectelor și a
 lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată (siguranță, acces auto și pietonal la strada asigurarea curățeniei mun-
 și spații verzi și plantate conform H.G. nr. 525/1996) și vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a tuturor
 distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine și se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul
 și respecta regulile de construcție din Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2013 împănirea spre aliniament va fi înălțime
 și spre limitele laterale și posterioare va fi apărat, înălțime maximă 2.0 ml, scordul autenticat al vecinilor este obligatoriu
 și stăruie date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 549/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și
 612 Cod Civil și se vor respecta, prevederile art. 7, alin. (1), art. 10, alin. (1) și art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind normele
 tehnice a clădirilor, documentațiile tehnice vor fi însoțite de dovada înregistrării proiectului în Ordinul Arhitecților din U.
 conform H.G. nr. 932/2010 pentru situațiile care reprezintă derogări de la prevederile documentației de urbanism P.U.Z. «Ref
 acțiunile P.U.Z. cartier Barion Fec, beneficiarii va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării, avizării și a
 unei documentații de urbanism tip P.U.Z sau P.U.D care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prev
 Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată

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

PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILULUI/TEREN CU NUMĂRUL CADASTRAL 527

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de destinare - solicitant
 adresa autorității competente pentru protecția mediului:

MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI și
PENTRU PROIECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfântul Sava de la Buzău, nr. 3, Buzău, cod 120918.

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

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția și
 stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial și
 la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

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

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru pro-
 mediului.

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

Alte avize/acorduri:

alimentare cu apa SC Compania de Apa SA gaze naturale Dragos Sud Retele Buzau _____

canalizare SC Compania de Apa SA telefonizare Orange Communications

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

alimentare cu energie termica transport urban SC FUC SA Rm. Sarut

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu ISU Buzau

protectia civila ISU Buzau

sanatatea populatiei DSM Buzau

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

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

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

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

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

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

L.S.



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

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

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

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

18.07.2024

3/4

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarii 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 o in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

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

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

L.S.

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

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

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

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

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

*) Se completează, după caz:

- Consiliul Județean;

- Primăria Municipiului București;

- Primăria Sectorului al Municipiului București;

- Primăria Municipiului

- Primăria Orașului

- Primăria Comunei

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

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

- primarul general al municipiului București

- primarul sectorului al municipiului București

- primar.

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

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. ~~37080~~ din 18.07.2024.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 132 din 18.07.2024.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 30501 **)

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. 37080 din 04.07.2024
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. 118 (strada Siretului, nr. 78) nr. ____, bl. ____, sc. ____, et. ____, ap. ____, sau identificat
prin*3) Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 4500 /Nr. C.F. nou 30501 /Nr. cadastral vechi
4246 /Nr. cadastral nou 30501

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 cu functiuni complementare
P/P+1/P+2/P+3(P+2+M) conform P.U.Z. cartier Bariera Focsani
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

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

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

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

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: documentatia tehnica D.T. ce se va inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire va fi elaborata si prezentata conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata/ referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata/ asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform prevederilor art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire prevazute de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejurirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile prevazute 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/ documentatia tehnica va fi insotita de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform prevederilor H.G. nr. 932/2010/ pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism PUZ Bariera Focsani precizate anterior, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata

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

PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 30501

*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, Buzău, cod 120018.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

Alte avize/acorduri:

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau

protectia civila - ISU Buzau

sanatatea populatiei - DSP Buzau

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

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

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

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

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

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

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vagvas-Davidovici Manuela

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

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

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

18.07.2024

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

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ pana la data de _____.

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

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

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

L.S.

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

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

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

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

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

*) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;

- Primăria Municipiului București;

- Primăria Sectorului al Municipiului București;

- Primăria Municipiului

- Primăria Orașului

- Primăria Comunei

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

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

- primarul general al municipiului București

- primarul sectorului al municipiului București

- primar.

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



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

Directia economica
Serviciul Buget-Contabilitate
Nr. 63974/05.11.2024



Aprobat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Referat

Privind stabilirea pretului minim de vanzare a unui imobil 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 11.07.2024 Fara TVA	Valoarea din evidenta contabila Fara TVA	Pret minim de vanzare cu TVA
1	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 30501, în suprafață măsurată de 299 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, str. Siretului, nr.78 în vederea vanzării	43178/ 05.08.2024	63.960,00	19.800,00	76.112,40 din care TVA: 12.152.40

Director Executiv
Ec. Tablet Anisoara

Intocmit ,
Ec. Sfintes Mihaela

Fisa activ fix

1432 - TEREN Cartier Bariera Focsani, parcela 118, lot , Strada Siretului, nr. 78, lit. , bl. , in suprafata de 300 mp
 Data: 02-07-2024

Pozitie curenta= Stare: Activ

Administrator	Municipiu Ramnicu Sarat		
NrInventar	1432	Grupa	5
Doc provenienta			
Data receptie/PIF	01-10-2009	Codul de clasificare	5
Valoare	19,800.00	Data inceput amortizare	01-11-2009
Amortizare lunara	0.00	Data amortizare completa	
Denumire activ fix / Caracteristici tehnice	Durata normata de functionare		0
TEREN Cartier Bariera Focsani, parcela 118, lot , Strada Siretului, nr. 78, lit. l. , in suprafata de 300 mp	Durata ramasa		0
TEREN CART B FOCSANI P 118 S=300MP	Valoare amortizata		0.00
Activ-Privat	Valoare ramasa de amortizat		0.00
Clasificare contabila	211.01.00.02 terenuri din domeniul privat al statului		
Cont de amortizare	Fara amortizare		
Buget / articol	70.02.50 / 71.01.30		
Obiectiv			
Loc de folosinta	CART. BARIERA FOCSANI	Angajat	RAMNICU SARAT

Istoric operatii

Data	Stare / Tip operatie / Domeniu / Administrator / Durata suplimentara	Valoare adaugata	Valoare finala
01-01-2022	Pozitie curenta= Stare: Activ / Modificare informatii generate / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	19,800.00
30-11-2021	Pozitie istoric= Stare: Activ / Reevaluare / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	1,995.83	15,091.83
31-08-2018	Pozitie istoric= Stare: Activ / Reevaluare / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	7,977.51	13,096.00
01-01-2018	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	5,118.49
01-01-1900	Pozitie istoric= Stare: Activ / Adaugare / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	5,118.49

PELMAR
 CRETAN IOAN-VALENTIN



ADRIANA FOCSEANU
 FO. TABLET AVAHOARA

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat

Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobil: +40 723 348 257

email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 65.2 / 04.08.2024



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

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

nr. 78, 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

04.08.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului, nr. 78, jud. Buzau

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia mea este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 11.07.2024, este:

12.860 EUR, echivalent a 63.960 LEI**Valoarea nu este afectata de T.V.A.**

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

Cu deosebită considerație,

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



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....	4
2. Declaratia privind evaluarea.....	5
3. Termenii de referință ai evaluării.....	6
Identificarea evaluatorului	6
Identificarea clientului.....	6
Alți utilizatori desemnati	6
Responsabilitatea față de terți	6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	6
Adresa proprietății	6
Drepturi de proprietate evaluate	6
Scopul evaluării	6
Tipul valorii estimate	6
Moneda evaluării	7
Data evaluării	7
Data raportului	7
Natura și amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecția proprietății	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	7
Ipoteze semnificative	7
Ipoteze semnificative speciale	8
Tipul raportului.....	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
Conformitatea evaluării cu SEV	9
4. Prezentarea datelor	10
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	10
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului	10
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	11
Date privind impozitele și taxele	11
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	11
5. Analiza datelor	12
Analiza pieței imobiliare	12
Cea mai bună utilizare	18
6. Evaluarea proprietatii	19
Metode de evaluare	19
Metoda comparației directe	19
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	19
7. Anexe.....	21

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT								
Data raportului	04.08.2024								
Data Inspecției	11.07.2024.								
Data evaluării	11.07.2024								
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772								
Tip proprietate	Teren Intravilan								
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului, nr. 78, 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. Siretului, nr cad. 36262								
Deschidere	14,97 ml la str. Siretului								
Suprafața teren	exclusiv	299 mp							
	indiviz	-							
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT								
Utilizare existentă	Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF si plan cadastral								
Curs de schimb valutar	4,9736 Lei/Eur								
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	12.860 EUR	63.960 LEI							
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.								
Dreptul de proprietate	Considerat deplin								
Scopul evaluării / tip de valoare estimată	Estimarea valorii de piata in vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului								
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 95490/05.07.2024, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.								
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului	<p>Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.</p> <hr/> <p>ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">E 85</td> <td style="width: 40%;">Drum asfaltat</td> <td style="width: 30%;">public</td> </tr> </table> <p>IAR APOI PRIN:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Str. Siretului</td> <td style="width: 40%;">Drum pietruit</td> <td style="width: 30%;">public</td> </tr> </table>			E 85	Drum asfaltat	public	Str. Siretului	Drum pietruit	public
E 85	Drum asfaltat	public							
Str. Siretului	Drum pietruit	public							
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-								
Mentțiuni	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 ne desemnate ale declarației privind evaluarea;
- ✔ Subsemnatul, Mândricel Mihai-Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membre Titular ANEVAR



3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului, nr. 78, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 30501 (nr vechi 4500), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 30501 (nr vechi 4246).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 95490/05.07.2024, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenului este liber de sarcini.</p>
Scopul evaluării	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 , în vederea informării proprietarului/ clientului/ utilizatorului în scopul vânzării terenului.
Tipul valorii estimate	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.</p> <p>Conform acestui standard, <i>valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i></p> <p>Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.</p>

Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (11.07.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9736 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 11.07.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna iulie 2024. Data evaluării este 11.07.2024.
Data raportului	04.08.2024
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	<p>Inspecția a fost efectuată în data de 11.07.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, în lipsa proprietarului/clientului/destinatarului.</p> <p>Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.</p>
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Extrase de CF pentru informare nr. cerere 95490/05.07.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 110719/04.08.2024; ✓ Certificat de urbanism nr. 132/18.07.2024. <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă <p>Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.</p>
Ipoteze semnificative	<ul style="list-style-type: none"> ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

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

Ipoteze semnificative speciale

Tipul raportului

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

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

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

**Conformitatea
evaluării cu SEV**

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 95490/05.07.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 299 mp, categoria de folosință arabil, învecinat la: la N - nr cad 30502; la S - nr cad 30500, la E - nr cad 30505, la V - nr cad 36262 (str. Siretului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului, nr. 78, jud. Buzau, nr. cadastral 30501 (nr. cad. vechi 4246), înscris în CF 30501 (nr. CF vechi 4500), aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

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

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

Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

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

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

E 85	Drum asfaltat	public
------	---------------	--------

IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:

Str. Siretului	Drum pietruit	public
----------------	---------------	--------

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

Conform Certificatului de urbanism nr. 132/18.07.2024 se certifica:

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren arabil
Destinația stabilită prin documentația de urbanism: zonă de locuințe cu funcțiuni complementare
 $P/P+1/P+2/P+3(P+2+M)$ conform P.U.Z. cartier Bariera Focșani
Nu sunt reglementări fiscale speciale

1/4

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. cartier Daria Focșani:

Permisivul: se vor realiza construcții individuale cu regim de înălțime $P/P+1/P+2/P+3(P+2+M)$, locuințe colective, maxim P construcții necesare funcțiilor complementare admise, dotări mici de cartier, cvartal, constant din camere, prozori, ferestre, tipurile, scări, ferme, activități nepoluante și cu volum mic de transporturi, se admit spații cu alte destinații în parterul unor locuințe și de înălțime $P+1/P+2/P+3(P+2+M)$

Condiționari și restricții: nu se accepta amplasarea unor unități poluante, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri de incendiu, explozii sau alte funcțiuni incompatibile cu zona de locuințe, regimul de înălțime și construcțiilor față de obiective publice adiacente; terenul se alinază la strada Siretului, iar locuința va fi aliniată la minimum 1m de la limita incintei și construcțiile pentru funcțiile complementare ale zonei de locuințe pot fi amplasate la limita incintei parcelei, fără afectarea și pylonului; înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. $P+1$ / $H_{max}=12m$ / $S_{max}=299$ mp / $POT_{max}=30\%$ / $CUT=0,3$ / $J=2\%$ / vechit utilități a zonei; apă, canalizare, gaze, energie electrică, mod de execuție, cu o soluție autorizată în documentația tehnică D.T. **Obligații/constrângeri de natură urbanistică și legislații conexe ce vor fi avute în vedere în proiectare:** documentația tehnică D.T. (înainta în vederea obținerii autorizației de construire și fi elaborată și prezentată conform conținutului cadru din anexa nr. 1 a J 30/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată referențele de verificare ale documentației tehnice în bu nr. 10/1995 și fi cele corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanți și proiectate în proiect conform 923/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertiză tehnică de calitate a proiectelor și execuției lucrărilor de construcții, completată și actualizată asigurare acces auto și pietonal la stradă, asigurarea suprafețelor minime ale spațiilor plantate conform H.G. nr. 525/1996 și vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții și retragerile și alți obligații la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ce se vor face conform prevederilor art. 612 și art. 616 din Codul de construcții, iar cea spre limitele laterale și posterioare va fi opacă, înălțime maximă 2,0 ml acordul autentificat al vecinilor obligatoriu pentru situațiile prevăzute de art. 27, alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor nr. 30/1991 și de art. 612 Cod Civil și vor respecta prevederile art. 7, alin. (1), art. 10, alin. (1) și art. 17, alin. (4) din Legea nr. 3 privind performanța energetică a clădirilor; documentația tehnică va fi însoțită de dovada înregistrării proiectului în Ordinul 371 din România conform prevederilor H.G. nr. 932/2010 pentru situațiile care reprezintă derogări de la prevederile documentației tehnice P.U.Z. Bariera Focșani prevăzute anterior, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării, în aprobării unei documentații de urbanism tip P.U.Z sau P.U.D care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor, prevederile Legei nr. 359/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată

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

PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILULUI-TEREN CU NUMĂRUL CADASTRAL 301

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

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

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: categoria de folosință arabil conform extras CF și plan cadastral
- 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 construcție: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

-

Date privind impozitele și taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren intravilan;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - ↳ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - ↳ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanelor fizice;
 - ↳ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - ↳ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietatii;
 - ↳ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară / regulată, D = unilaterală: 14,97 ml în partea de Vest la str. Siretului (nr cad 36262 conform extras cf și extras de plan cadastral).
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de cult;

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice și dar și

din partea fizice. Cererea fiind determinată de nevoia dezvoltării de noi imobile care să satisfacă dorințele proprietarilor.

Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta

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

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

EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vânzare** – suficientă, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne care să aducă o schimbare;
 - **oferta de închiriere** – nu sunt informații;
 - **stocul total disponibil** – mic, aflat în scădere;
 - **volumul de livrări așteptate**: nu sunt așteptate;
 - **prețurile solicitate pentru vânzare*** – între 34-50 EUR/mp
 - **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între 10%-20%
- Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

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

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

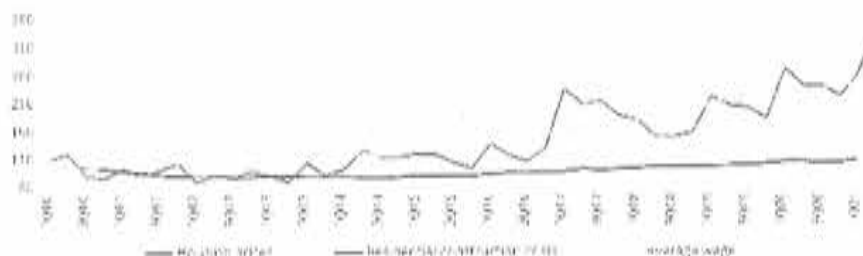
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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

PREVIZIUNI

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

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



Sursa: Colliers, Romania '22

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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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

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

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

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

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

12.860 EUR, echivalent 63.960 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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

Metoda comparației directe = **12.860 EUR**

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

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

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

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

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

12.860 EUR, echivalent 63.960 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9736 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:					
1. <i>Planșarea</i> – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.					
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.					
2. <i>Colectarea</i> – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări înrucăte.					
3. <i>Analiza</i> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat					
4. <i>Diseminarea</i> – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate					
<ul style="list-style-type: none"> • În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării. • Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect). 					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafața (mp)	299 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Preț oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului, nr. 7B, jud.	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. ORului, locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. localie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
SUPRAFAȚA (mp)	299,00 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulată, 1 deschidere	deschidere	deschidere	deschidere	deschidori
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrinScaven-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHE DE DATE-METODA COMPARATIEI DIRECTE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	299 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	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%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Neapartinitoare	Neapartinitoare	Neapartinitoare	Neapartinitoare	Neapartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Seretului, nr. 78, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Tomoului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Brăhăluț, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	299 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	6,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construit	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum 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* 1		43 €/mp	12.860 €	echivalent a	63.960 lei

*Conform GEV 630/Art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea inmatriculata (Cp_A), care este cea mai apropiata

Curs valutar BNR:

4,9736 lei/€



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE

AJUSTARI PENTRU PUI COMPABILITATI - DEBITA / TANGENTE			
Ajutari de vedere (ajuti de posesie, compatibilitati) sunt elitate de valoare in tranzactii, pe baza unei valori estimate de valoarea noii si a valoarei de inchiriere a terenului si a raportului dintre cele doua valori.			
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACIUNII			
Nu au fost aplicate ajutari specifice terenului specific tranzactiei din cauza rezultatelor comparatiei comparabile in calitate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al caracteristicilor de comparatie si a caracteristicilor de tranzactii.			
AJUSTARI PENTRU LOCALITATE			
Ajutari de localitate, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de posesie sunt în afara normelor comparabile de evaluare de proprietate. Ajutari de reflectare a diferențelor de valoare a proprietății datorită localității în care se află terenul sunt aplicate atunci când terenul este situat în zone rezidențiale sau în zone rezidențiale cu caracter comercial, dar nu în zone rezidențiale.			
Co. A	Mun. Râmnicu Jurej, cartier Biserica, str. Căminar, nr. 18 - localitatea	Co. B	Mun. Râmnicu Jurej, cartier Biserica, str. Căminar, nr. 18 - localitatea
Co. C	Mun. Râmnicu Jurej, cartier Biserica, str. Căminar, nr. 22A - localitatea (15 %)	Co. D	Mun. Râmnicu Jurej, cartier Biserica, str. Căminar, nr. 2 - localitatea
Ajutari de aplicare regiilor statale si servicii comunale, mai mult sau mai puțin, pentru un teren care este în posesia unei persoane fizice sau juridice, față de proprietatea subiect.			
AJUSTARI PENTRU STATUTUL DE PROPRIETATE			
Ajutari de proprietate sunt aplicate atunci când, în urma evaluării, caracteristicile de posesie sunt diferite de cele ale proprietății comparabile și se aplică pentru un teren în funcție de caracteristicile de posesie. În general aceste ajutari sunt aplicate procesului de evaluare și în funcție de caracteristicile de posesie, mai mult sau mai puțin, pentru un teren care este în posesia unei persoane fizice sau juridice sau în posesia unei persoane fizice sau juridice.			
Co. A	nu este aplicabil	Co. B	nu este aplicabil
Co. C	nu este aplicabil	Co. D	nu este aplicabil
Ajutari de proprietate sunt aplicate atunci când, în funcție de caracteristicile de posesie, caracteristicile de posesie sunt diferite de cele ale proprietății comparabile și se aplică pentru un teren în funcție de caracteristicile de posesie, mai mult sau mai puțin, pentru un teren care este în posesia unei persoane fizice sau juridice sau în posesia unei persoane fizice sau juridice.			
Co. A	nu este aplicabil	Co. B	nu este aplicabil
Co. C	nu este aplicabil	Co. D	nu este aplicabil
AJUSTARI PENTRU TIPUL DE UTILITATE (UTILITATE)			
Compararea utilitatii de evaluare cu utilitatea de evaluare a proprietății subiect, astfel încât să se realizeze o comparație corectă.			
AJUSTARI PENTRU CALITATEA DE TEREN			
Ajutari de teren sunt aplicate atunci când caracteristicile de teren sunt diferite de cele ale terenului comparabil și se aplică pentru un teren în funcție de caracteristicile de teren, mai mult sau mai puțin, pentru un teren care este în posesia unei persoane fizice sau juridice sau în posesia unei persoane fizice sau juridice.			
Co. A	teren - unitar	Co. B	teren - unitar
Co. C	teren - unitar	Co. D	teren - superior (5 %)
AJUSTARI PENTRU TIPUL DE PROPRIETATE			
Ajutari de teren sunt aplicate atunci când caracteristicile de teren sunt diferite de cele ale terenului comparabil și se aplică pentru un teren în funcție de caracteristicile de teren, mai mult sau mai puțin, pentru un teren care este în posesia unei persoane fizice sau juridice sau în posesia unei persoane fizice sau juridice.			
Co. A	teren - unitar	Co. B	teren - unitar
Co. C	teren - unitar	Co. D	teren - unitar
Nivelul ajutorilor a fost stabilit pe baza caracteristicilor de teren și a caracteristicilor de teren, astfel încât să se realizeze o comparație corectă.			
AJUSTARI PENTRU TIPUL DE PROPRIETATE			
Prezentul tabel prezintă caracteristicile de teren și caracteristicile de teren, astfel încât să se realizeze o comparație corectă.			
Ajutari de teren sunt aplicate atunci când caracteristicile de teren sunt diferite de cele ale terenului comparabil și se aplică pentru un teren în funcție de caracteristicile de teren, mai mult sau mai puțin, pentru un teren care este în posesia unei persoane fizice sau juridice sau în posesia unei persoane fizice sau juridice.			
Co. A	ajutari proprietate - unitar	Co. B	ajutari proprietate - unitar
Co. C	ajutari proprietate - unitar	Co. D	ajutari proprietate - unitar
Nivelul ajutorilor a fost stabilit pe baza caracteristicilor de teren și a caracteristicilor de teren, astfel încât să se realizeze o comparație corectă.			
AJUSTARI PENTRU FORMA DE DECHEDE			
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor comparabile pot afecta valoarea proprietății. În funcție de dimensiunile terenurilor comparabile și de dimensiunile terenului de evaluare, se aplică ajutari de teren în funcție de caracteristicile de teren, mai mult sau mai puțin, pentru un teren care este în posesia unei persoane fizice sau juridice sau în posesia unei persoane fizice sau juridice.			
Ajutari de teren sunt aplicate atunci când caracteristicile de teren sunt diferite de cele ale terenului comparabil și se aplică pentru un teren în funcție de caracteristicile de teren, mai mult sau mai puțin, pentru un teren care este în posesia unei persoane fizice sau juridice sau în posesia unei persoane fizice sau juridice.			
A	regula 1 dechidere	B	regula 1 dechidere
C	regula 1 dechidere - valoare (00%)	D	regula 2 dechidere - valoare (5%)
Nivelul ajutorilor a fost stabilit pe baza caracteristicilor de teren și a caracteristicilor de teren, astfel încât să se realizeze o comparație corectă.			
AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT			
Ajutari de teren sunt aplicate atunci când caracteristicile de teren sunt diferite de cele ale terenului comparabil și se aplică pentru un teren în funcție de caracteristicile de teren, mai mult sau mai puțin, pentru un teren care este în posesia unei persoane fizice sau juridice sau în posesia unei persoane fizice sau juridice.			
Ajutari de teren sunt aplicate atunci când caracteristicile de teren sunt diferite de cele ale terenului comparabil și se aplică pentru un teren în funcție de caracteristicile de teren, mai mult sau mai puțin, pentru un teren care este în posesia unei persoane fizice sau juridice sau în posesia unei persoane fizice sau juridice.			
Co. A	nu este cazul - unitar	Co. B	nu este cazul - unitar
Co. C	nu este cazul - unitar	Co. D	nu este cazul - unitar

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 = 12.860 EUR, echivalent a 63.960 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.



Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces /vecinatati



Acces /vecinatati

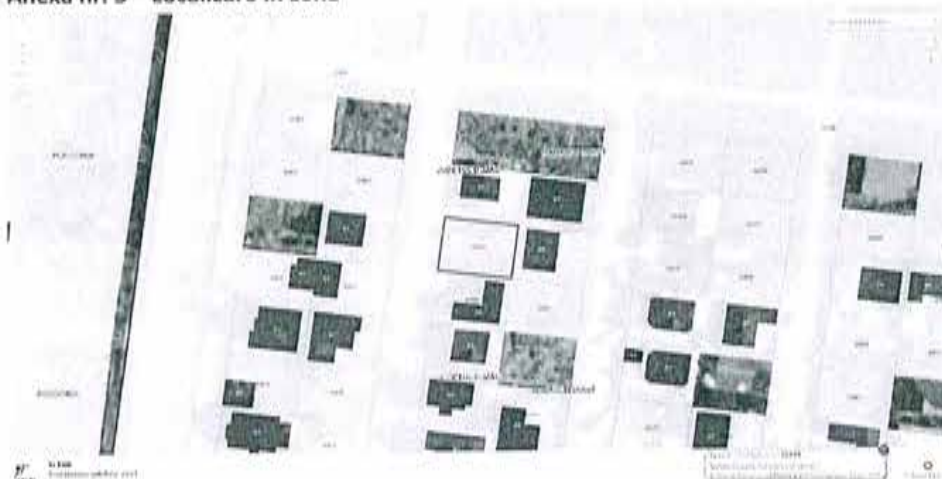


Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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



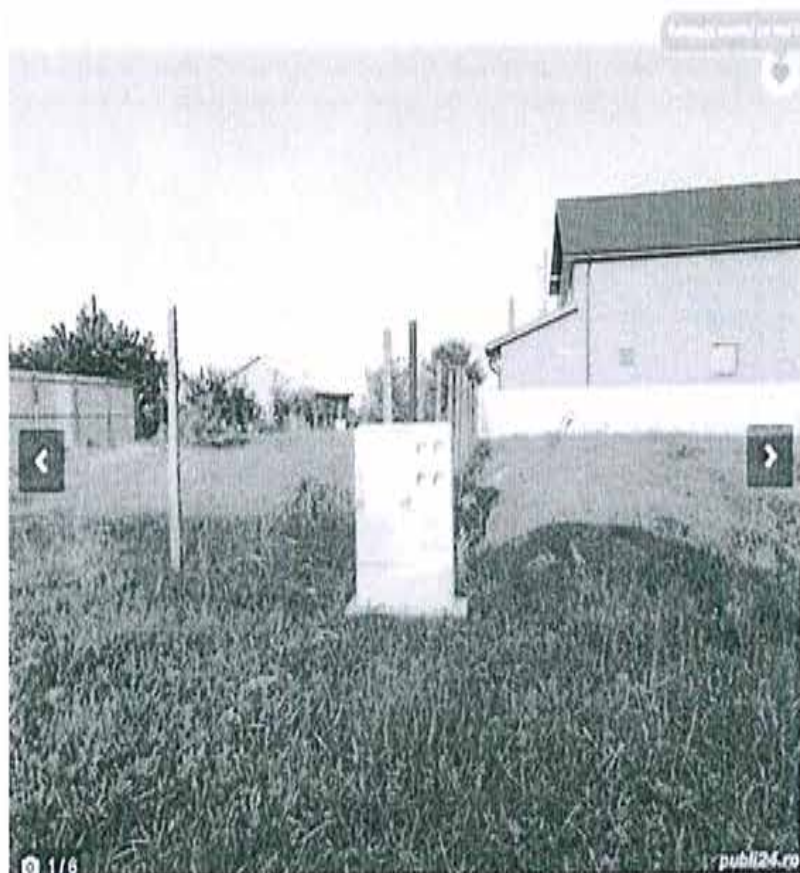
Sursa: Google Maps, Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/wcoxDLA9dkXwHbVEA>

Anexa nr. 4 – Informații de piață Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

R. Ducea, Rmnicu Sarat - R. Valea Hota



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți suna?

Adaugă față

Contactează vânzătorul

Făcintă

Vizualizare 3D

Răspunde

Valentin

Te telefonăm doar
în caz de oportunitate

Urmasor

Distribuie anunțul pe



Descriere

Proprietar vand teren situat Rmnicu Sarat cartier Bariera Focsani vizavi de stăta peșo Petroni, str Oltului nr.18 (100 m terenul de fotbal). Terenul are toate actele în regulă și proiect casa + gard, autorizație construită. Suprafața 300 m Utilitat: Gaze trase la poartă. Apa + Canal, curent electric poartă.

Viz. detalii pe www.publi24.ro

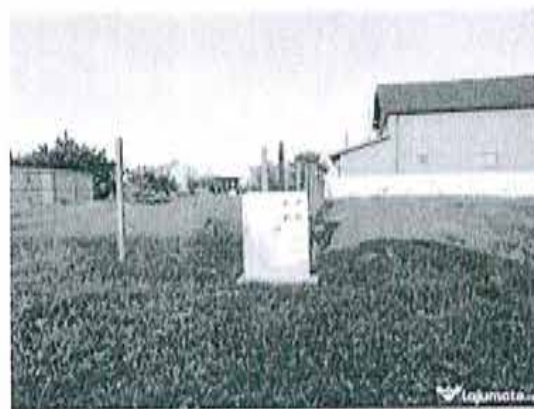
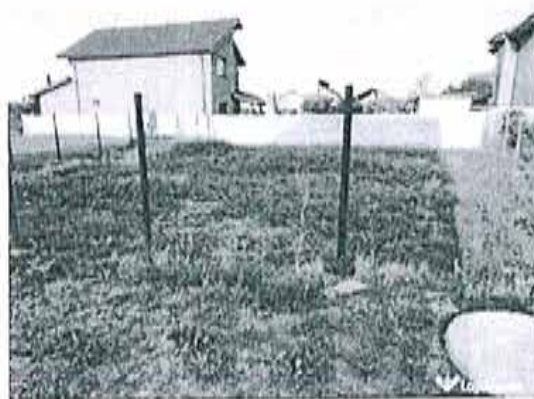
0767484500



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

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

Foto din anunt



Comparabila teren B


 ID #6490125

Râmnicu Sărat (BZ)

124 ZILE PE PIATA | 17/10/2027



+

 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:

Vanzare

Tip proprietate:

Teren intravilan

Sursa

[https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-60...](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html)

Etichete

Contacte (1) ^

+



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



Comparabila teren C

Teren de vânzare

V. Buc., Râmnicul Sărat

9 000 EUR negociabil



Buna, ma intereseaza oferta dumneavoastra. Ma este realitate?

Adauga link ?



Fa ceva

Vizualizari 212

Răspunsuri



Ionut Poparian

Te intereseaza? Vizualizeaza oferta



Distribuie anuntul pe



Descriere

Vand teren intravilan (court constructii) cu suprafata 227mp. situat in Râmnicul Sărat cartierul Sarbi, mai multe detalii la telefon

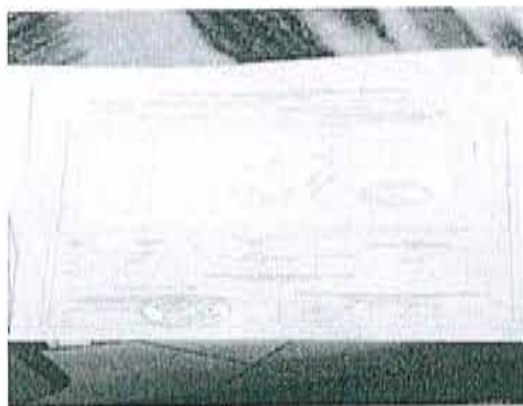
Viz. detaliu de: www.publi24.ro

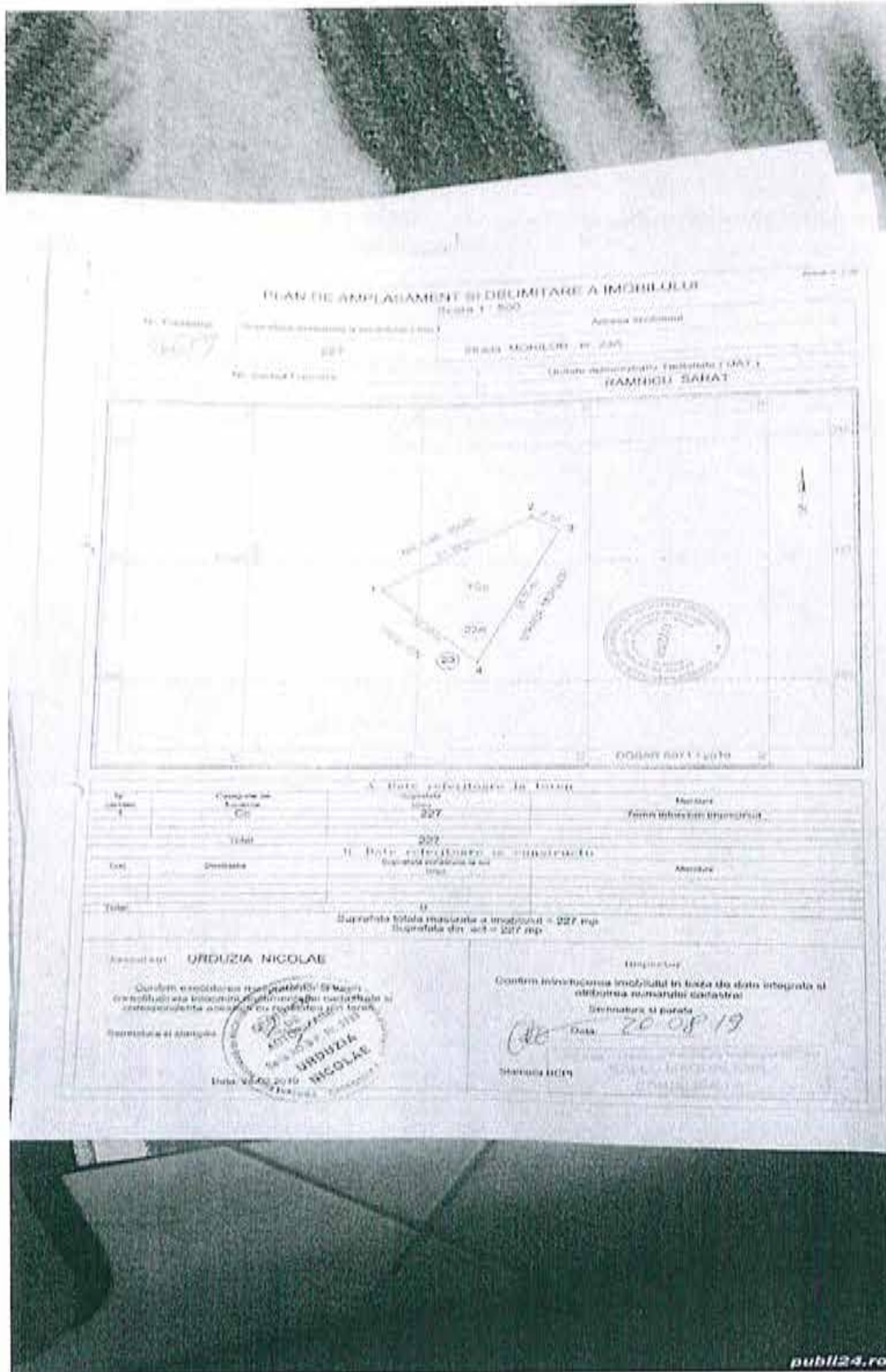
0766433320

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

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai puțin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0

Foto din anunt





Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

1.822,70 mp



Descriere

Terenul este curat. Bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina practica pentru gospodari
 de afu pe strada Bradului nr. 2, peste pod, strada de noua
 strada sunt asfaltate
 dispune de canalizare si gaze
 Pentru a vedea puteti sa sunati la
 telefon.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0766829948

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

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

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți suna?

Adresa este:

Conectarea este în curs

Pe lista

Wishlist 101

Realizata



Papalici Alexandru

Telefon mobil
 vizitabile zilnic

Amreasta

Distribuie anuntul pe



700 Vile și Apartamente

Amber Forest - Ofertă de preț >

Foto din anunt



Anexa nr. 5 – Documente



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZĂU
B-rou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 30501 Râmnicu Sărat

Nr. Cerere: 95490
Zina: 05
Luna: 07
Anul: 2024

Cod verificare
30170238375

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. Cf. vechi: 4500
Nr. cadastral vechi: 4246

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Str. SIRETULUI, Nr. 75, Jud. Buzău

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
01	30501	Con acte: 450,100 Măsurată: 299	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
53293 / 31/01/2007 Act Dezmembrao nr. 254, din 29/01/2007 emis de RNP MARIN FLORICA, Se întocmește cartea funciara nr. 4500 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral 4246 descris la P/A-1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 4076 / cu număr cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001, emis de Guvernul Romaniei (protocol nr 13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NAȚIONALE); Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lugo, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL, RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007, 02 schimbarea numărului cadastral vechi 1699 în numărul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
67745 / 08/05/2024 Act Administrativ nr. 205, din 25/04/2024 emis de MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, 03 -Se actualizeaza informatii tehnice in CF, în sensul înscrierii adresei administrative a imobilului, respectiv str. Siretului, nr. 75.	A1

C. Partea III. SARCINI.

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

Carte Funciară Nr. 30503 Comuna/Draș/Municipiu Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procedee administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură obligată, 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 aneex. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

05/07/2024, 09:17



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

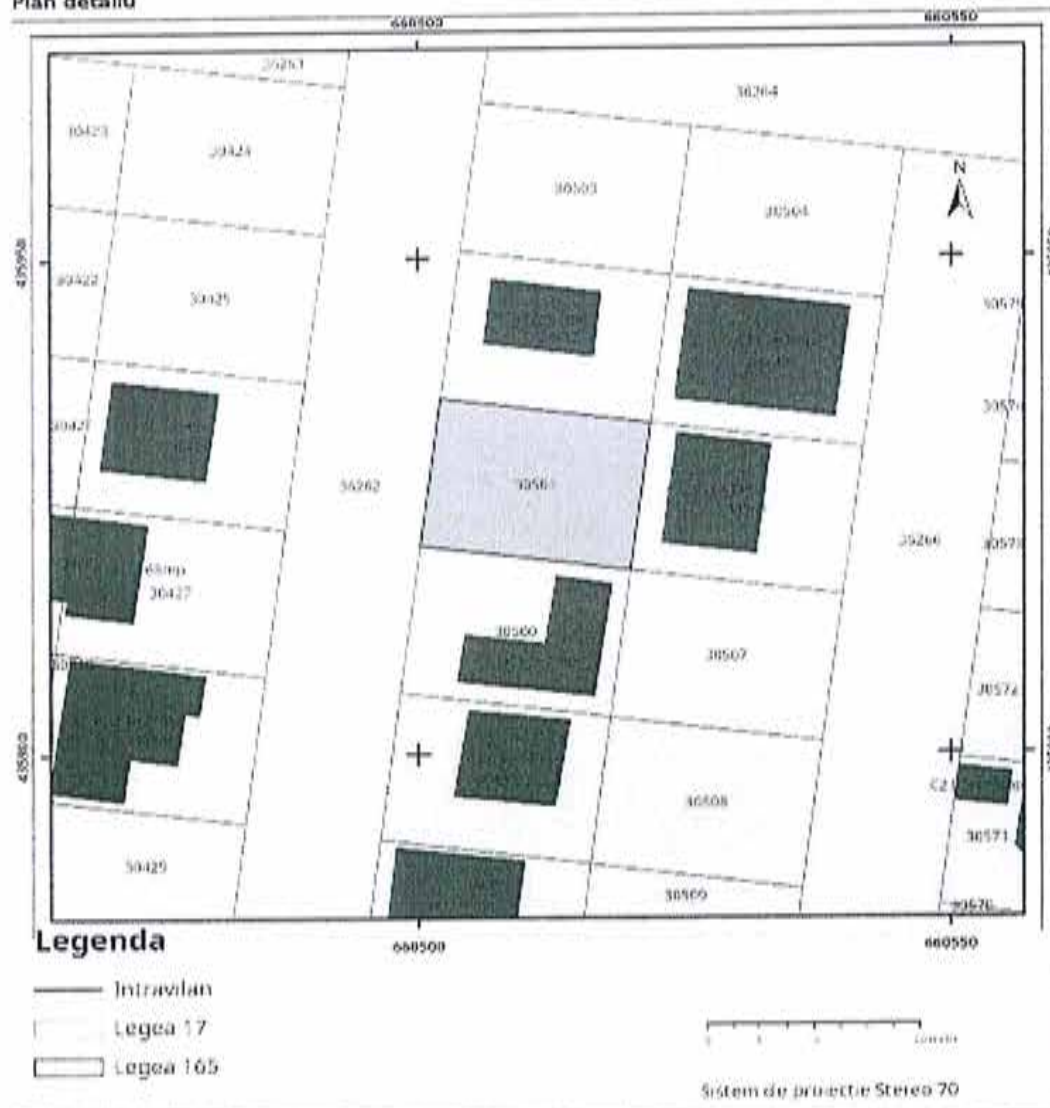


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

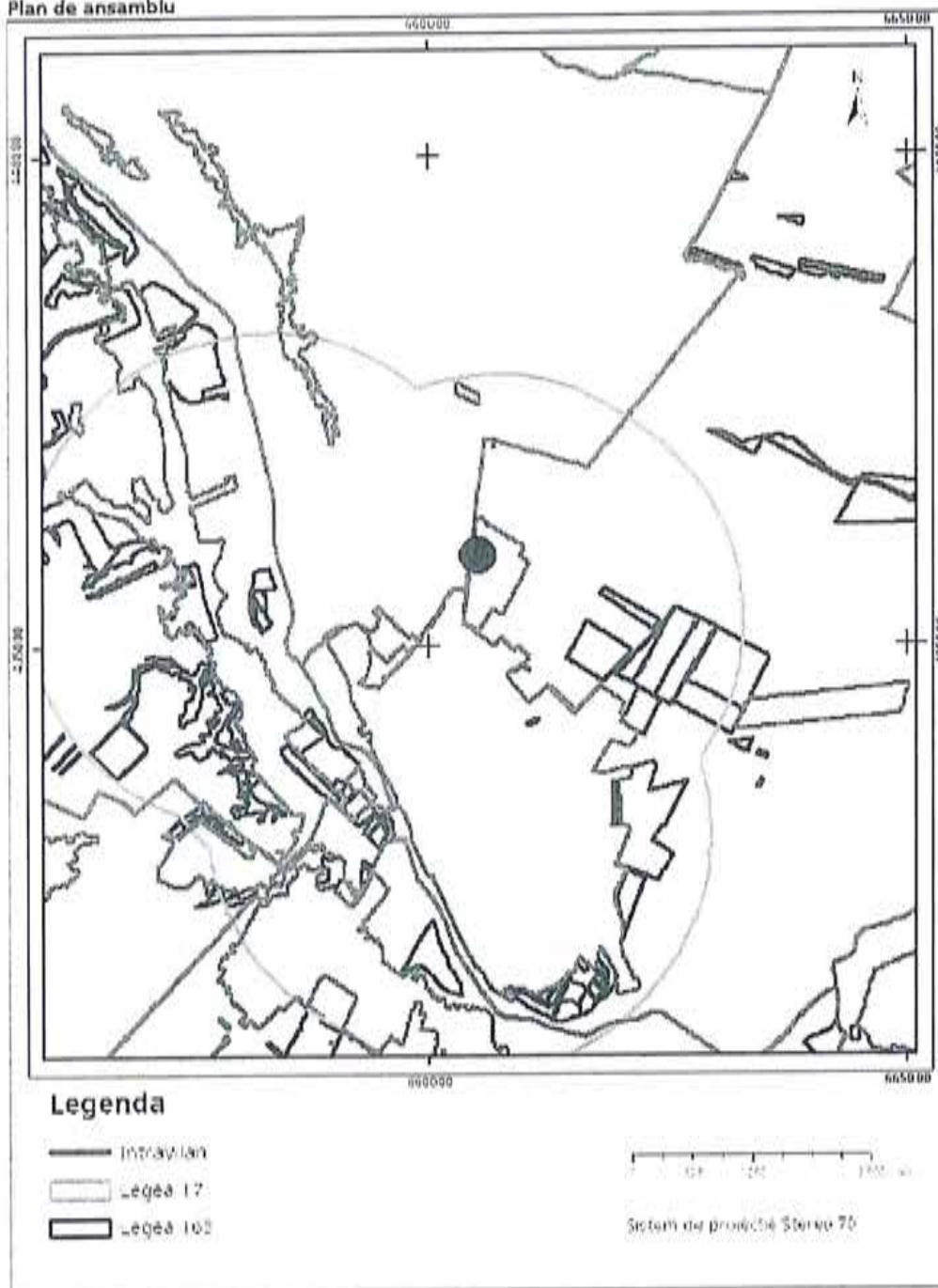
pentru imobilul cu IE 30501, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,
Loc. Râmnicu Sarat, Str. Siretului, Nr. 78

Nr. cerere	110719
Ziua	04
Luna	08
Anul	2024

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



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 23-01-2007
Data și ora generării: 04-08-2024 18:12

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 37080 din 18.07.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 132 din 18.07.2024.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 30501 **)

Ca urmare a Cererii adresate de*) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT,
(reprezentat prin primar Cirian Sorin Valentin,
cu domiciliul/sediul*)2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul ____,
sectorul ____, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. ____, sc. ____, et. ____, ap. ____,
telefon/fax ____, e-mail ____, inregistrata la nr. 37080 din 04.07.2024
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat, satul ____, sectorul ____, cod postal 125300, str. cartier Bariera Focsani
parcea nr. 118 (strada Siretului, nr. 78) nr. ____, bl. ____, sc. ____, et. ____, ap. ____, sau identificat
prin*)3) Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 4500 /Nr. C.F. nou 30501 /Nr. cadastral vechi
4246 /Nr. cadastral nou 30501

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 cu functii complementare
P/P+1/P+2/P+3(P+2+M) conform P.U.Z. cartier Bariera Focsani
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/4

3. REGIMUL TEHNIC:

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

Permisibilitate: se vor realiza construcții individuale cu regim de înălțime $P/P \leq 1/P + 2/P - 3(P - 2)M$, locuințe colective, maxim P construcții necesare funcțiunilor complementare admise – dotări mici de cartier, curajul constant din comerț, prestări servicii, tipurile, sedii firme, activități nepoluante și cu valoare mică de tranzacționare, se admit spații cu alte destinații la parterul unor locuințe, de înălțime $P - 1/P + 2/P - 3(P + 2)M$

Condiționări și restricții: nu se accepta amplasarea unor unități publice, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri (de incendii, explozii sau alte funcțiuni incompatibile cu zonele de locuit), rezonanță de frecvență a terenului și construcțiilor, furt de gaze publice aducătoare, terenul se alinază la strada Șirului, iar înălțimea va fi aliniată la minimum 3m de la limita (incintă) și construcțiile pot avea funcțiunile complementare ale zonei de locuit pot fi amplasate la limita (incintă parcal), fără a afecta cu niciun fel funcțiunile (înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. $P + 3$ (Hmax = 17m / Smax = 299 mp / POTmax = 50% C.U.T = 0.3-1.2) echivalență a unei apă caldă, gaze, energie electrică) mod de execuție: cu o societate autorizată în domeniul său în regim proprie.

Obligații/constrângeri de natură urbanistică și legislații conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare: documentația tehnică D.T., înaintea ori în vederea obținerii autorizației de construire va fi elaborată și prezentată conform conținutului-cadru din anexa nr. 1 a J 10/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată referențele de verificare ale documentației tehnice în baza nr. 10/1993, vor fi cele cuprinse în anexa cerințelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanți și proiectate în proiecte conform 928/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertiză tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor de construcții, completată și actualizată asigurarea așezării auto și pietonală la strada, asigurarea apărărilor minime de spațiu planșeu conform H.G. nr. 325/1996; se vor respecta procedurile privind distanța minimă între construcții, a parterelor și din obligațiile la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ce se vor face conform prevederilor art. 612 - art. 616 din Codul de construcții și respecta cerințele de înălțime prevăzute de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2010/ impregnarea spre aliniament (amplasament), iar cea spre limitele laterale și posterioare va fi apăca, înălțime maximă 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor obligatoriu pentru situațiile prevăzute de art. 27, alin. (1) din Ordinul nr. 849/2009 de aprobare și normelor de aplicare a prevederilor nr. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil și se vor respecta prevederile art. 7, alin. (1), art. 10, alin. (1) și art. 17, alin. (4) din Legea nr. 3 privind performanța energetică a clădirilor; documentația tehnică va fi însoțită de dovada înregistrării proiectului în Ordinul Art din România conform prevederilor H.G. nr. 937/2010/ pentru situațiile care reprezintă derogări de la prevederile documente urbanism P.U.Z. Bariera Focșani prevăzute anterior, beneficiarii va solicita un alt certificat de urbanism în situația elaborării și aprobării unei documentații de urbanism tip PUZ sau PUD care să reglementeze posibilitatea autorizării directe și investitiilor, 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/lucrarea:

PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 305

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

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

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitant adresa autorității competente pentru protecția mediului:

MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - A PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU, str. Sfântul Ștefan de la Buzău, nr. 3, Buzău, cod 120018.

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după certificatul de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă competentă.

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

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare ulterioară. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

Alte avize/acorduri:

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

canalizare SC Compania de Apa SA telefonizare Orange Communications

alimentare cu energie electrica SDEE Buzau salubritate SC RER Ecologie Service SA

alimentare cu energie termica transport urban SC TUC SA Rm. Sarut

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu ISU Buzau

protectia civila ISU Buzau

sanatatea populatiei DSP Buzau

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

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

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

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

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

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

L.S.



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

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

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

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

18.07.2024

3/4

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

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____.

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

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

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

L.S.

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

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

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

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

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

*5) Se completează, după caz:

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

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

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

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



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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. 72114/04.12.2024

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, in suprafata masurata de 300 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariea Focsani, parcela 56 (str. Timisului, nr. 30), judetul Buzau, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

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

**Primar,
Cîrjan Sorin Valentin**



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



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

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

Nr. 66143/13.11.2024

Avizat,
Primar,

Cîrjău 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 13.11.2024, ora 14¹⁵

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. 63985/05.11.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul-teren avand numarul cadastral 32770, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 56, strada Timisului, nr. 30, in vederea efectuarii unor verificari pivoitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii acestuia.

S-au constatat urmatoarele:

- terenul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 56, strada Timisului, nr. 30, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;

- terenul avand numarul cadastral 32770, mentionat in Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 178691/07.11.2024, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 56, strada Timisului, nr. 30, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;

- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – doua planse fotografice, anexate.

Anexam alaturat:

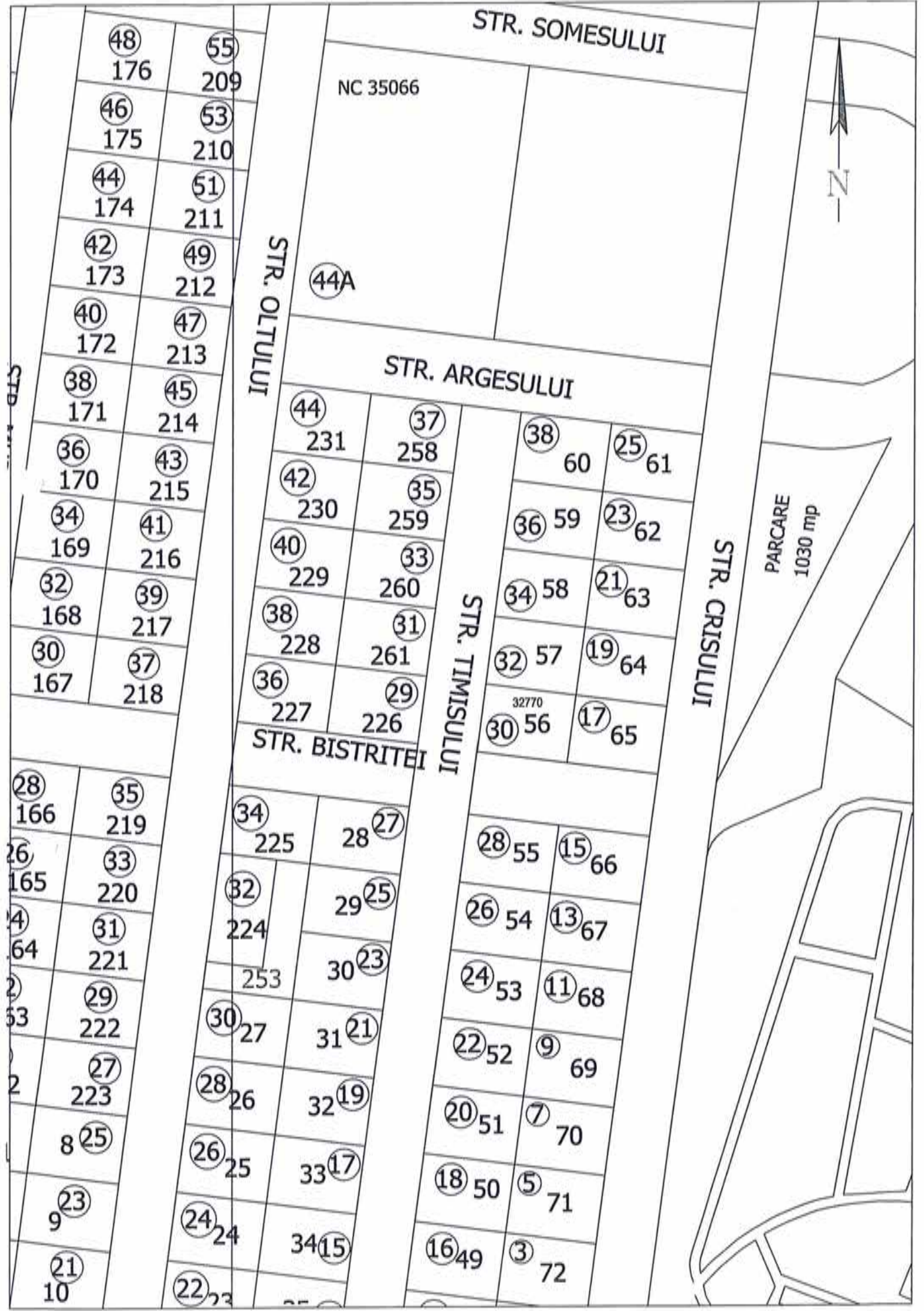
- doua planse fotografice executate la data de 13.11.2024;

- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

- Extras de carte funciara pentru informare nr. 178691/07.11.2024.

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel





STR. SOMESULUI

NC 35066



STR. OLTULUI

STR. ARGESULUI

STR. CRISULUI

PARCARE
1030 mp

STR. TIMISULUI

STR. BISTRITEI

48 176	55 209
46 175	53 210
44 174	51 211
42 173	49 212
40 172	47 213
38 171	45 214
36 170	43 215
34 169	41 216
32 168	39 217
30 167	37 218

44 231	37 258
42 230	35 259
40 229	33 260
38 228	31 261
36 227	29 226

38 60	25 61
36 59	23 62
34 58	21 63
32 57	19 64
30 56	17 65

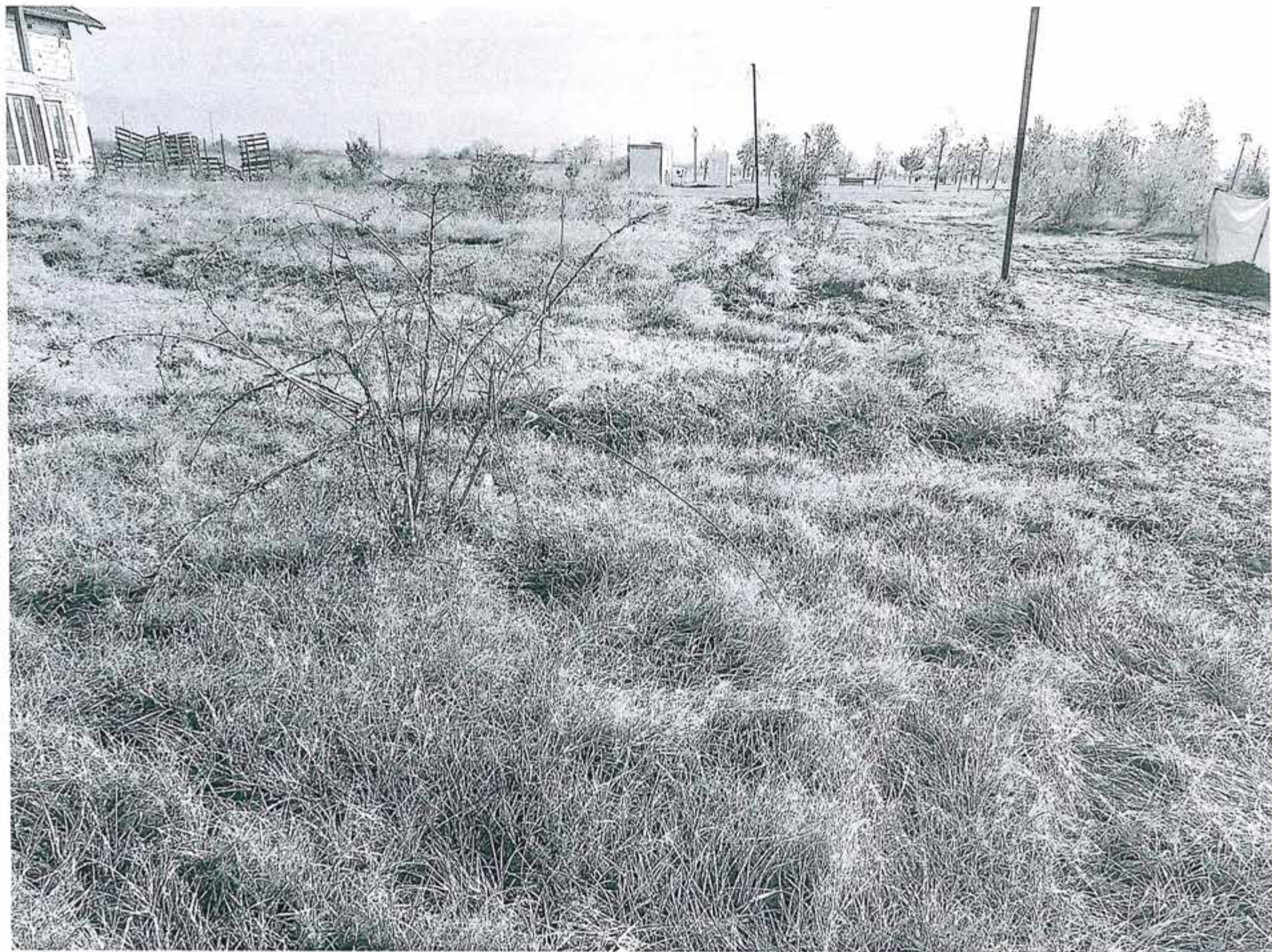
28 166	35 219
26 165	33 220
24 164	31 221
22 163	29 222
20 162	27 223
18 161	25 224
16 160	23 225
14 159	21 226
12 158	19 227
10 157	17 228

34 225	28 27
32 224	29 25
30 223	30 23
28 222	31 21
26 221	32 19
24 220	33 17
22 219	34 15

28 55	15 66
26 54	13 67
24 53	11 68
22 52	9 69
20 51	7 70
18 50	5 71
16 49	3 72



13. NOV. 2024



13. NOV 2024



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 32770 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	205777
Ziua	09
Luna	12
Anul	2024
Cod verificare 100183832960	



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7394
Nr. cadastral vechi:6188

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str Timisului, Nr. 30, Jud. Buzau

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40773 / 24/09/2010 H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
100764 / 26/07/2021 Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B5	se respinge cererea	A1
134218 / 27/10/2021 Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 29, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B6	se noteaza actualizare adresa-strada Timisiului, nr.30	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

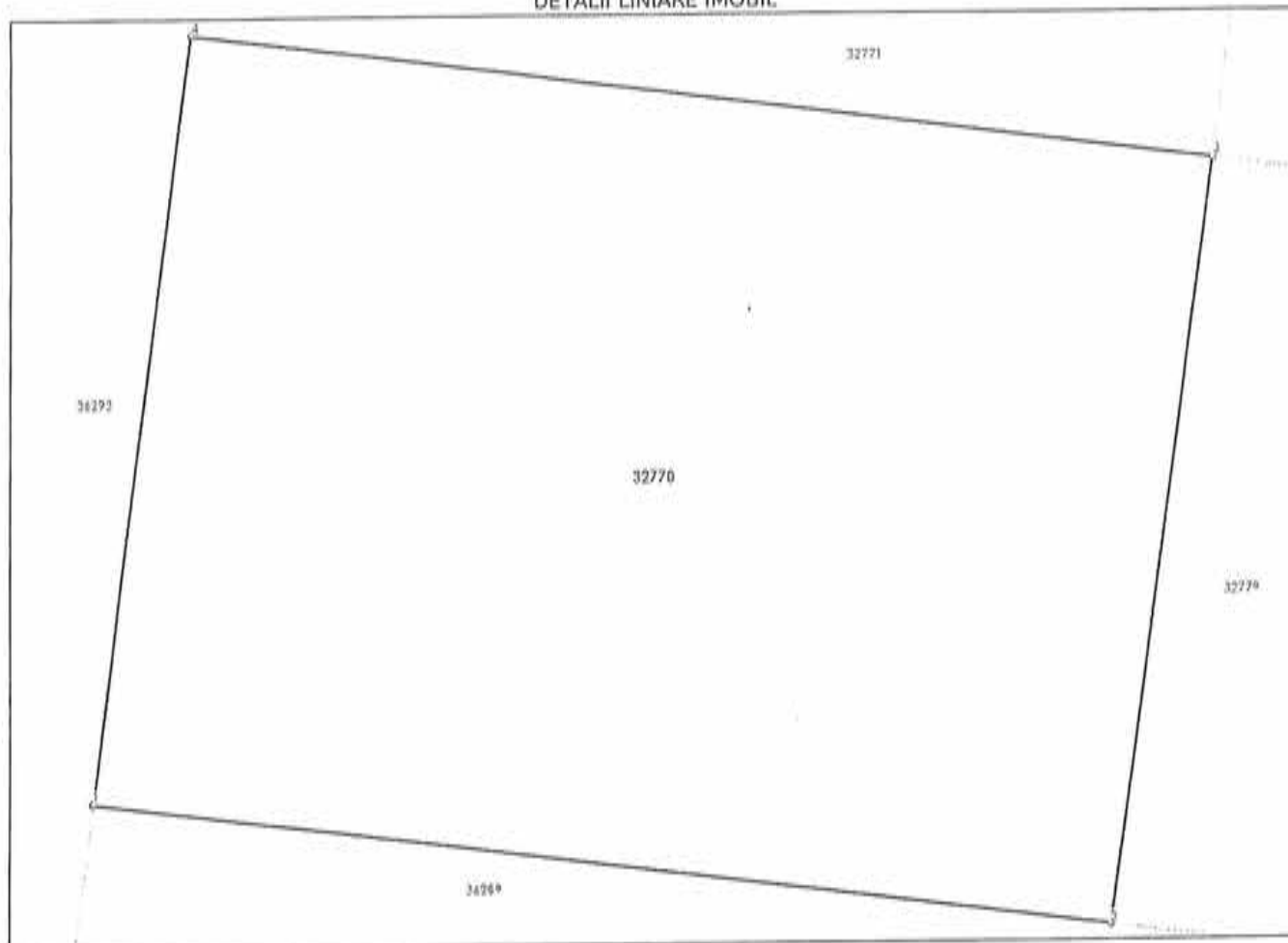
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32770	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	20.001
2	3	15.0
3	4	20.001
4	1	15.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

09/12/2024, 11:10

- Referatul nr. 63975/05.11.2024 prin care se stabileste pretul minim de vanzare a imobilului-teren proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat situat in strada Timisului, nr. 30;
- Referatul nr. 63974/05.11.2024 prin care se stabileste pretul minim de vanzare a imobilului-teren proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat situat in strada Siretului, nr. 78;
- Certificatele de atestare fiscala pentru persoane juridice nr. 72320/05.12.2024 si 72322/05.12.2024;

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

- Strada Timisului, nr. 30, in suprafata de 300mp;
- Strada Siretului, nr. 78, in suprafata de 299mp;

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

Membrii comisiei:

Corbu Decebal

Pruteanu Sabir

Sfintes Mihael:

Rosu Petru

Presedinte Comisie:

Tablet Anisoara

Intocmit

Secretar comisie:

Trufasu Alina Marinela



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Comisia constituita în baza Dispoziției Primarului Municipiului Rm.Sarat nr. 442/20.03.2023

Nr. 72426/05.12.2024



APROBAT

Primar
Cîrjan Sorin Valentin

REFERAT

de propunere a stabilirii oportunității vânzării prin licitație publică a 2 imobile-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situate în Municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzau:

- Strada Timisului, nr. 30, în suprafața de 300 mp;
- Strada Siretului, nr. 78, în suprafața de 299 mp;

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

Având în vedere:

- prevederile art. 240, alin. (1) și (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,
- HCL 80/28.03.2019 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Ramnicu Sarat la data de 28.02.2019, în care, la pozițiile: 1737 și 1058 din anexa nr. 1, figurează imobilele-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situate în Municipiul Rm. Sarat, județul Buzau având următoarele numere de inventar 1888 și 1432;
- Cererea nr. 31133/05.06.2024 prin care domnul Blaj Alexandru Andrei prezintă intenția de a cumpăra terenul proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat situat în strada Timisului, nr. 30;
- Cererea nr. 18233/26.03.2024 prin care domnul Ralea Ciprian Emanuel prezintă intenția de a cumpăra terenul proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat situat în strada Siretului, nr. 78;
- prin vânzarea bunului imobil se vor realiza atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât și prin încasarea de impozite și taxe, precum și îmbunătățirea aspectului urban al zonei,

Luând în considerare:

- Procesele verbale de constatare la fața locului nr. 66143/13.11.2024 și nr. 66184/13.11.2024 întocmite de Serviciul Urbanism;
- Raspunsul dat de Comisia pentru stabilirea dreptului de proprietate privată și Comisia pentru Legile Proprietății - în Informările nr. 72114/04.12.2024 și 72121/04.12.2024;
- Certificatele de urbanism nr. 131/18.07.2024 și 132/18.07.2024;
- Extrase de Carte Funciara pentru informare, pentru:
 - o Cartea Funciara numărul 32770 Ramnicu Sarat, având număr cadastral 32770;
 - o Cartea Funciara numărul 30501 Ramnicu Sarat, având număr cadastral 30501;



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Băleescu 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. 66143/13.11.2024

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 13.11.2024, ora 14¹⁵

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. 63985/05.11.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul-teren avand numarul cadastral 32770, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 56, strada Timisului, nr. 30, 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. 56, strada Timisului, nr. 30, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;

- terenul avand numarul cadastral 32770, mentionat in Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 178691/07.11.2024, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 56, strada Timisului, nr. 30, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;

- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – doua planse fotografice, anexate.

Anexam alaturat:

- doua planse fotografice executate la data de 13.11.2024;

- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

- Extras de carte funciara pentru informare nr. 178691/07.11.2024.

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel



STR. SOMESULUI

NC 35066



STR. OLTULUI

STR. ARGESULUI

PARCARE
1030 mp

STR. CRISULUI

STR. TIMISULUI

STR. BISTRITEI

48
176

55
209

46
175

53
210

44
174

51
211

42
173

49
212

40
172

47
213

38
171

45
214

36
170

43
215

34
169

41
216

32
168

39
217

30
167

37
218

44A

44
231

37
258

38
60

25
61

42
230

35
259

36
59

23
62

40
229

33
260

34
58

21
63

38
228

31
261

32
57

19
64

36
227

29
226

30
56

17
65

32770

28
166

35
219

34
225

28
27

28
55

15
66

26
165

33
220

32
224

29
25

26
54

13
67

24
164

31
221

253

30
23

24
53

11
68

22
163

29
222

30
27

31
21

22
52

9
69

20
162

27
223

28
26

32
19

20
51

7
70

18
161

8
25

26
25

33
17

18
50

5
71

16
160

9
23

24
24

34
15

16
49

3
72

14
159

21
10

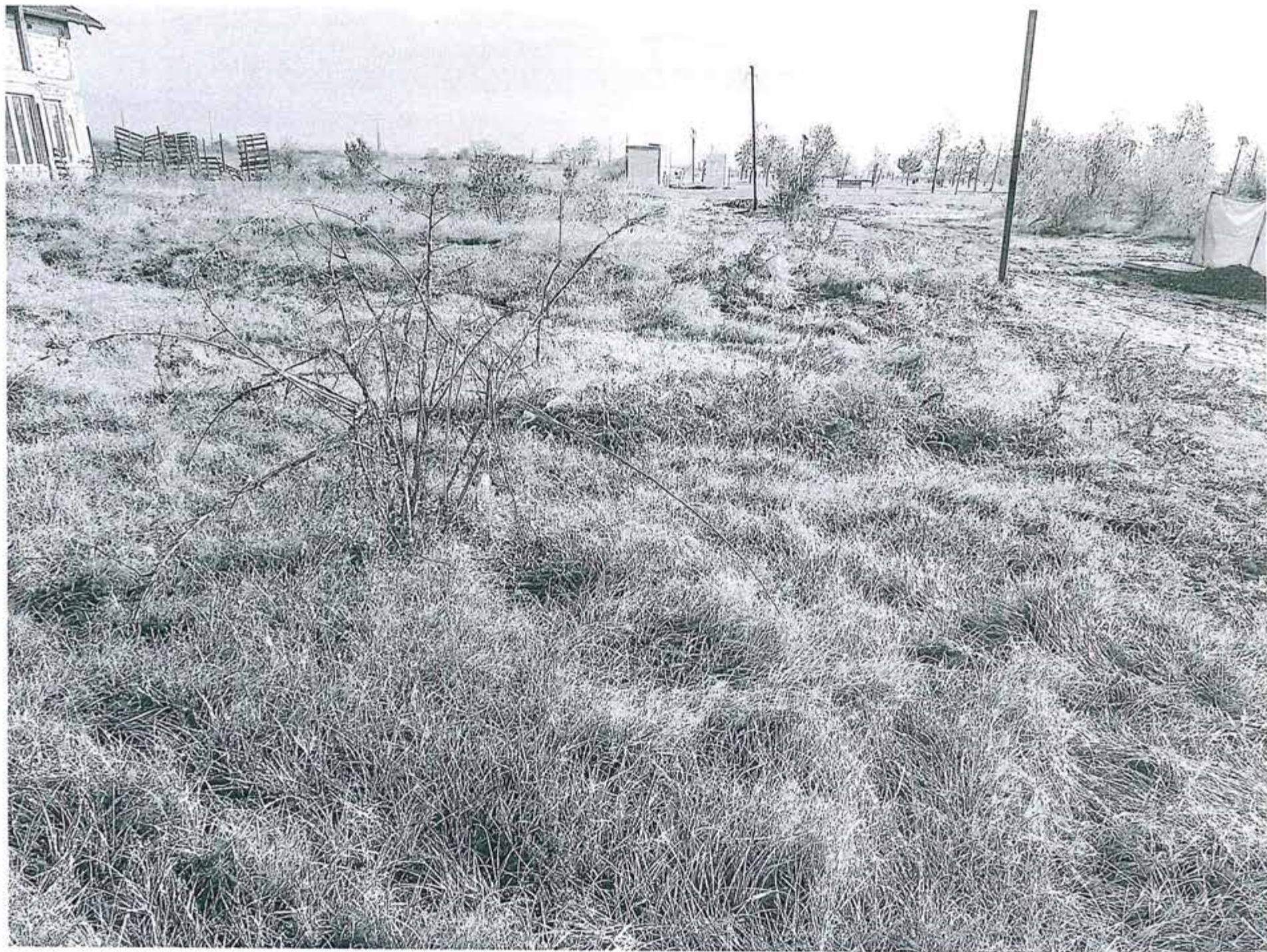
22
23

35
14

14
48



13. NOV. 2024





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. 66184/13.11.2024

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 13.11.2024, ora 14³⁰

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Mihai Adrian-Ion – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 63987/05.11.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul-teren avand numarul cadastral 30501, situat in cartier Bariera Focsani, parcela nr. 118, strada Siretului, nr. 78, 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. 118, strada Siretului, nr. 78, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;

- terenul avand numarul cadastral 30501, mentionat in Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 178695/07.11.2024, situat in cartier Bariera Focsani, parcela nr. 118, strada Siretului, nr. 78, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;

- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – doua planse fotografice, anexate.

Anexam alaturat:

- doua planse fotografice executate la data de 13.11.2024;

- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

- Extras de carte funciara pentru informare nr. 178695/07.11.2024.

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel



SIR. ENCOMITE

SIR. ENCOMITE

SIR. ENCOMITE

SIR. ENCOMITE

SIR. ENCOMITE

79
30424

84
30426

77
30428

75
30430

71
30432

69
30434

67
30436

72
30438

65
30440

63
30442

61
30444

59
30446

57
30448

55
30450

53
30452

51
30454

49
30456

47
30458

52
30460

82
30503

78
30501

76
30500

72
30504

69
30508

66
30512

64
30516

62
30520

60
30524

58
30528

56
30532

54
30536

52
30540

50
30544

48
30548

47
30550

50
30554

57
30558

59
30560

80
30570

78
30574

76
30578

72
30582

68
30586

66
30590

64
30594

62
30598

60
30602

58
30606

56
30610

54
30614

52
30618

50
30622

48
30626

46
30630

44
30634

42
30638

40
30642

38
30646

36
30650

87
30576

85
30580

83
30584

81
30588

79
30592

77
30596

75
30600

73
30604

71
30608

69
30612

67
30616

65
30620

63
30624

61
30628

59
30632

57
30636

55
30640

53
30644

51
30648

49
30652

47
30656

45
30660

SIR. ENCOMITE

SIR. ENCOMITE

SIR. ENCOMITE

STR. IALOMITEI

STR. IALOMITEI

STR. DUNARIU

STR. SIRETULUI

STR. MURESULUI

STR. OLTULUI

- (86) 40
- (84) 39
- (82) 38
- (80) 37
- (78) 36
- (76) 35
- (74) 34
- (72) 33
- (70) 32
- (68) 31
- (66) 30
- (64) 29
- (62) 28
- (60) 27
- (58) 26
- (56) 25

- (79) 41
- (77) 42
- (75) 43
- (73) 44
- (71) 45
- (69) 46
- (67) 47
- (65) 48
- (63) 49
- (61) 50
- (59) 51
- (57) 52
- (55) 53
- (53) 54
- (51) 55
- (49) 56

- (82) 120
- (80) 119
- (78) 118
- (76) 117
- (74) 116
- (72) 115
- (70) 114
- (68) 113
- (66) 112
- (64) 111
- (62) 110
- (60) 109
- (58) 108
- (56) 107
- (54) 106
- (52) 105

- (77) 121
- (75) 122
- (73) 123
- (71) 124
- (69) 125
- (67) 126
- (65) 127
- (63) 128
- (61) 129
- (59) 130
- (57) 131
- (55) 132
- (53) 133
- (51) 134
- (49) 135
- (47) 136

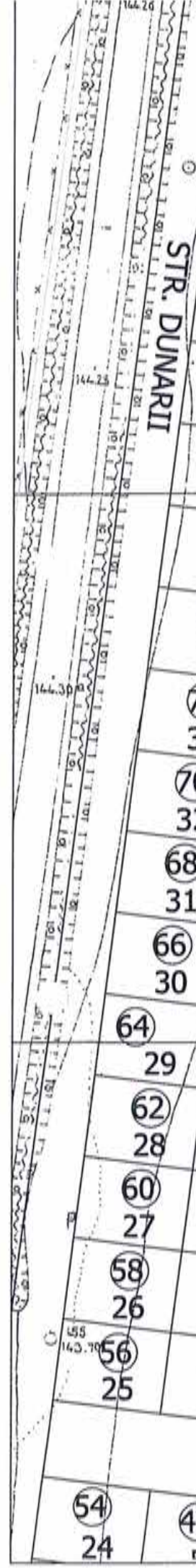
- (80) 192
- (78) 191
- (76) 190
- (74) 189
- (72) 188
- (70) 187
- (68) 186
- (66) 185
- (64) 184
- (62) 183
- (60) 182
- (58) 181
- (56) 180
- (54) 179
- (52) 178
- (50) 177

- (87) 193
- (85) 194
- (83) 195
- (81) 196
- (79) 197
- (77) 198
- (75) 199
- (73) 200
- (71) 201
- (69) 202
- (67) 203
- (65) 204
- (63) 205
- (61) 206
- (59) 207
- (57) 208

STR. SOMESULUI

- (54) 24
- (47) 27

- (50) 25
- (45) 28





13. NOV 2024



13. NOV 2024



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30501 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 205779
Ziua 09
Luna 12
Anul 2024

Cod verificare
100183833556



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4500
Nr. cadastral vechi:4246

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Str SIRETULUI, Nr. 78, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30501		Din acte: 459.100 Masurata: 299	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53293 / 31/01/2007		
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B0	Se infiintează cartea funciara nr. 4500 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4246 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis 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
67745 / 08/05/2024		
Act Administrativ nr. 205, din 25/04/2024 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
B3	-Se actualizeaza informatii tehnice in CF, in sensul inscrierii adresei administrative a imobilului, respectiv str. Siretului, nr. 78.	A1

C. Partea III. SARCINI .

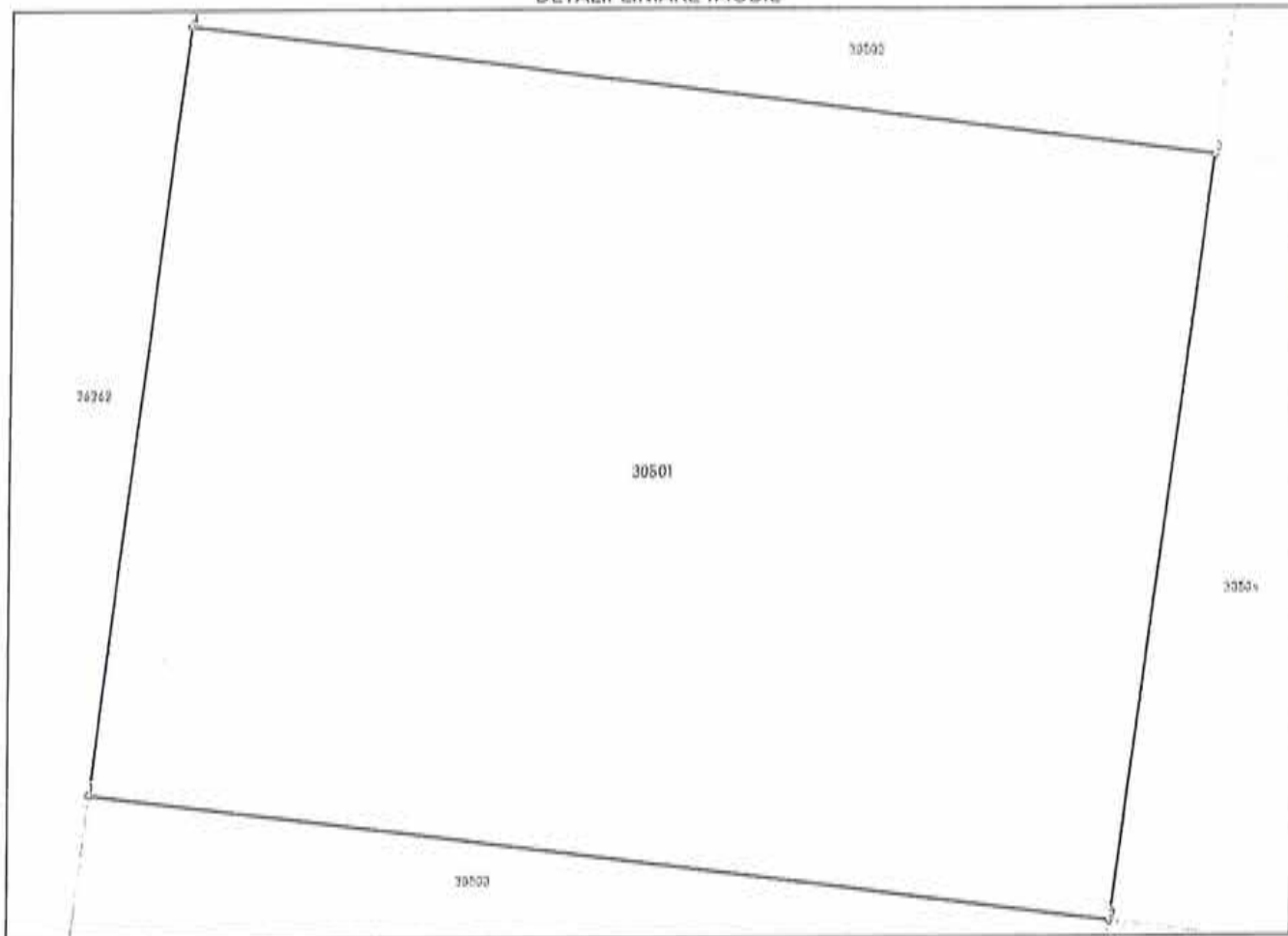
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30501	Din acte: 459.100 Masurata: 299	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	299	-	118	-	

Lungime Segmente

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

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

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,

09/12/2024, 11:12

HOTARARE

privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de 28.03.2019;

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- raportul Direcției economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat în conformitate cu prevederile art.44 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată;
- prevederile art.2 din Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr.2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natură activelor, datoriilor și capitalurilor proprii;
- modificările intervenite în Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat de la data adoptării HCL nr.101/29.03.2018;
- prevederile HCL nr.52/28.02.2019 privind alegerea președintelui de ședință al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru ședințele din lunile martie 2019- mai 2019;
- prevederile art.10, art.36, alin.2, lit.c, art.122 coroborat cu art.128 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.39 alin.1, art.45 alin.3 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat la data de **28.02.2019**, conform anexelor nr.1 și 2.

Anexele nr.1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. La intrarea în vigoare a prezentei hotărâri HCL nr.101/29.03.2018 își încetează aplicabilitatea.

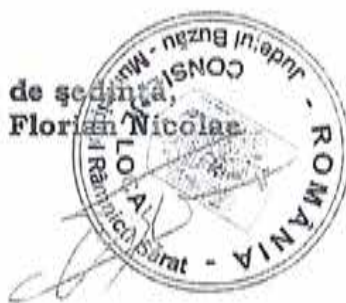
Art.3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Rm.Sarat prin Direcția economică-Serviciul Buget-Contabilitate, Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum și persoanele abilitate să exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operațiuni ce se exercită asupra tuturor operațiunilor care afectează fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementărilor legale

în domeniu, de către funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitați în acest sens.

Art.4. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștința publică, respectiv se comunică Primarului municipiului Rm. Sărat, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Instituției Prefectului Județului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sărat în ședința ordinară din data de 28.03.2019, cu respectarea prevederilor art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată, cu un număr de 18 voturi pentru, ___-___ abțineri și ___-___ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și 18 consilieri locali prezenți.

Președinte de ședință,
Domnul consilier Florin Nicolae



Contrasemnează,
Secretar,
Vagyas-Davidou Manuela

Nr. 80
Rm.Sărat 28.03.2019



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Băleescu 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. 72121/04.12.2024

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, in suprafata masurata de 299 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariea Focsani, parcela 118 (str. Siretului, nr. 78), judetul Buzau, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

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

**Primar,
Cîrjan Sorin Valentin**



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

Municipiului Râmnicu Sărat,

Cons. jr. Scîrlet Dorian



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 72121/04.12.2024

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, in suprafata masurata de 299 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariea Focsani, parcela 118 (str. Siretului, nr. 78), judetul Buzau, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

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

**Primar,
Cîrjan Sorin Valentin**



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

Municipiului Râmnicu Sărat,

Cons. jr. Scîrlet Dorian



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 72114/04.12.2024

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, în suprafața măsurată de 300 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariea Focsani, parcela 56 (str. Timisului, nr. 30), județul Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

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

**Primar,
Cîrjan Sorin Valentin**



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

Cons. jr. Scîrlet Dorian

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32770 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	205777
Ziua	09
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100183832960



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7394
Nr. cadastral vechi:6188

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str Timisului, Nr. 30, Jud. Buzau

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40773 / 24/09/2010		
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
100764 / 26/07/2021		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B5	se respinge cererea	A1
134218 / 27/10/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 29, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B6	se noteaza actualizare adresa-strada Timisiului, nr.30	A1

C. Partea III. SARCINI .

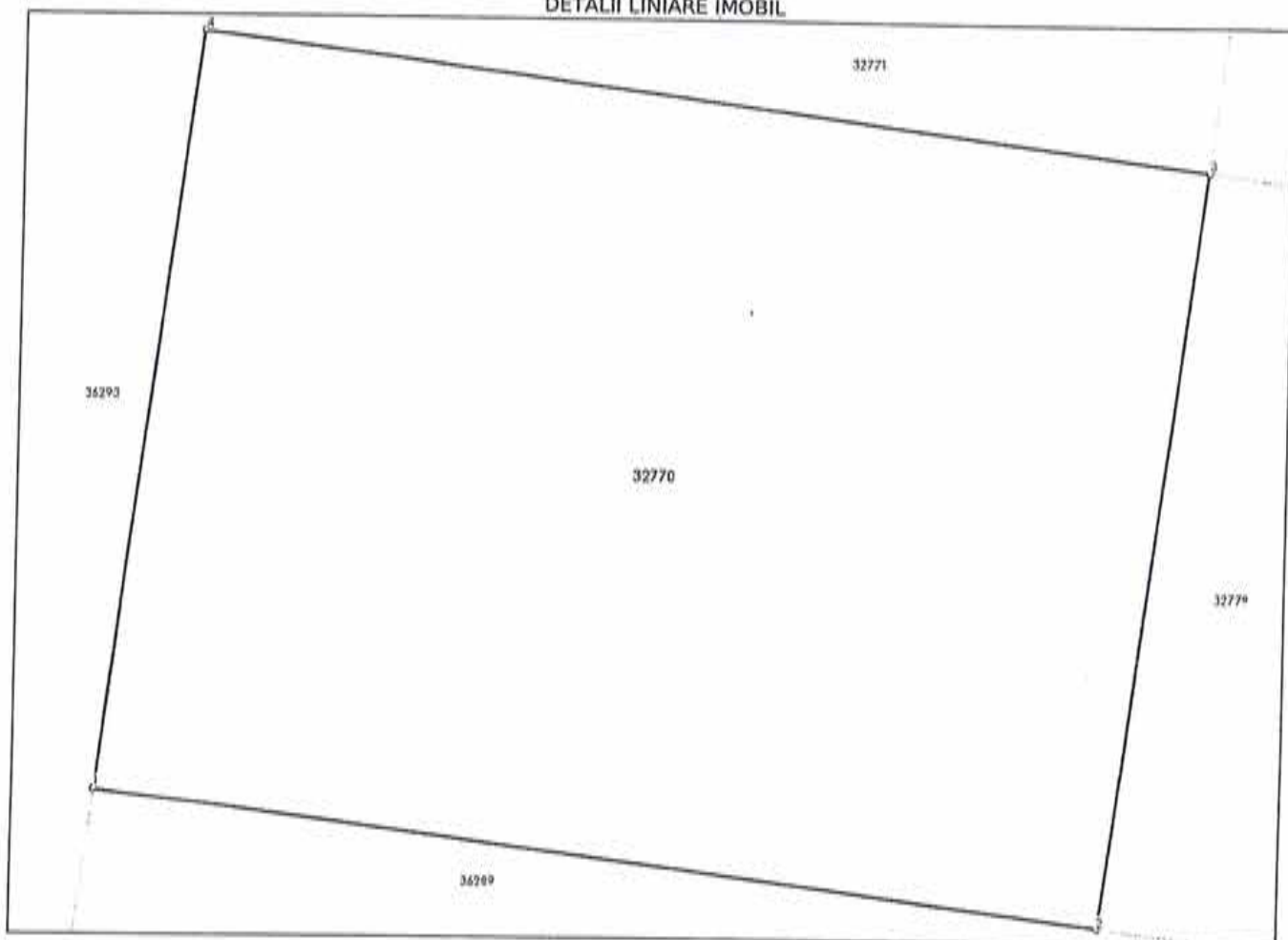
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32770	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	20.001
2	3	15.0
3	4	20.001
4	1	15.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

09/12/2024, 11:10

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30501 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	205779
Ziua	09
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100183833554



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4500
Nr. cadastral vechi:4246

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Str SIRETULUI, Nr. 78, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30501	Din acte: 459.100 Masurata: 299	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53293 / 31/01/2007		
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B0	Se infliintează cartea funciara nr. 4500 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4246 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis 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
67745 / 08/05/2024		
Act Administrativ nr. 205, din 25/04/2024 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
B3	-Se actualizeaza informatii tehnice in CF, in sensul inscrierii adresei administrative a imobilului, respectiv str. Siretului, nr. 78.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

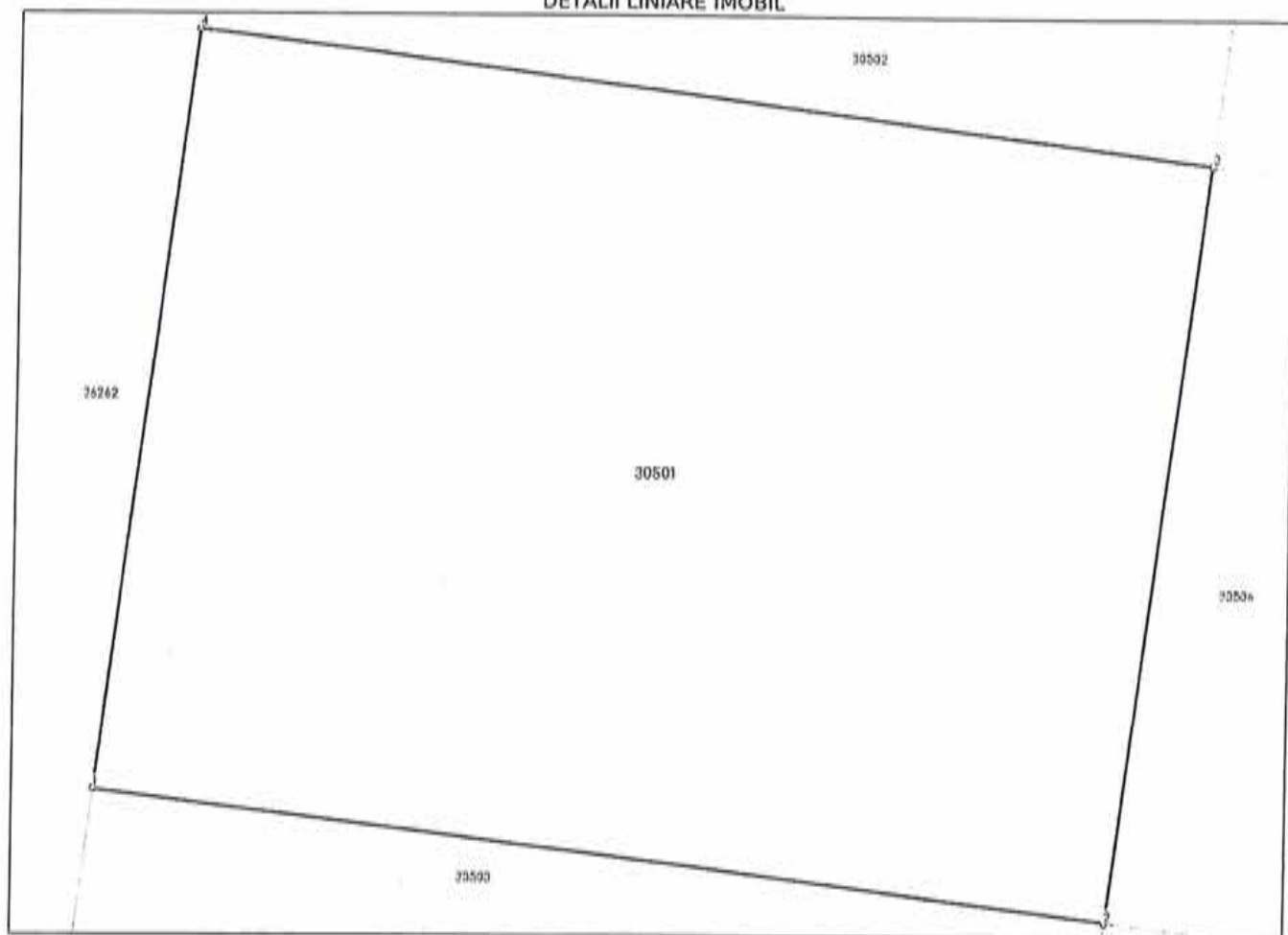
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30501	Din acte: 459.100 Masurata: 299	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	299	-	118	-	

Lungime Segmente

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

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

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,

09/12/2024, 11:12



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. 73092 /09.12 .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 localităților se stabilește prin planurile generale de urbanism - PUG -, aprobate potrivit legii.

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

(3) Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.

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

- Intravilanul localității

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

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

- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 131/18.07.2024 emis in scop de informare pentru terenul situat in Extindere cartier Bariera Focsani, parcela 56 (strada Timisului, nr. 30) proprietatea Municipiului Ramnicu Sarat parcelat si destinat 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. 132/18.07.2024 emis in scop de informare pentru terenul situat in cartier Bariera Focsani, parcela 118 (strada Siretului, nr. 78) proprietatea Municipiului Ramnicu Sarat parcelat si destinat construirii conform prevederi H.C.L. nr. 74/19.04.2005 – zona de locuinte cu functiuni complementare, aflate in intravilan, categoria de folosinta arabil;
 - prevederile documentatiilor de urbanism: PUZ cart. Bariera Focsani aprobat prin H.C.L. nr. 74/19.04.2005 si PUZ Extindere cart. Bariera Focsani aprobat prin H.C.L. nr. 257 /18.12.2009;
 - prevederile extraselor de carte funciara pentru informare a imobilelor terenuri din strada Timisului nr.30 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 56) si strada Siretului nr.78 (cartier Bariera Focsani parcela 118), 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 locuinta individuala, POT max=40%, CUT max=1.2, regim maxim de inaltime P+1+M, conform prevederilor U.T.R. L1b din Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 257/18.12.2009 pentru imobilul teren din strada Timisului nr.30 (Extindere cartier Bariera Focsani parcela 56);
 - construire locuinta cu functiuni complementare, POT max=50%, CUT max=1.2, regim maxim de inaltime P+3 (P+2+M), conform prevederilor U.T.R. din Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. 74/19.04.2005 pentru imobilul teren din strada Siretului nr.78 (cartier Bariera Focsani parcela 118).

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

*Arhitect Sef,
Teodorescu Dragos Daniel*