

### PROIECT DE HOTARARE

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

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **30.01.2025**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.2468/16.01.2025 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, in calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ cu referire la angajarea raspunderii primarului in exercitarea atributiilor ce ii revin potrivit legii, raspundere aferenta actelor administrative;
- raportul comun al Directiei economice- Serviciul Buget - Contabilitate, al Compartimentului Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare, al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic si al Compartimentului Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii si Concesiuni din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.2829/20.01.2025 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ, cu referire la angajarea raspunderii functionarilor publici si personalului contractual in exercitarea atributiilor ce le revin potrivit legii, (intocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevazute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic si al legalitatii), raspundere aferenta actelor administrative, operatiuni anterioare adoptarii actului administrativ;
- avizele consultative ale comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- prevederile HCL nr.202/30.07.2020 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile (terenuri si/sau cladiri) aflate in domeniul privat al Municipiului Ramnicu Sarat ;
- prevederile HCL nr.285/19.12.2024 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;
- necesitatea valorificarii in conditii de legalitate si eficienta a bunurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat coroborat cu solicitarile potentialilor cumparatori;
- prevederile art.363, alin.(1) coroborat cu art.363, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, « ...vanzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art.334-346, cu respectarea principiilor prevazute la

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

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

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

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

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

-referatul nr.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 »;

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

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

- prevederile HCL nr.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 vanzarea prin licitatie publica a unor bunuri imobile - terenuri, cu destinatia de construire locuinte -proprietate personala, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat.

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

**Art.3.** (1) Se aproba pretul minim de pornire a licitatiei pentru bunurile imobile-terenuri identificate in Anexa nr.1, pret minim stabilit prin rapoartele de evaluare nr.65.1/04.08.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.43177/05.08.2024 si nr.65.2/04.08.2024 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.43178/05.08.2024, intocmite de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), rapoarte de evaluare potrivit carora valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor imobile - terenuri identificate in Anexa nr.1, este de 76.349,21 (TVA inclus), respectiv 76.112,40 lei (TVA inclus), rapoarte aprobate prin HCL nr. 285/19.12.2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat în ședința ordinară din data de 30.01.2025, 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.

**Inițiator,  
Primar,  
Cirjan Sorin-Valentin**

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

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

**Nr. \_\_\_\_\_  
Rm.Sărat 30.01.2025**



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

**Nr. 2468/16.01.2025**

### REFERAT DE APROBARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Inițiator,  
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,  
Cîrjan Sorin Valentin**





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 2829/20.01.2025

Aprob Primar,  
Cîrjan Sorin Valentin

### RAPORT DE SPECIALITATE

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

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

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

Ținând seama de prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.-ul. 202/30.07.2020 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, precum și ale H.C.L. nr.-ul 285/19.12.2024 - privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile - terenuri cu destinația de construire locuințe - proprietate personală, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, în conformitate cu prevederile art. 363, alin. (1) coroborat cu 363, alin. (4)-(6) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

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

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

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

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

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

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

<b>Nr crt.</b>	<b>Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică</b>	<b>Suprafața terenului</b>	<b>Valoare imobil</b>	<b>Nr. Raport de evaluare</b>
		<b>(mp)</b>	<b>fără TVA</b>	
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.

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 vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe – proprietate personală, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat. Totodată, supunem spre competență aprobare:

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

**Direcția Economică**  
**Director executiv, Tăbuleț Anișoara**

**Compartiment Buget**  
**Cons. sup. Sfinteș Mihaela**

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

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

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

la H.C.L. nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

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





**Președinte de ședință,**

**Secretar general,**

la H.C.L. nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

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







**Președinte de ședință,**

**Secretar general,**



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Anexa nr. 3 la HCL nr. \_\_\_\_\_

### INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

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

#### A. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI

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

#### B. TIPUL LICITAȚIEI PUBLICE

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

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

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

#### D. OBIECTUL VÂNZĂRII ȘI PREȚUL MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI

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

Nr crt.	Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică	Suprafața terenului	Valoare imobil	Valoare imobil
		(mp)	fără TVA	cu TVA
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 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

## E. DOCUMENTELE

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

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

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

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

### Persoană juridică română

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

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

#### **Persoană juridică străină**

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

#### **Persoane fizice**

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

### **F. TAXE ȘI GARANȚII**

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

<i>Nr crt.</i>	<i>Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică</i>	<i>Suprafața terenului</i>	<i>Valoare imobil</i>	<i>Taxă garanție de participare</i>
		<i>(mp)</i>	<i>fără TVA</i>	<i>la preț fără TVA</i>
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 118, str. Siretului nr. 78, identificat cu număr cadastral 30501	299	63.960 lei fără TVA	3198 lei
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 56, str. Timișului nr. 30, identificat cu număr cadastral 32770	300	64.159 lei fără TVA	3207,95 lei

**și se depune în următoarele forme:**

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

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

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

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

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

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

## **G. CRITERIU UNIC DE SELECȚIE**

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

## **H. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE ȘI DE PARTICIPARE**

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

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

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

## **I. DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE**

### **ETAPA DE TRANSPARENTĂ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## REGULI PRIVIND OFERTA

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

Ofertele se redactează în limba română.

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

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

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

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

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

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

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PROTECȚIA DATELOR

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

## COMISIA DE EVALUARE

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

## CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE

Criteriile de atribuire a contractului de vânzare sunt:

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

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

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

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

### **DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Raportul prevăzut anterior se depune la dosarul licitației.

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

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



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

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

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

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

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

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

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

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

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

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

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

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

### **ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE**

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

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

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr.-ul 57/2019;
- b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din același act normativ.

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

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

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

### **ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI**

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

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

### **NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI**

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

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

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

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

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

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

#### **J. ANEXE**

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



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Anexa nr. 4 la HCL nr. \_\_\_\_\_

### CAIET DE SARCINI

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

#### 1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI

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

#### 2. OBIECTUL VÂNZĂRII

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

Nr crt.	Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică	Suprafața terenului	Valoare imobil	Valoare imobil
		(mp)	fără TVA	cu 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	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

#### 3. DESTINAȚIA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL VÂNZĂRII

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

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

##### ***Motive de ordin economic și financiar***

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

##### ***Motive de ordin social***

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

##### ***Motive de mediu***

Valorificarea zonei în conformitate cu cerințele legislației privind protecția mediului.

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

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

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

#### **5. PREȚUL MINIM DE PORNIRE AL LICITAȚIEI**

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

<i>Nr crt.</i>	<i>Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică</i>	<i>Suprafața terenului</i>	<i>Valoare imobil</i>	<i>Nr. Raport de evaluare</i>
		<i>(mp)</i>	<i>fără TVA</i>	
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 118, str. Siretului nr. 78, identificat cu număr cadastral 30501	299	63.960 lei fără TVA	43178/05.08.2024
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 56, str. Timișului nr. 30, identificat cu număr cadastral 32770	300	64.159 lei fără TVA	43177/05.08.2024

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

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

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

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

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

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

## **7. CLAUZE JURIDICE ȘI FINANCIARE**

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

## **8. CONDIȚII DE EXPLOATARE**

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

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

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

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

## **9. CONDIȚII GENERALE**

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

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

<i>Nr crt.</i>	<i>Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică</i>	<i>Suprafața terenului</i>	<i>Valoare imobil</i>	<i>Taxă garanție de participare</i>
		<i>(mp)</i>	<i>fără TVA</i>	<i>la preț fără 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	3198 lei
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela 56, str. Timișului nr. 30, identificat cu număr cadastral 32770	300	64.159 lei fără TVA	3207,95 lei

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

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

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă licitatorul își retrage oferta după momentul deschiderii ședinței de licitație;
- b) în cazul licitatorului câștigător, în situația revocării ofertei finale, ori în cazul refuzului acestuia de a semna contractul de vânzare-cumpărare în condițiile prevăzute în oferta finală.

Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare după data expirării perioadei de valabilitate a ofertei, la solicitarea scrisă a acestora.

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

### **10.1 Perioada de valabilitate a ofertei**

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

### **10.2 Condiții de retragere a ofertei**

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

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

### **10.3 Condiții de respingere a ofertei**

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

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

## DOMNULE PRIMAR

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

Anexez prezentei:

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

DATA:

\_\_\_\_\_

Semnătura,

\_\_\_\_\_

**DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT**

**DOMNULE PRIMAR**

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

Anexez prezentei:

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

Reprezentant legal,

Semnătura și ștampila,

**DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT**



## DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

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

DATA:

\_\_\_\_\_

Semnătura,

\_\_\_\_\_

## DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

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

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

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

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

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

DATA:

\_\_\_\_\_

Semnătura,

\_\_\_\_\_

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 Timisului, 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:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:

Permisuni: se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat/ clădirea construită în regim înșiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațadele spre ambele străzi/ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp

Condiționari și restricții: Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la strada nou creată iar locuința se va dispune la minimum 3 m față de aliniament.

Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate: clădirile se vor integra în caracterul general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor/ înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P+1+M/ H<sub>max</sub>=10m/ S<sub>permi</sub>=300 mp/ POT<sub>max</sub>=40%/ CUT<sub>max</sub>=1.2/ Echiparea cu utilități: la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burletelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare/ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze și telefonie vor fi realizate subteran/ circulația pietonilor și auto, accesele auto și parcajele necesare în zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4.0 m lățime dintr-o circulație publică/ staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei/ echiparea cu utilități: apă, canalizare, gaze și energie electrică/ circulația pietonilor și auto: se va face din strada Timișului/ Mod de execuție: în regie proprie sau cu o societate autorizată

Obligații/constrângeri de natură urbanistică și legislații conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare: documentațiile tehnice D.T. ce se vor înainta în vederea obținerii autorizației de construire/desființare vor fi elaborate și prezentate conform conținutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată /referatele de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanți și precizate în proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată /asigurare acces auto și pietonal la strada/ asigurarea suprafețelor minime de spații verzi și plantate conform H.G. nr. 525/1996 / se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a retragerilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de înșirire date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014/ împrejmuirea spre aliniament va fi transparentă, iar cea spre limitele laterale și posterioare va fi opacă, înălțime maximă 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) și art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor/ documentațiile tehnice vor fi însoțite de dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România conform H.G. nr. 932/2010 / pentru situațiile care reprezintă derogări de la prevederile documentației de urbanism P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism tip PUZ sau PUD care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată

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

**PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32770**

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

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

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

**MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENTIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU, str. Sfântul Sava de la Buzău, nr. 3, Buzău, cod 120018.**

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

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

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

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

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de 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-Distriga: Sud Retele Buzau     \_\_\_\_\_  
 canalizare -SC Compania de Apa SA         telefonizare Orange Communications  
 alimentare cu energie electrica-SDEE Buzau  salubritate-SC RER Ecologic Service SA  
 alimentare cu energie termica                 transport urban SC TUC SA Rm. Sarat

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

- \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

- \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 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-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](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 72320/05.12.2024

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

Ca urmare a cererii d-nului CIRJAN SORIN-VALENTIN nr. 72320 din data 05.12.2024, domiciliat in Municipiul Ramnicu Sarat, Judetul Buzau, legitimat prin C.I. seria ZB, nr. 091000, avand calitatea de **PRIMAR**, si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale se atesta urmatoarele:

La data de intai a lunii urmatoare eliberarii prezentului certificat de atestare fiscala, Municipiul Ramnicu Sarat, cu sediul in Ramnicu-Sarat, Str. Nicolae Balcescu, Nr. 1, Judetul Buzau, avand CUI 2406871, detine **imobil-teren intravilan**, in suprafata de **300,00 m.p.**, ce apartine domeniului privat al Municipiului Ramnicu Sarat, situat in **Cartier Extindere Bariera Focsani, Str.Timisului, Nr. 30 (Parcela nr. 56)**, judetul Buzau si figureaza in evidentele compartimentului nostru cu creante bugetare de plata, conform evidentelor existente la data intocmirii.

Nr.crt.	Denumirea creantei bugetare	Curent	Ramasita	Dobanzi	Penalitati intarziere	Codul venitului
0	1	2	3	4	5	6
		-	-	-	-	-

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

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

Termenul de valabilitate **04.01.2025**

CONDUCATORUL ORGANULUI FISCAL  
CIRJAN SORIN VALENTIN

INTOCMIT  
TANISLAV MONICA



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Directia economica  
Serviciul Buget-Contabilitate  
Nr. 63975/05.11.2024

Aprobat,  
Primar,  
Ciriari 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	<b>76.349,21</b>  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  
mobil: +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

**Cient 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 vanzării terenului.

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

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

<b>1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Declaratia privind evaluarea.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Termenii de referință ai evaluării.....</b>	<b>6</b>
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
<b>4. Prezentarea datelor.....</b>	<b>10</b>
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
<b>5. Analiza datelor.....</b>	<b>12</b>
Analiza pieței imobiliare.....	12
Cea mai bună utilizare.....	18
<b>6. Evaluarea proprietatii.....</b>	<b>19</b>
Metode de evaluare.....	19
Metoda comparației directe.....	19
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	19
<b>7. Anexe.....</b>	<b>21</b>

## 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, Legitimăție 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	<b>12.900 EUR</b>	<b>64.159 LEI</b>						
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.							
Dreptul de proprietate	Considerat deplin							
Scopul evaluării / tip de valoare estimata	Estimarea valorii de piata in vederea informarii clientului/utilizatorului/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 și asigurarea accesului	<p>Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.</p> <hr/> <p>ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%; text-align: center;">E 85</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">Drum asfaltat</td> <td style="width: 20%; 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: 40%; text-align: center;">Str. Timisului si str. Bistritei</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">Drum pietruit</td> <td style="width: 20%; 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						
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-							
Mentiuni	<i>Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.</i>							
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-							

## 2. Declarația privind evaluarea

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

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

**Cu deosebită considerație,**

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

### 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 <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , 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 <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</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 <b>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</b>.</p>

<b>Moneda evaluarii</b>	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.
<b>Data evaluării</b>	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.
<b>Data raportului</b>	04.08.2024
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspectia proprietății</b>	<p>Inspectia a fost efectuată în data de 11.07.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigeli, în lipsa clientului/destinatarului.</p> <p>Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale cladirilor.</p>
<b>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul</b>	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Extras de CF nr. cerere 88417/17.06.2024;</li> <li>✓ Extras de plan cadastral;</li> <li>✓ Certificat de urbanism nr. 131/18.07.2024.</li> </ul> <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;</li> <li>✓ Publicații privind piața imobiliară.</li> <li>✓ Articole din presă</li> </ul> <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>
<b>Ipoteze semnificative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ 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</li> </ul>

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

**Ipoteze semnificative speciale**

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

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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



**Conformitatea  
evaluării cu SEV**

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

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

#### 4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 88417/17.06.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 300 mp suprafata masurata, categoria de folosinta arabil, invecinat 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, inscris in CF 32770, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

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

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutii de cult	Sedii de banci	Institutii de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	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 suprafata masurata
- Deschiderea la stradă: 15 ml la str. Timisului si 20 ml la str. Bistritei
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Timisului 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:



## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PASI:	
Pașii 1	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pașii 2	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pașii 3	Analiza cererii
Pașii 4	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pașii 5	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pașii 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 proprietății imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
  - ↳ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
  - ↳ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanelor fizice;
  - ↳ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ↳ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietății;
    - ↳ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, D = bilaterală: 15 ml la str. Timisului și 20 ml la str. Bistritei
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substituite disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, institutii de cult;

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

## Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

## Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

#### Oferta

Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie 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 sa aduca o schimbare;
  - oferta de inchiriere – nu sunt informatii;
  - stocul total disponibil – mic, aflat in scadere;
  - volumul de livrari asteptate: nu sunt asteptate;
  - prețurile solicitate pentru vânzare\* – între 34-50 EUR/mp
  - marja de negociere la vanzare (oferte mature): între 10%-20%
- Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

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

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

#### Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

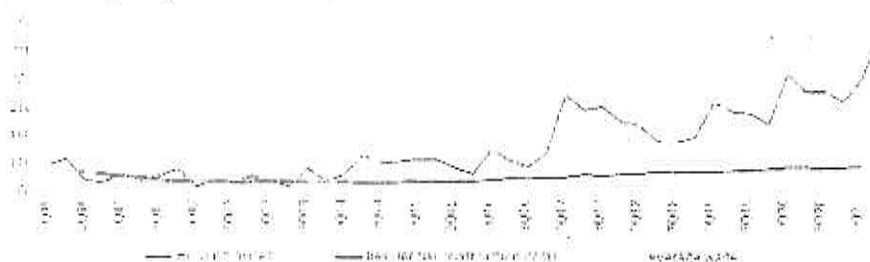
În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflata într-o usoara creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela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

#### PREVIZIUNI

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



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



Source: Colliers International

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

### Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

## Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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

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

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

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

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

**12.900 EUR, echivalent 64.159 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 constatat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacționează în detrimentul închirierii, fiind achiziționat preponderent în scopul dezvoltării imobiliare din punct de vedere industrial de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparației directe.

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

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

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

**12.900 EUR, echivalent 64.159 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 comparației directe

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

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

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

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

Etapile sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:					
1. <i>Planificarea</i> – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren					
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.					
2. <i>Colectarea</i> – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încruciate					
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"> <li>• 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</li> <li>• Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru a proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect)</li> </ul>					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafața (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Preț oferta/vânzare (€/mp)	-	50 €/mp	33,5 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timsului, nr 30, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr 18	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timsului	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietati	utilitati la limita proprietati	utilitati la limita proprietati	utilitati la limita proprietati	utilitati la limita proprietati
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 2 deschideri	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
<i>Pentru proprietati comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon)</i>					

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)		30 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €/mp	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANNTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 30, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olului, nr. 15	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbu, str. Morilor, nr. 73A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 2 deschideri	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuquantum ajustare (%)		2%	2%	12%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,9 €/mp	0,6 €/mp	4,7 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		2%	47%	12%	25%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,9 €/mp	13,4 €/mp	4,7 €/mp	8,5 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43,4 €/mp	41,9 €/mp	43,4 €/mp	42,5 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	42 €/mp	43 €/mp	43 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0,9 €	13,4 €	9,7 €	11,9 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		2%	47%	29%	35%
Numarul de ajustari (buc.)		1	2	2	2
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>		<b>43 €/mp</b>	<b>12.900 €</b>	echivalent a	<b>64.159 lei</b>

\*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co\_A), care este cea mai apropiata

Curs valutar BNR/

dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului carea s-au efectuat cele mai mici ajustari

4,9736 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTĂRIILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARĂRII DIRECTE:

<b>AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE</b>				
Având în vedere faptul că scopul comparării este de a realiza o analiză a prețului de vânzare și a costului de achiziție cu fiecare dintre ofertanții și în negocierile pentru proprietate comparabilă				
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIILOR</b>				
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacțiilor și nici una din proprietățile comparabile nu este, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacțiilor				
<b>AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b>				
Ajustările pentru localizare, de regulă exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile oferite de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau scăderea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, sau fost aplicate acolo unde s-a recunoscut faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive				
Co. A	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Oțului, nr. 18 - intrare scări	Co. B	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Timișoara - locație similară	
Co. C	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Sârbi, str. Mărilor, nr. 23A - locație mai bună (15%)	Co. D	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradușu, 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				
<b>AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ</b>				
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei prețului, rezultă diferențe de preț datorate un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc că ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:				
Co. A - nu necesită ajustări		Co. B, cu suprafață mai mare, premiate o justare de 45%		
Co. C - nu necesită ajustări		Co. D, cu suprafață mai mare, premiate o justare de 30%		
Astfel, pentru suprafață s-au aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiza parț. mob. specifică rezultatul faptului că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețurile de vânzare al terenului				
<b>AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI</b>				
Comparabilul utilizat are CAIEU similară (intravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impun aplicarea unor ajustări				
<b>AJUSTARI PENTRU ANCHETAJILE EXTERIOARE</b>				
Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile mobile comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorită tipului de drum de acces către aceasta				
Co. A	patruze - similar	Co. B	patruze - similar	
Co. C	patruze - similar	Co. D	afățat - superior (5%)	
<b>AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF</b>				
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestor caracteristici fizice. Partea de suprafață și deșeu (obiect) costuri substanțiale fundate. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în apropiere de o sursă de apă potabilă. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorită 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 uitate din parte specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului diferența dintre topografia (relieful) comparabilului și cea a proprietății subiect.				
<b>AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE</b>				
Prezența și tipul serviciilor disponibile la amplasamentul, reprezintă o mărime importantă a valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public, iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia de achiziție unor servicii de utilitate (de exemplu pe amplasament (focșe, gaze, apă caldă etc.) sau, de exemplu în cazul gospodăriei, utilizarea unor echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, petrol, etc), nu conduc la reparații costisitoare. Toate aceste opțiuni conduc la creșterea efectivă a valorii terenului suplimentare, pe care partenerii pe piață specifică le recunosc ca pe o sursă de suplimentare. Pe de altă parte, atunci când utilitatea nu sunt la limita terenului, valoarea lor poate fi mai mică decât valoarea legală și fezabilă economic, participând la costul de achiziție și la costul de întreținere. Astfel, creșterea costurilor suplimentare.				
Co. A	utilitate la limita proprietății - similar	Co. B	utilitate la limita proprietății - similar	
Co. C	utilitate la limita proprietății - similar	Co. D	utilitate la limita proprietății - similar	
Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un teren care dispune de o echipare edilitară diferă de cea de care dispune proprietatea subiect				
<b>AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE</b>				
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dintr-unu și formele terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei posibilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime/lățime, au fost aplicate tendințele de valori atunci când aceste caracteristici ale comparabilului (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele de valori pot fi observate prin studiul vânzărilor 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 uitate privind tendințele de valori în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.				
<b>AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL</b>				
Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o pensare care se adăugă la valoarea amplasamentului				
Astfel, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scotării de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile				
Co. A	nu este cazul - similar	Co. B	nu este cazul - similar	
Co. C	nu este cazul - similar	Co. D	nu este cazul - similar	

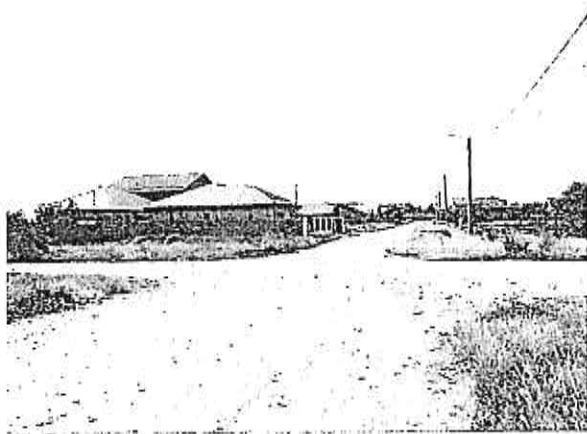
Ținând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de 43 EUR/mp, conform anexei de calcul. Ținând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului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

**V = 12.900 EUR, echivalent a 64.159 LEI**

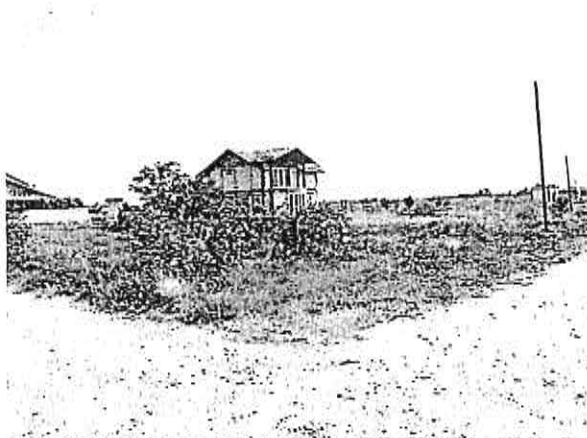
Valoarea nu este afectată de T.V.A.

Anexa nr. 2 - Fotografii:

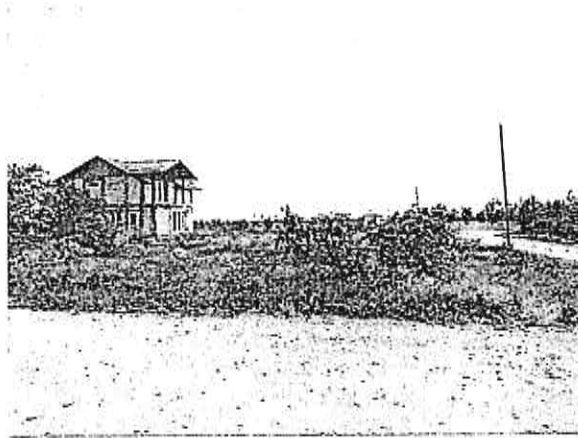
Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



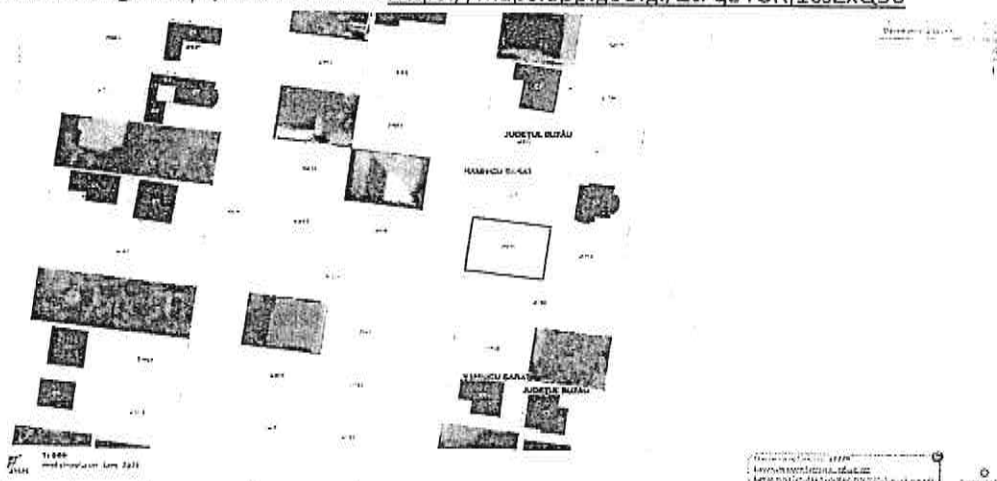
Perspectiva asupra terenului



Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: Google Maps, Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/ZtFqz4GRi1csZxQ56>

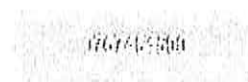
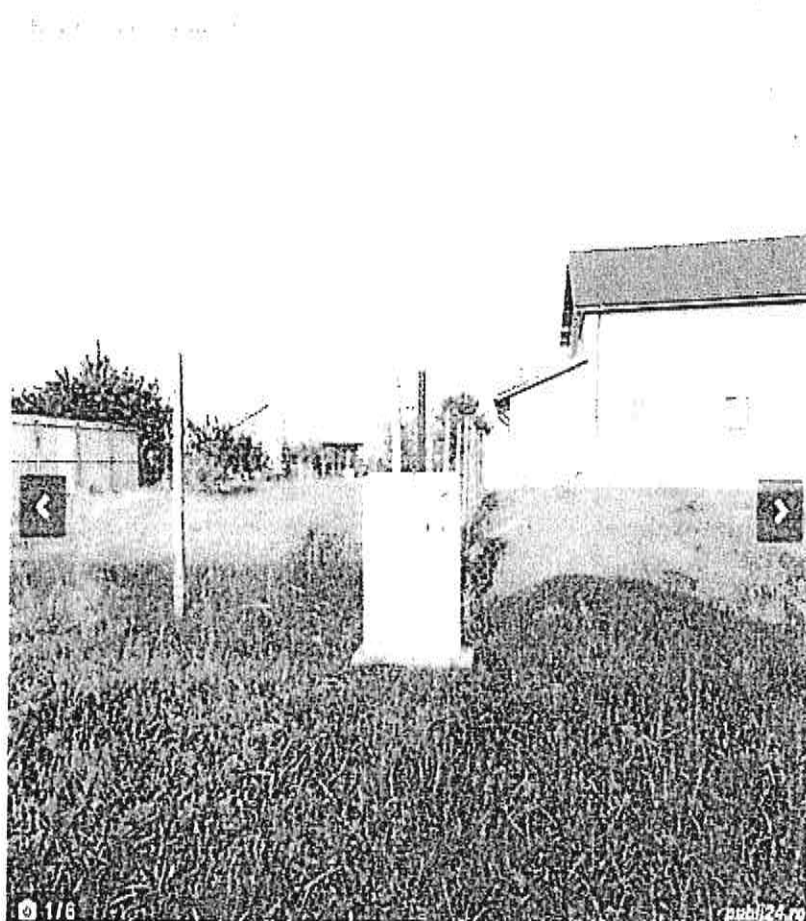


Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html>

Anexa nr. 4 – Informații de piață  
 Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil



0767464500

0767464500

0767464500



0767464500

0767464500

0767464500

Valentin

0767464500

0767464500



Distribuie anunțul pe



Descriere

Proiectat pentru casa si birou Rm Sarat cartierul Focsani, zona in dezvoltare Petroseni, str. Oltului nr.18 | 100m de la parcare publica, Terenul este total inchis si reglementat pentru constructii. Suprafata 300 mp ut. 1st. Casa mare la poarta. Apa + Canal curenti electrice pozitive.

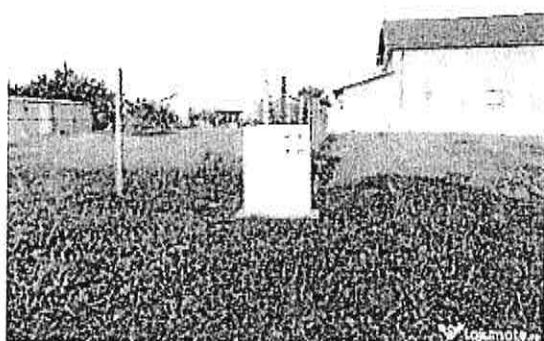
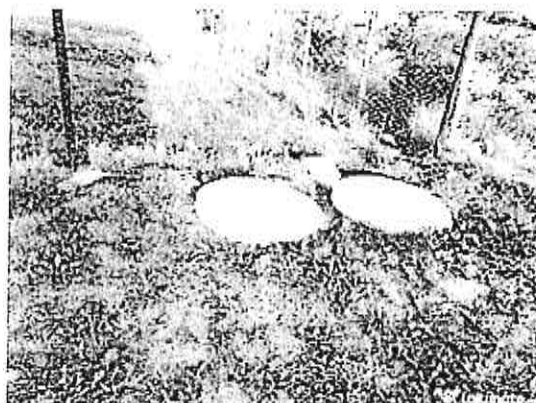
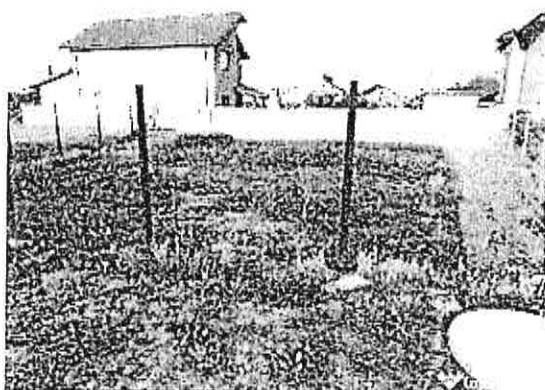
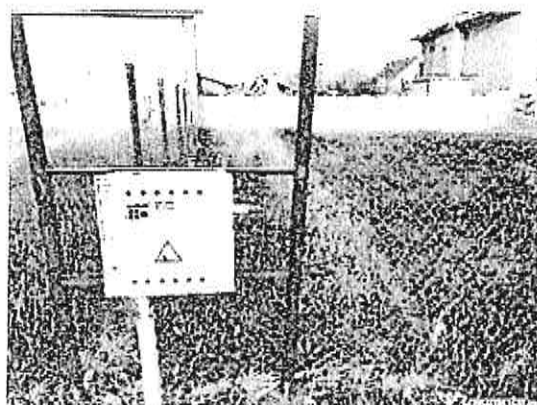
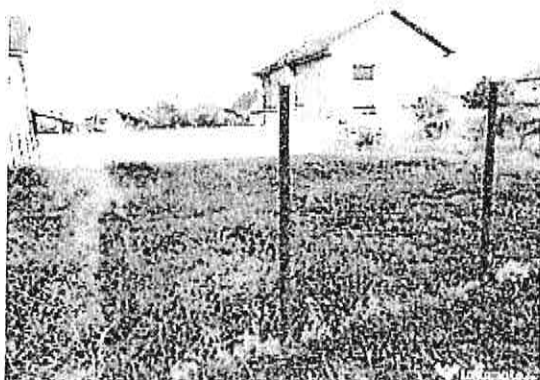
Vezi detaliile in www.publi24.ro



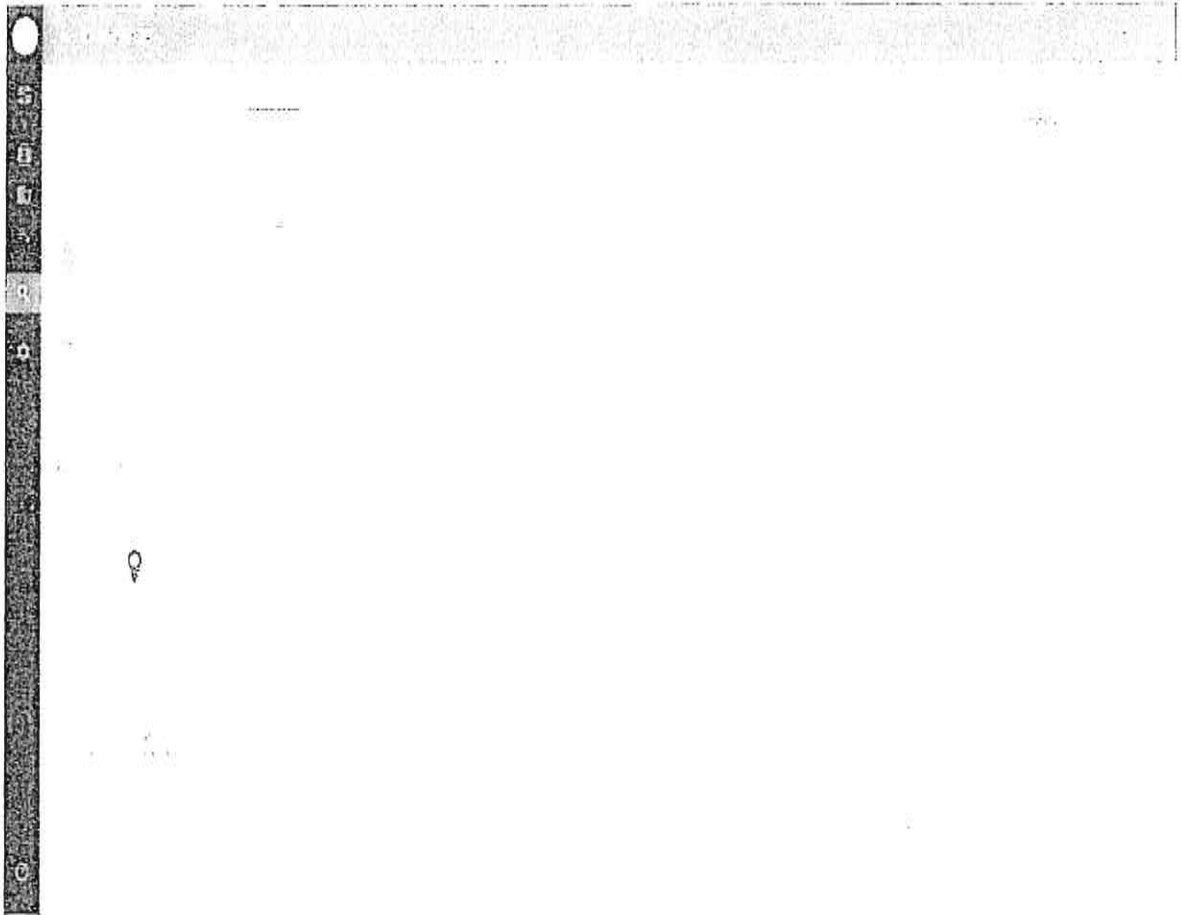
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html>

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

Foto din anunt







### Comparabila teren C

Teren de vânzare

9 000 EUR negociabil

0766433320

But, teren intravilan  
cartier Sarbi, Morilor, nr. 23A

0766433320

But, teren intravilan  
cartier Sarbi, Morilor, nr. 23A

0766433320

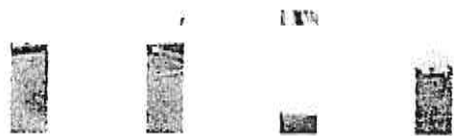
0766433320

0766433320



locul Poparian

Distribuie anuntul pe



#### Descriere

Vând teren intravilan construitiv cu suprafață 327mp, în cartier Sarbi, Morilor nr. 23A, în limita proprietății, neregulată (trapez), 1 deschidere, informații obținute telefonic 0766433320

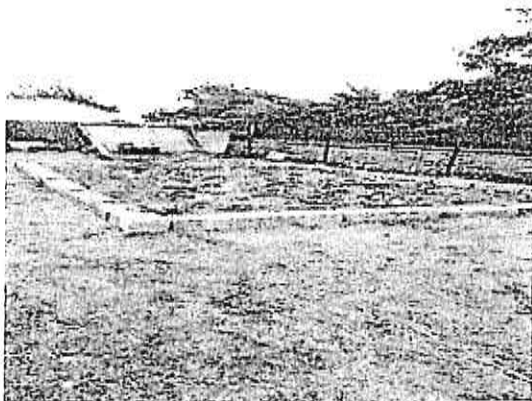
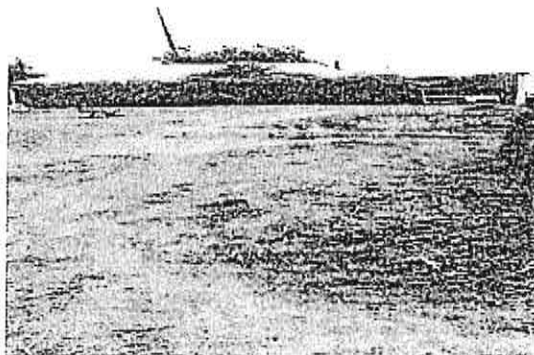
0766433320

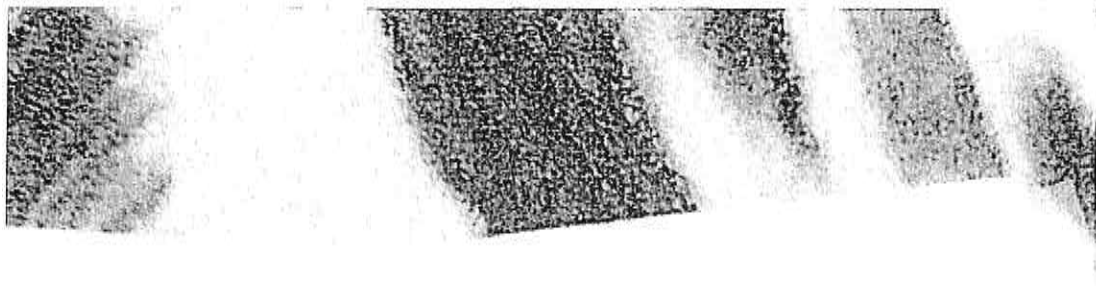
Măndricel Mihai

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

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

Foto din anunt





DIPLOMĂ DE ÎNREGISTRARE A TERENULUI

nr. 227/2019

data de 20.08.19

TERENUL este situat în COMUNA SÂMBUCI, Județul GALBEN

Suprafața totală măsurată a terenului - 227 mp

Suprafața din act - 227 mp

URDUZIA NICOLAE

Comuna Sâmbuci

Confirmarea tehnicească înregistrată în baza de date integrate al Sistemului Național de Cadastru

Secțiunea 11 barabă

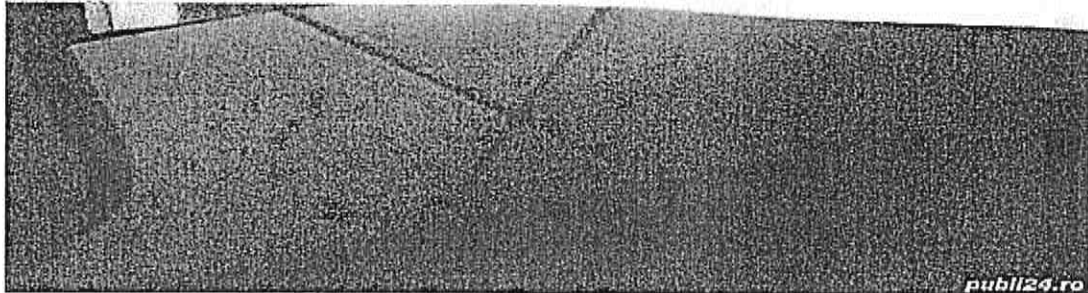
Data 20.08.19

Șeful Biroului

URDUZIA NICOLAE

Comuna Sâmbuci

2019



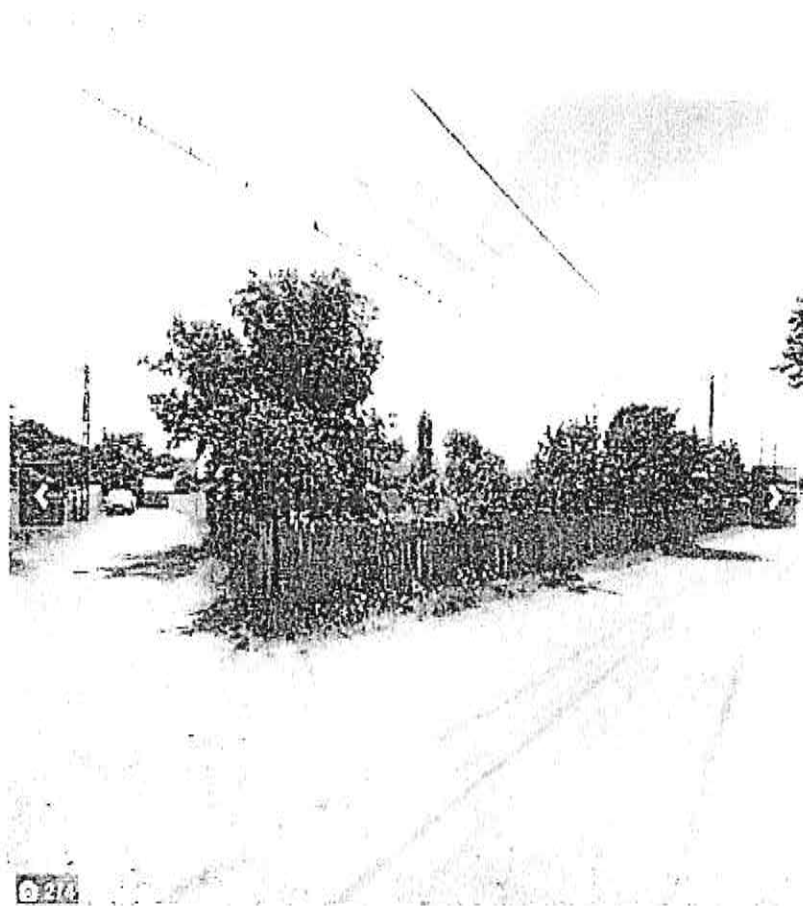
publi24.ro



### Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR



0786829948



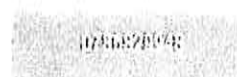
#### Descriere

Terenul este situat la Dunăreni, la capătul de casa, de la care o curte și o grădina pot fi făcute pentru gospodărie și până la strada Bradului nr 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat,

asfaltat, utilități la limita proprietății, regulată, 2 deschideri, informații obținute telefonic 0786829948.

Vand terenul pe www.publi24.ro

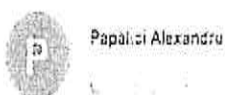
0786829948



0786829948  
 0786829948  
 0786829948



0786829948  
 0786829948  
 0786829948



Papălici Alexandru



Distribuie anunțul pe



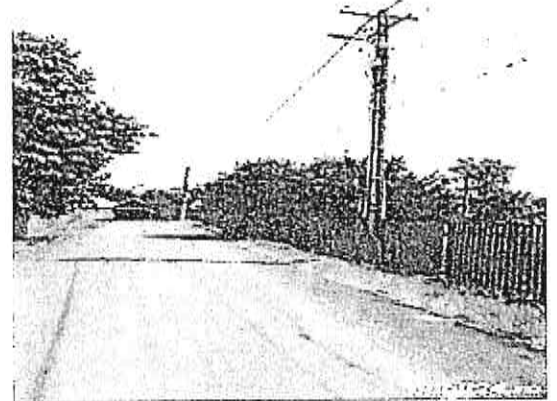
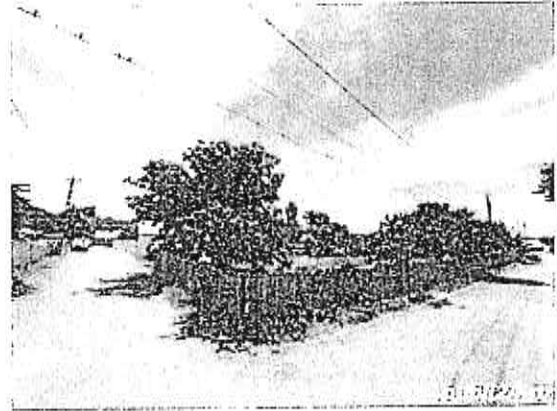
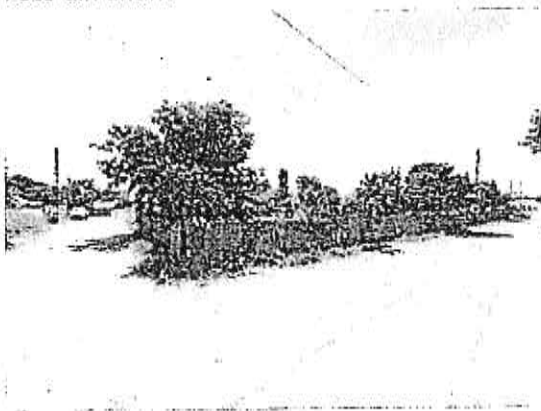
700 Vile Și Apartamente

Vand terenul - Oferta de pret

<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



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

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32770 Râmnicu Sărat

Nr. Cerere 88417  
Zile 17  
Lune 06  
Anul 2024

Codul de verificare  
10036385517



## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 7394  
Nr. cadastral vechi: 6118B

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Biserica Pescarii, Str. Timișului, Nr. 30, Jude. Buzau

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

## B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40773 / 24/09/2018 H.G. nr. 1348, din 21/12/2001 emis de Guvernul României (prețedea nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE); A3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, copandit prin PROPRIETATE, cota fracțiunii 1/2; MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, în administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Corere nr. 51088, din 15/01/2007; A4 Scrierea numărului cadastral vechi 1699 în numărul cadastral electronic 4076, depozitat prin fax 016	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
134718 / 27/10/2021 Act Administrativ nr. Certificat de numeclatura stradala s 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 notează actualizare adresa strada Timișului, nr.30	A1

## C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conține date cu caracter personal, tratate în conformitate cu prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

copy&amp;print

**Carte Funciară Nr. 32770 Comuna/Craș/Municipiu: Râmnicu Sărat**


Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integral al ANCFI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, corectată cu art. 1 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură alografă, cu acceptul expres sau procedurii al instituției publice din entitățile care a sursă prezentarea acestui extras.  
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor declarate de document se poate face la adresa [www.ancfi.ro/verificare](http://www.ancfi.ro/verificare), folosind codul de verificare disponibil în aneex. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

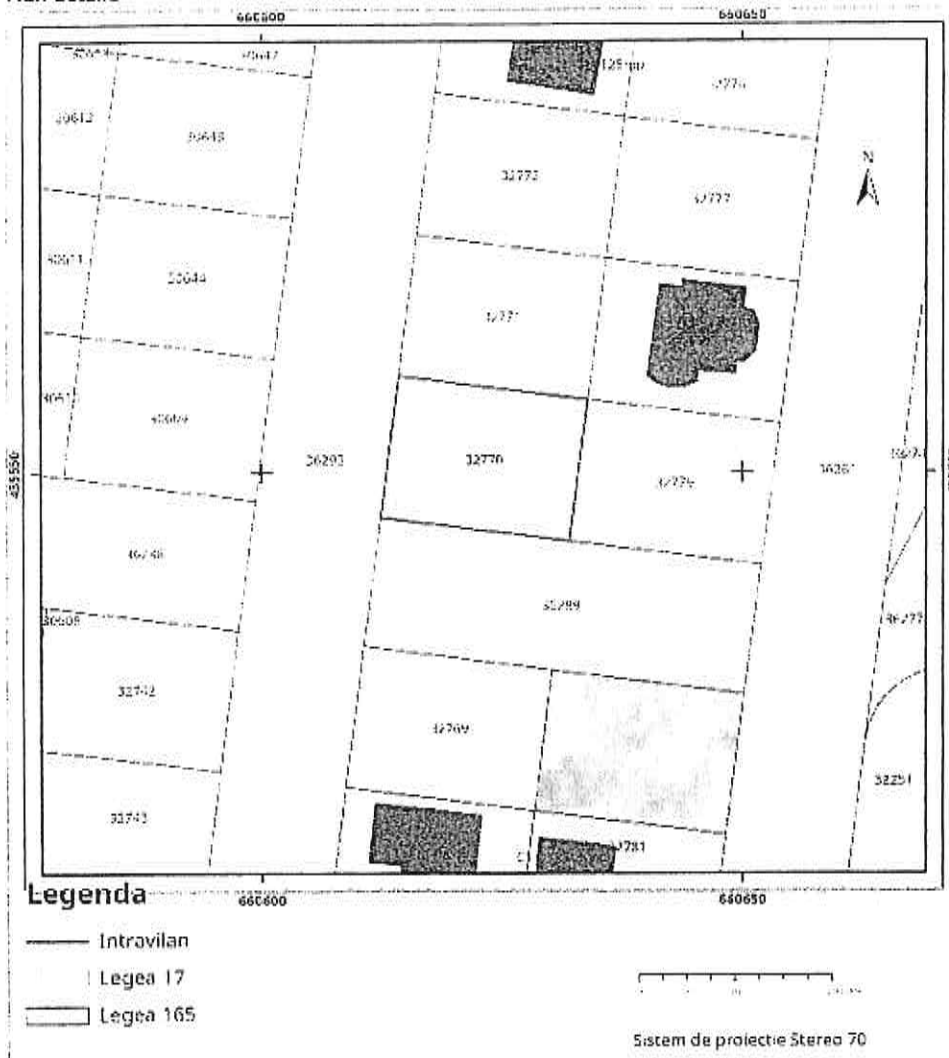
17/06/2024, 11:13



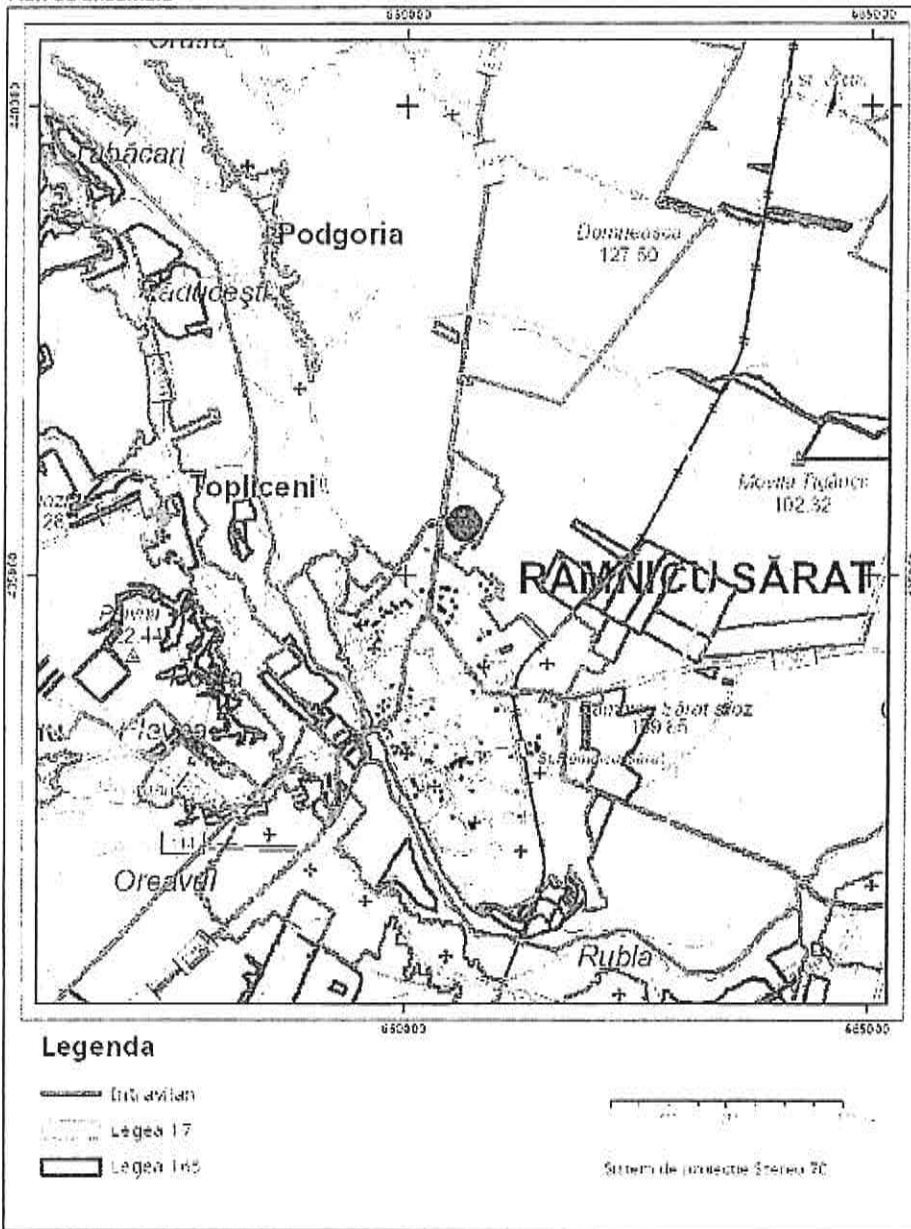
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Cod verificare  03154646353	<b>EXTRAS DE PLAN CADASTRAL</b>	
	pentru imobilul cu IE 32770. UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, Str. Timisului, Nr. 30	
	Nr. cerere	143205
	Zona	23
Luna	10	
Anul	2023	

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



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 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\*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 Timisului, 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 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

14

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informația este în Regulamentul local de urbanism al ULR 11b din P.U.Z. (Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Fec Perisului) se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P=1-M niveluri în volum de constructiv integral, cuprinzând clădirea construită în toate înălțimile și să aibă în limitele laterale de catanale de pe parcele învecinate, cu excepția celor de colț, întotdeauna înălțimile și spațiile învecinate și construcții de acoperș și planșee de apă vor fi plantate cu gazon și arbori la fiecare 100m<sup>2</sup>.

**Condiționari și restricții:** Regimul de utilizare a terenului și construcțiilor față de terenurile publice, edificații în volum și dimensiuni nu creștea față de locuințe se va dispune în minimum 3 m față de liniile de

**Elemente:** nivelul vehiculelor și/sau al pavajului general și șoselelor în raport cu imobilele învecinate, clădirile se vor integra în ea general al zonei și vor avea folosiștea adiacențiale și a table stratigrafice de aluminiu pentru acoperșirea clădirilor, sau grădinarilor înălțimea maximă admisă: nivel de înălțime max. P=1-M Hmax=10m/ S<sub>max</sub>=300 mp/ P<sub>OTmax</sub>=40%/ C<sub>U</sub>max=1.2/ Le ca utilizări în clădirile dispuse pe aliniamente învecinate înălțimile la canalizarea pluvială va fi făcută în sub terțiu și se va avea în vedere special protecția împotriva și cuplarea apelor meteorice în cazarea de condiționari învecinate pentru electricitate, gaze și t<sup>2</sup> vor fi realizate tuburile circulația pluvială și apă, necesare auto și parcurile necesare în zona, parcelele vor avea în acces și de volumuri și se vor ține din zona spațiilor publice, staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelelor echiparea cu utilități canalizare, gaze și energie electrică și circulația pluvială și apă; se va face din strada Timișului; Mod de execuție, în cazul construcției: respecta normele

**Obligații/construcții de natură urbanistică și legislații conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare:** documentațiile tehnice și vor exista în vederea obținerii autorizației de construire/destinare vor fi elaborate și prezentate conform conținutului cuprins de art. 1 și Legii nr. 30/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată referențele de verificare ale documentației în baza Legii nr. 10/1995 și fi cele, cooperare/evaluare corolilor fundamentale aplicabile, stabilirea de proiectare și proiectare în conform H.G. nr. 925/1993 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnica de calitate a proiectelor și a lucrărilor și a construcțiilor, completarea și actualizarea actelor de acces auto și pluvial în strada asigurarea curgătorilor min sau vor fi plantate conform H.G. nr. 325/1996; se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a cerșe distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul de respecta regulile de construcție date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014; învecinatele spre aliniamente și fi învecinate cu spații limitate laterale și posesivitate va fi apă, multime nouă 2,0 m/ nivelul învecinate și vecinilor este obligatorii stimate 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 vor respecta prevederile art. 7, alin. (1), art. 10, alin. (1) și art. 17 alin. (4) din Legea nr. 472/2005 privind normele de aplicare a cheltuielilor documentațiilor tehnice; vor fi învecinate de dovada învecinate proiectului în Ordinul Arhitecturii din 1 conform H.G. nr. 932/2010, pentru situațiile care necesită dotări de la prevederile documentației de urbanism P.U.Z. (Ref. Excludere P.U.Z. cartier Bariera Fecului, 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 autorizației de construcție a investițiilor conform prev. Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată

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

**PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILIULUI-TEREN CU NUMĂRIȘ CADASTRAL 527**

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

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/destinare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcție 4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

**MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENTIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ȘI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI RURAL, str. Șosea Sava de la Fieșcu, nr. 1, București, cod 120418.**

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 modificarea, cu privire la participarea publică la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, învecinate/învecinate proiectului în publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția și stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial o 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 decizării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

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

În situația în care, după emisia certificatului de urbanism ori pe parcursul decizării 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) dovađa 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 Bazau  
 canalizare SC Compania de Apa SA  telefonizare Orange Communications  
 alimentare cu energie electrica-SEEF Bazau  salubritate SC REP Ecologic Service SA  
 alimentare cu energie termica  transport urban SC UCCSA Im. Sarut

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu ISU Bazau  protectia civita ISU Bazau  sanatatea populatiei DSP Bazau

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

**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**  
 (numele, prenumele si semnatura)  
 Vagyas-Davida Mariana

L:

**ARHITECT SEF \*\*\*\*)**  
 (nume, 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

10.07.2024

3/4

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

**se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_.

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

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

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

L.S.

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

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

\*1) Numele și prenumele solicitantului.

\*2) Adresa solicitantului.

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

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

\*) Se completează, după caz:

- Consiliul județean;

- Primăria Municipiului București;

- Primăria Sectorului .... al Municipiului București;

- Primăria Municipiului .....

- Primăria Orașului .....

- Primăria Comunei .....

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

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

- primarul general al municipiului București

- primarul sectorului .... al municipiului București

- primar.

\*\*\*\*\*) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana 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 Cîrjan Sorin Valentin

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

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

Permisuni: se vor realiza constructii individuale cu regim de inaltime P/P+1/P+2/P+3(P+2+M), locuinte colective maxim P+2/P+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<sub>max</sub>=12m /S<sub>svu</sub>=299 mp /POT<sub>max</sub>=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 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 prevederilor art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire prevazute de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2.0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile 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):

Alte avize/acorduri:

alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA       gaze naturale - Disrigaz 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. Sarai

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);  
Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 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*

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

L.S.

**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.primariersarat.ro](http://www.primariersarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariersarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariersarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Directia economica  
Serviciul Buget-Contabilitate  
Nr. 63974/05.11.2024

Aprobat,  
Primar,  
Cirjan 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 masurata de 299 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, str. Siretului, nr.78 în vederea vanzarii	43178/ 05.08.2024	63.960,00	19.800,00	<b>76.112,40</b>  din careTVA: 12.152.40

Director Executiv  
Ec. Tablet Anisoara

Intocmit ,  
Ec. Sfintes Mihaela

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat

Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobil: +40 723 348 257

email: [enigel.mandricel@gmail.com](mailto: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



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

<b>1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Declaratia privind evaluarea.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Termenii de referință ai evaluării.....</b>	<b>6</b>
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
<b>4. Prezentarea datelor.....</b>	<b>10</b>
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
<b>5. Analiza datelor.....</b>	<b>12</b>
Analiza pieței imobiliare.....	12
Cea mai bună utilizare.....	18
<b>6. Evaluarea proprietatii.....</b>	<b>19</b>
Metode de evaluare.....	19
Metoda comparației directe.....	19
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	19
<b>7. Anexe.....</b>	<b>21</b>

## 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, Legitimatie 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		<b>12.860 EUR</b>	<b>63.960 LEI</b>
Valoarea nu este afectata de T.V.A.			
Dreptul de proprietate		Considerat deplin	
Scopul evaluarii / tip de valoare estimata		Estimarea valorii de piata in vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului	
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 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		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.  ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E 85 Drum asfaltat public IAR APOI PRIN: Str. Siretului Drum pietruit public	
Observații/Ipoteze semnificative speciale		-	
Mentuni		<i>Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.</i>	
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)		-	

## 2. Declaratia privind evaluarea

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

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

**Cu deosebită considerație,**

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

### 3. Termenii de referință ai evaluării

<b>Identificarea evaluatorului</b>	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
<b>Identificarea clientului</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Alți utilizatori desemnați</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Responsabilitatea față de terți</b>	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.
<b>Bunul evaluat. Obiectul evaluării</b>	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului, nr. 78, jud. Buzau
<b>Drepturi de proprietate evaluate</b>	<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>
<b>Scopul evaluării</b>	Estimarea <b>valorii de piață</b> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea informării proprietarului/ clientului/ utilizatorului în scopul vânzării terenului.
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <b>valorii de piață</b> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <b>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.</b></p> <p>Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>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.</b></p>

<b>Moneda evaluării</b>	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.
<b>Data evaluării</b>	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.
<b>Data raportului</b>	04.08.2024
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspectia proprietății</b>	<p>Inspectia 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 cladirilor.</p>
<b>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul</b>	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Extrase de CF pentru informare nr. cerere 95490/05.07.2024;</li> <li>✓ Extras de plan cadastral nr. 110719/04.08.2024;</li> <li>✓ Certificat de urbanism nr. 132/18.07.2024.</li> </ul> <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;</li> <li>✓ Publicații privind piața imobiliară.</li> <li>✓ Articole din presă</li> </ul> <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>
<b>Ipoteze semnificative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ 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</li> </ul>

- 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.

#### Ipoze semnificative speciale

#### Tipul raportului

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

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

#### Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

**Conformitatea  
evaluării cu SEV**

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

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



#### 4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 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	Institutii de cult	Sedii de banci	Institutii 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 ml la str. Siretului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

E 35	Drum asfaltat	public
------	---------------	--------

IAR ULTERIOR SE REALIZEAZĂ 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 in intravilanul municipiului Ramnicu Sarai

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

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii 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:

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

Permisivitate: se vor realiza constructii individuale cu regim de inaltime P/P : (P+2/P-MP+2+M), locuinte colective maxina P constructii necesare functiunilor complementare admise: dotari mici de cartier, exant, constand din camere, prosturi, servicii, aparute, scutit frang, activitati nepoluante si cu volum mic de transporturi se abilita spatii cu altc destinatii la parterul unor locuinte 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 tehnice (incendiu, explozii sau alte functii incompatibile cu zona de locuit) regimul de aliniere a terenului si constructiilor fara de a fi publice adiacente; terenul se aliniera la strada Sirvatul, iar locuinta va fi aliniata la minimum 3m de la limita intentei constructiilor pentru functiunile complementare ale zonei de locuit pot fi amplasate la limita intentei parcelei, fara afectarea c/n punctuale; inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P-3 /Hmax=12m /S<sub>max</sub>= 299 mp /PQ<sub>max</sub>= 50% / CUT=0,3-1,7 /schit utilitati a zonei; apa, canalizare, gaze, energie electrica/ mod de executie: cu a societate autorizata in domeniul sau in regie proprie.

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: documentatia tehnica D.T. luata in vedere a obtinerii autorizatiei de construire va fi elaborata si prezentata conform comunitatii-cadru din anexa nr. 1 a J 50/1991 privind autorizarea executarii lucrilor de constructii, actualizata referinta de verificare ale documentatiei tehnice in bu nr. 10/1993 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si proiectate in proiect conform 925/1993 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si experienta tehnica de calitate a proiectelor a executiei lucrilor constructiilor, completata si actualizata/ asigurarea acces auto si pietonal la strada, asigurarea sanitatetelor mininale de spatiu relateate conform H.G. nr. 325/1996/ se vor respecta prevederile privind distanta minima lates constructii a vecinilor si de alinierea la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform prevederilor art. 612 , art. 616 din Cod se vor respecta regulile de insusire, precum si de Ordinal Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ inprezinta spre aliniere transparenta, iar cea spre limitele laurale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 3,0 ml/ avandul autenticitat al vecin obligatoriu pentru situatiile prevazute de art. 27, alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7, alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 12, alin. (4) din Legea nr. 3 privind performanta energetica a cladirilor/ documentatia tehnica va fi insotita de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Ar/ din Romania conform prevederilor H.G. nr. 932/2010/ pentru situatiile care respecta derogari de la prevederile document urbanism P.U.Z. Bariera Focsani precizate anterior, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, sa aprobării unei documentatii de urbanism tip P.U.Z sau P.U.D care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor, prevederilor Legei 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/interzecat:

PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 30:

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

Certificatul de urbanism nu une loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucruri de constructii

## Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: categoria de folosinta arabi conform extras CF si plan cadastral
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restrictii de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restrictii existente: Nu este cazul

## Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

-

Date privind impozitele și taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

✓ -

## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE 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 persoanele fizice;
  - ↳ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ↳ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietatii;
    - ↳ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară / 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. 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 cult;

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

## Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

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

#### Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

#### Oferta

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

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

#### EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

analizei de piața 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, imprejmuire, etc;*

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

#### Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

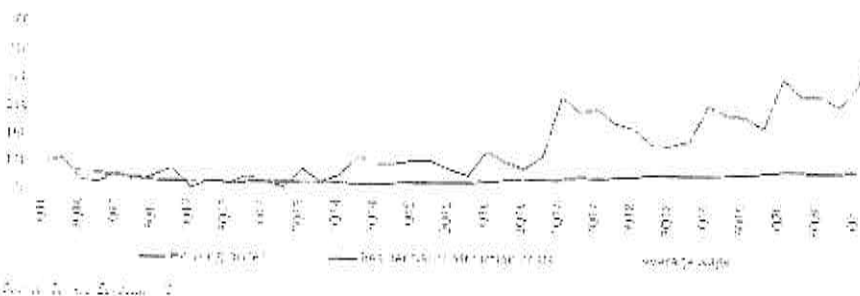
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește **vânzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o ușoară creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **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: REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers

### Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

Mentionăm că prezenta evaluare are la baza 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. Râmnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

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

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	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 comparației directe

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

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
<p>In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica 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 încrucșate.</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>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.</p> <p>• În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.</p> <p>• Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).</p>					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafata (mp)	299 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoara	Nepartinitoara	Nepartinitoara	Nepartinitoara	Nepartinitoara
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului, nr. 7B, jud.	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oitului, locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Focsani, str. locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
SUPRAFATA (mp)	299,00 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	deschidere	deschidere	deschidere	deschidere
<p>Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).</p>					

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI 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	46 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Merja 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 Banera Focsani, str. Saretului, nr. 7B., ud. Buzui	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Banera Focsani, str. Oltilului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Banera Focsani, str. Timbului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbu, str. Manlar, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
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
Totalajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Totalajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	6,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	41 €/mp	43 €/mp	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
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>		<b>43 €/mp</b>	<b>12.860 €</b>	<b>echivalent a</b>	<b>63.960 lei</b>
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata dpdv fac, judec economic de proprietatea subiect si asupra pretului carea s-au efectuat cele mai mici ajustari.					Curs valutar BNR: 4,9736 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARĂȚIEI DIRECTE:

<b>AJUSTARE PENTRU TITLUL COMPARABILITĂȚII - OFERTA / TRANSACTIE</b>			
Ajustare în valoare tipică și proporțională cu nivelul de calitate al serviciilor transacționate, prin aplicarea principiului de echivalență și ajustarea diferențelor de calitate dintre ofertă și tranzacție.			
<b>AJUSTARE SPECIFICĂ TRANSACTIONARII</b>			
Nu a fost aplicată ajustare pentru diferențele de calitate transacționate întrucât din perspectiva comparării efectuate, caracteristicile sunt similare cu privire la valoarea și punctul de vedere al celor două metode de calculare specifice tranzacțiilor.			
<b>AJUSTARE PENTRU LOCALITATE</b>			
Ajustare în valoare, de regulă exprimată în procente, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă sunt semnificativ comparabile din punct de vedere al proprietății. Ajustarea reflectă diferența de calitate în valoare a proprietăților comparabile din zona în studiu față de valoarea de referință a proprietăților comparabile din zona de referință.			
Co. A	Mun. Ramnoului Sărat, cartier Sărat, str. Clujului nr. 18 - locaș de locuit	Co. B	Mun. Ramnoului Sărat, cartier Băneasa, str. Timișoara - locaș de locuit
Co. C	Mun. Ramnoului Sărat, cartier Sărat, str. Alături, nr. 21A - locaș de locuit (15 m <sup>2</sup> )	Co. D	Mun. Ramnoului Sărat, str. Băneasa nr. 2 - locaș de locuit
Ajustarea aplicată reprezintă diferența în valoare a proprietăților comparabile din zona în studiu față de valoarea de referință a proprietăților comparabile din zona de referință.			
<b>AJUSTARE PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ</b>			
Ajustare pentru diferențele în suprafața terenului, în urma corectării diferențelor în suprafața terenului, rezultă că diferența de preț pe care un cumpărător o va plăti pentru un lot de teren în studiu este, în general, aceeași cu cea pe care un cumpărător o va plăti pentru un lot de teren în zona de referință. În general, diferențele de suprafață sunt ajustate în funcție de diferențele de preț pe care un cumpărător o va plăti pentru un lot de teren în studiu față de valoarea de referință a proprietăților comparabile din zona de referință.			
Co. A	nu este cazul	Co. B	cu suprafața în studiu, prin ajustarea de 40%
Co. C	nu este cazul	Co. D	cu suprafața în studiu, prin ajustarea de 30%
Nu s-a aplicat ajustare în valoare pentru diferențele de suprafață a terenului în studiu față de valoarea de referință a proprietăților comparabile din zona de referință.			
<b>AJUSTARE PENTRU DESTINAȚIA UTILIZĂRII TERENULUI</b>			
Comparabilitate utilizată ca Chiul Sărat (zona în studiu) cu cea a proprietăților din zona de referință nu se realizează întrucât sunt diferite.			
<b>AJUSTARE PENTRU ASPECTUL TERENULUI</b>			
Ajustare pentru diferențele în aspectul terenului, care sunt semnificative și care se aplică atunci când caracteristicile terenului sunt semnificativ diferite de cele ale terenului de referință. Ajustarea este exprimată, de regulă, în procente și reflectă diferențele în valoare a terenurilor comparabile din zona în studiu față de valoarea de referință a proprietăților comparabile din zona de referință.			
Co. A	teren în studiu	Co. B	teren în studiu
Co. C	teren în studiu	Co. D	teren în studiu
<b>AJUSTARE PENTRU TOPOGRAFIA TERENULUI</b>			
Amplasamentul și poziționarea terenurilor în studiu față de referință sunt semnificativ diferite și se aplică atunci când caracteristicile terenurilor sunt semnificativ diferite de cele ale terenurilor de referință. Ajustarea este exprimată, de regulă, în procente și reflectă diferențele în valoare a terenurilor comparabile din zona în studiu față de valoarea de referință a proprietăților comparabile din zona de referință.			
Co. A	teren în studiu	Co. B	teren în studiu
Co. C	teren în studiu	Co. D	teren în studiu
<b>AJUSTARE PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE</b>			
Prezența și nivelul serviciilor disponibile în zona în studiu față de referință sunt semnificativ diferite și se aplică atunci când caracteristicile terenurilor sunt semnificativ diferite de cele ale terenurilor de referință. Ajustarea este exprimată, de regulă, în procente și reflectă diferențele în valoare a terenurilor comparabile din zona în studiu față de valoarea de referință a proprietăților comparabile din zona de referință.			
Co. A	teren în studiu	Co. B	teren în studiu
Co. C	teren în studiu	Co. D	teren în studiu
Nu s-a aplicat ajustare în valoare pentru diferențele în utilitatea terenurilor în studiu față de valoarea de referință a proprietăților comparabile din zona de referință.			
<b>AJUSTARE PENTRU FORMA ȘI DIFERENȚELE</b>			
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor în studiu față de referință sunt semnificativ diferite și se aplică atunci când caracteristicile terenurilor sunt semnificativ diferite de cele ale terenurilor de referință. Ajustarea este exprimată, de regulă, în procente și reflectă diferențele în valoare a terenurilor comparabile din zona în studiu față de valoarea de referință a proprietăților comparabile din zona de referință.			
A	regulată, 1 deschidere	B	regulată, 1 deschidere
		C	regulată, 1 deschidere - altă (10%)
		D	regulată, 2 deschideri - altă (5%)
Nu s-a aplicat ajustare în valoare pentru diferențele în forma și dimensiunile terenurilor în studiu față de valoarea de referință a proprietăților comparabile din zona de referință.			
<b>AJUSTARE PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT</b>			
Ajustare în valoare, de regulă exprimată în procente, se aplică atunci când caracteristicile terenurilor sunt semnificativ diferite de cele ale terenurilor de referință. Ajustarea este exprimată, de regulă, în procente și reflectă diferențele în valoare a terenurilor comparabile din zona în studiu față de valoarea de referință a proprietăților comparabile din zona de referință.			
Co. A	nu este cazul	Co. B	nu este cazul
Co. C	nu este cazul	Co. D	nu este cazul

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:

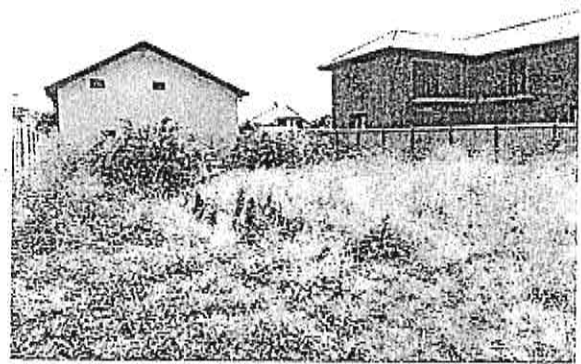
Acces /vecinatati



Acces /vecinatati



Perspectiva asupra terenului

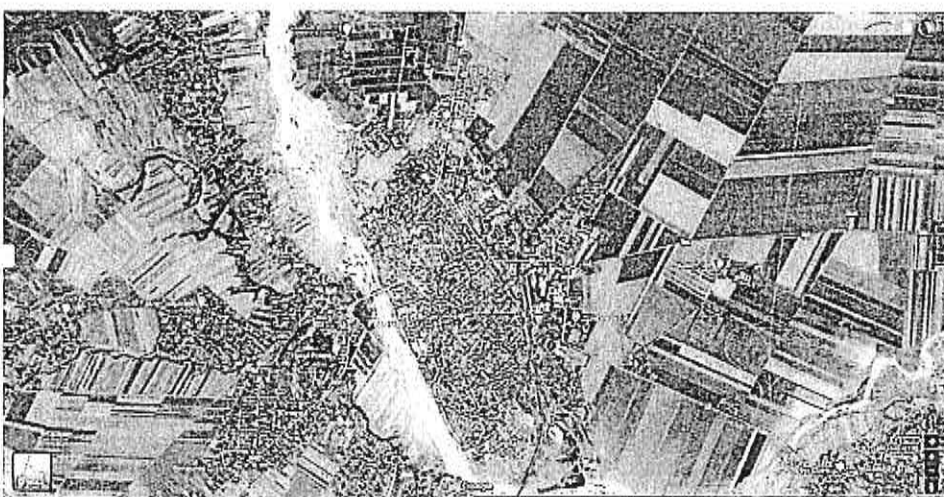


Perspectiva asupra terenului

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



Buna ziua, necesara oferta  
numarul de telefon este 0767464500

Amplasament



15.000 EUR

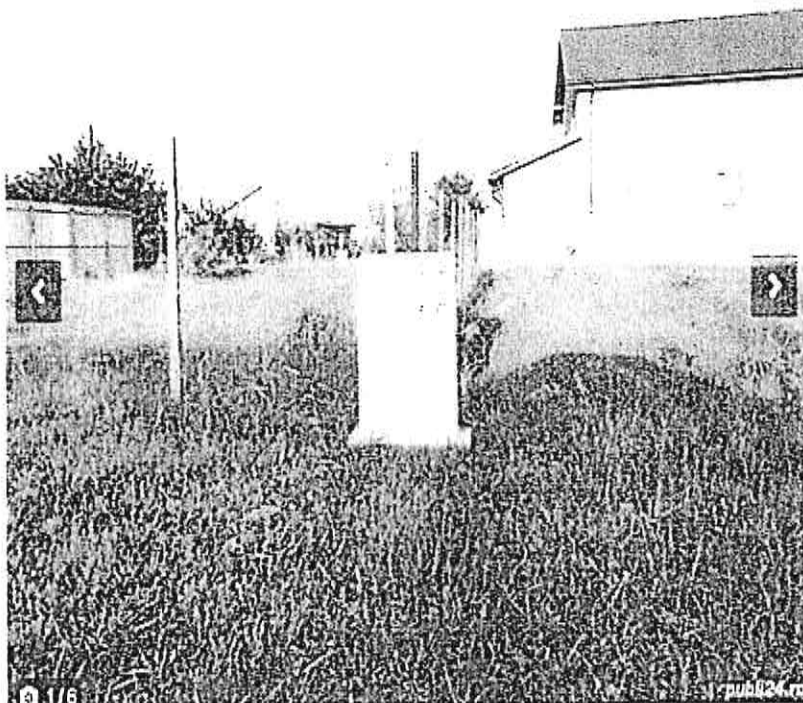
15.000 EUR  
15.000 EUR

Valentin

0767464500  
0767464500



Distribuie anuntul pe



Descriere

Proprietar vand teren si casa Rm Sarat cartier Bariera Focsani, vizuina de statia de cale ferata Petrom si DJ. Arit. 18/100 m terenul de 300 mp. Terenul are toate utilitatile (securitate, proiect de casa + curte, autostrada construita). Suprafata 300 mp. util. Gaze case, apa caldă. Apa + Canal, curent electric pentru

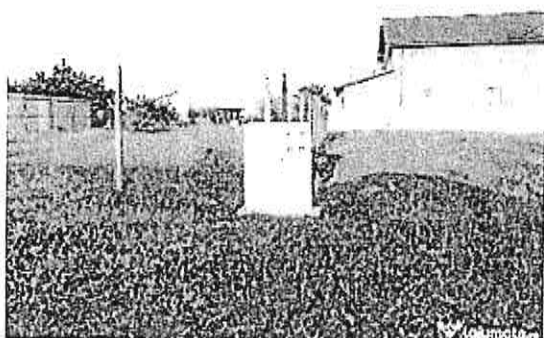
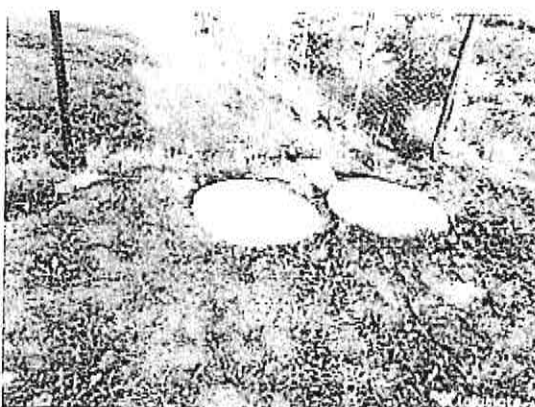
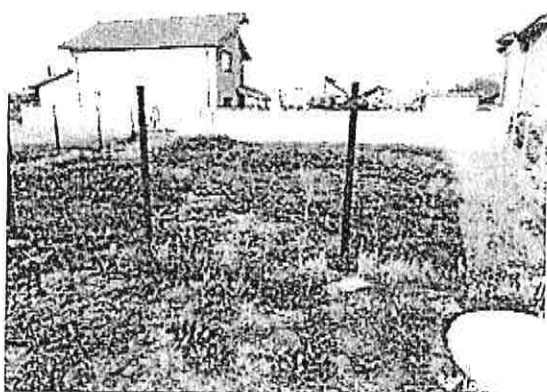
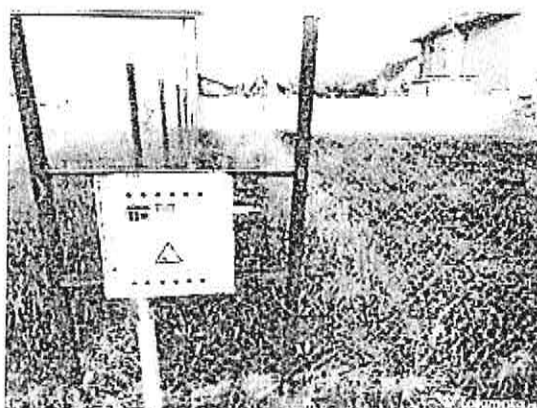
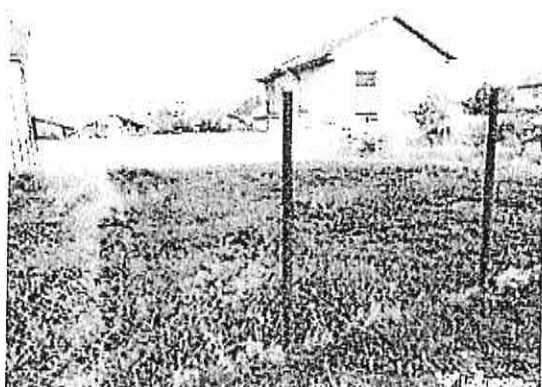
15.000 EUR negociabil



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

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

Foto din anunt



Comparabila teren B



Râmnicu Sărat (BZ)  
107,967,155

Proprietar  
-40 737 967 155



100.000 €

Accușă la contact

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

100.000 €

Râmnicu Sărat (BZ)



Date despre stare

Tranzactie: Vânzare  
Tip proprietate: Teren intravilan

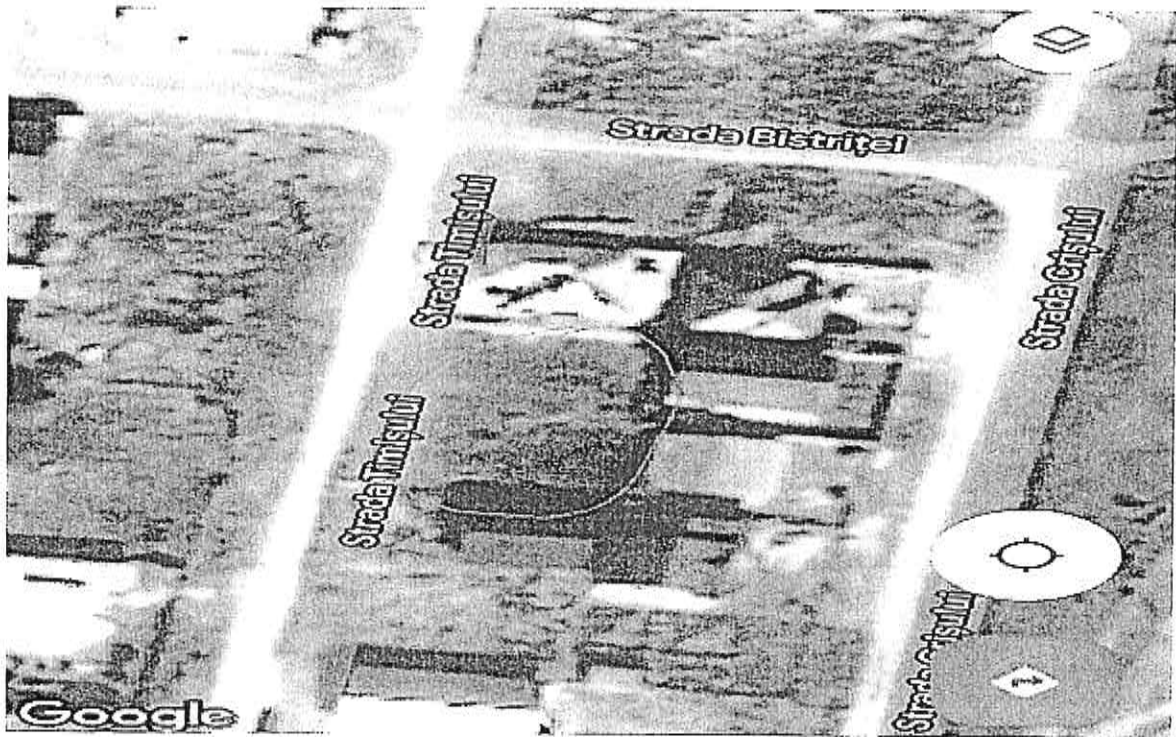
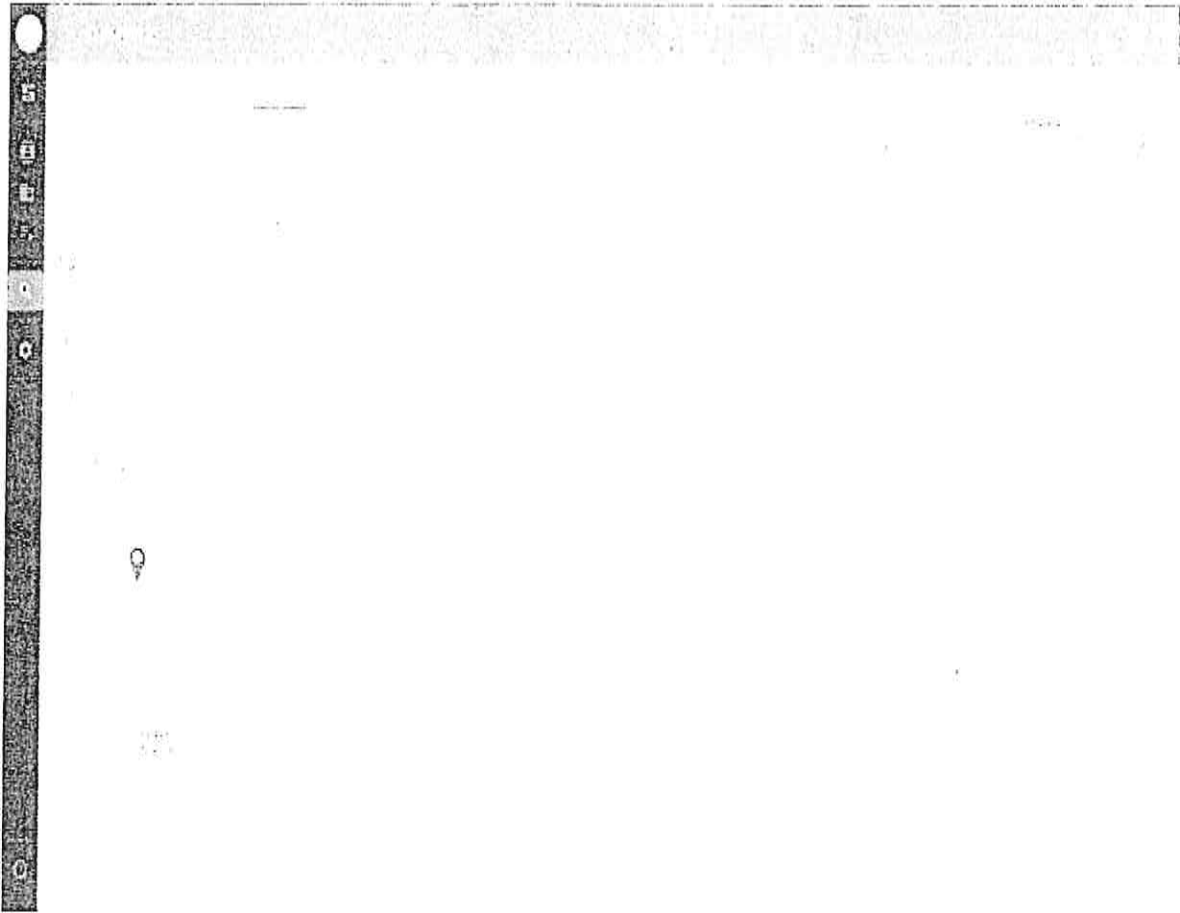
Sursa

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

detalii

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

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



Comparabila teren C

Teren de vânzare

9 000 EUR negociabil

0766433320

Salutari, am o oportunitate  
sa va ofer un teren intravilan

Adresa: Sarbi

1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html

9.000 EUR

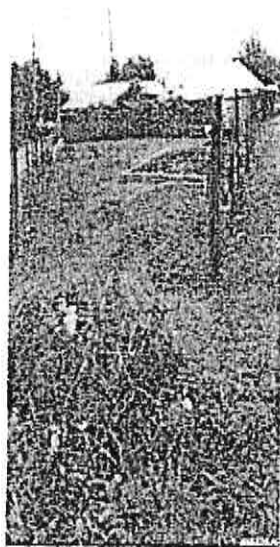


Ionut Poparian

5.000

1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html

Distribuie anuntul pe



Descriere

Vand teren intravilan, suprafata construita de 40mp, str. Morilor Sarbi, cartier Sarbi, mai multe detalii la telefon  
scrieasta: 0766433320

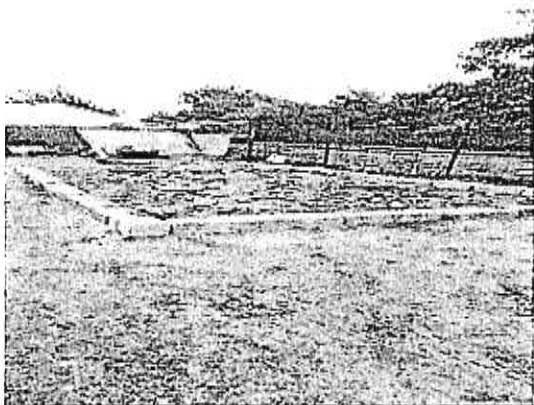
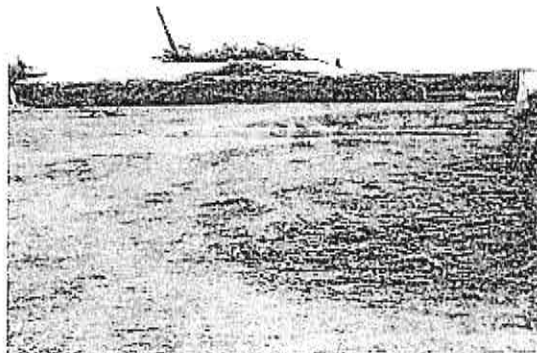
0766433320

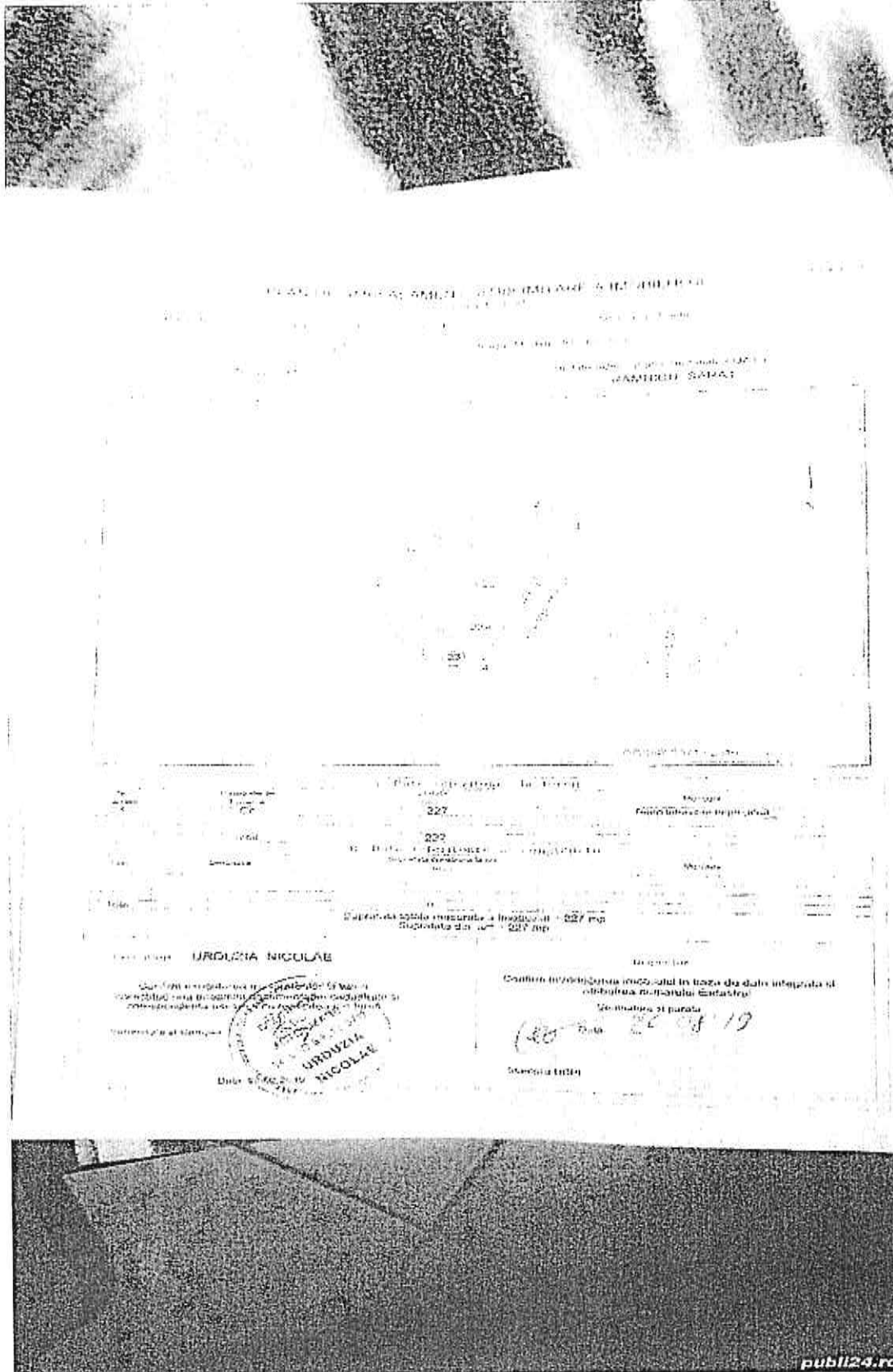
Alina mai multe

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

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

Foto din anunt

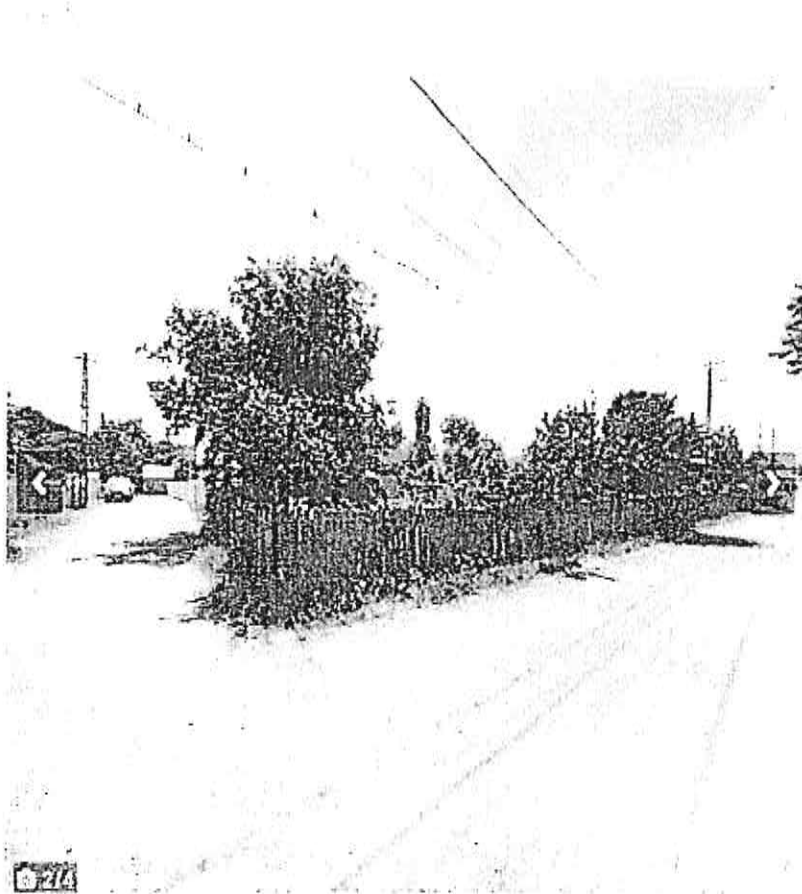




Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

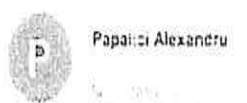


500m intravilan  
500m intravilan



500m intravilan  
500m intravilan

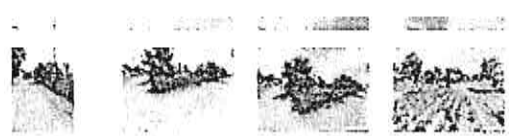
500m intravilan  
500m intravilan



Papaiacu Alexandru



Distributie anuntul pe



Descriere

Terenul este bun pentru a construi o casa de a avea o curte si o gradina pentru gospodaria  
de ala pe strada Bradului nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat,  
utilitati disponibile, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0786829948



700 Vile Si Apartamente

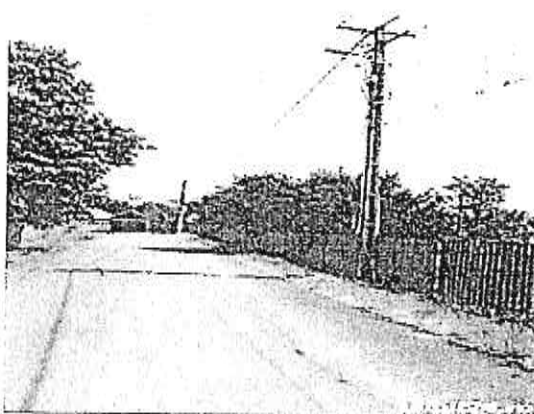
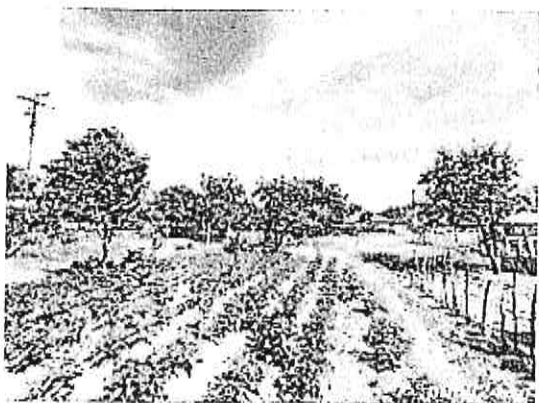
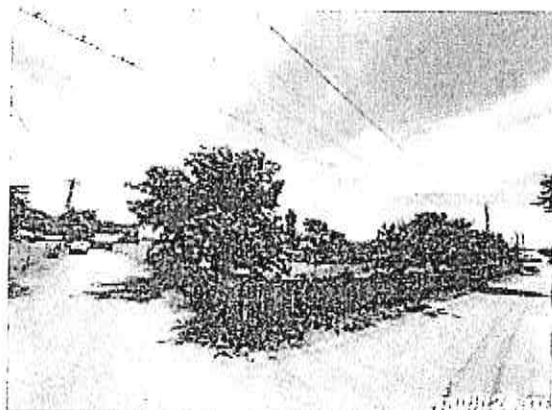
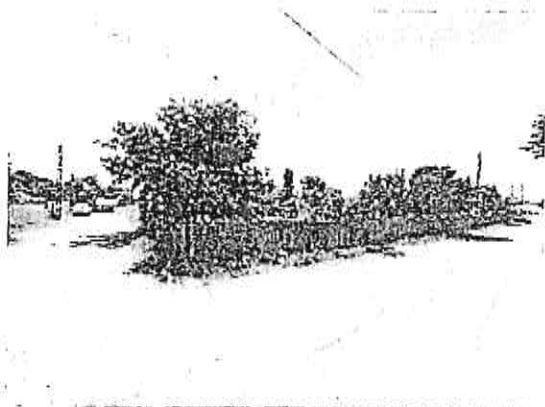
Amplasat Foresta Otarita de pret

<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 telefonic 0786829948



Foto din anunt



## Anexa nr. 5 – Documente



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

ANCP

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 30501 Râmnicu Sărat

Nr. cartea: 95490  
Folia: 05  
Luna: 07  
Anul: 2024

2024  
08120234175



## A. Partea I. Descrierea Imobilului

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

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Str. SIRETULUI, Nr. 78, Jud. Buzău

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	30501		Suprafața: 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 Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de RMP MARIN FLORICĂ, în vîntoarea cartea funciara nr. 4500 a unitatii administrative 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 bucle 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiași unitati administrative teritoriale, dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (protocol nr 13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NAȚIONALE); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliul Local Râmnicu Sărat Cere nr. 51088, din 15/01/2007, B2 schimbarea numărului cadastral vechi 1699 cu numărul 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 informatiile 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	

Carta Funciară Nr. 50501 Comuna/Craș/Municipiu: Bărnăuțu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informațional integrat al ANCP, conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 454/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedurii ai instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancp.ro/verificare](http://www.ancp.ro/verificare), folosind cardul de verificare online disponibil în anm. Cardul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.


Data și ora generării:

05/07/2024, 09:17



ANCP

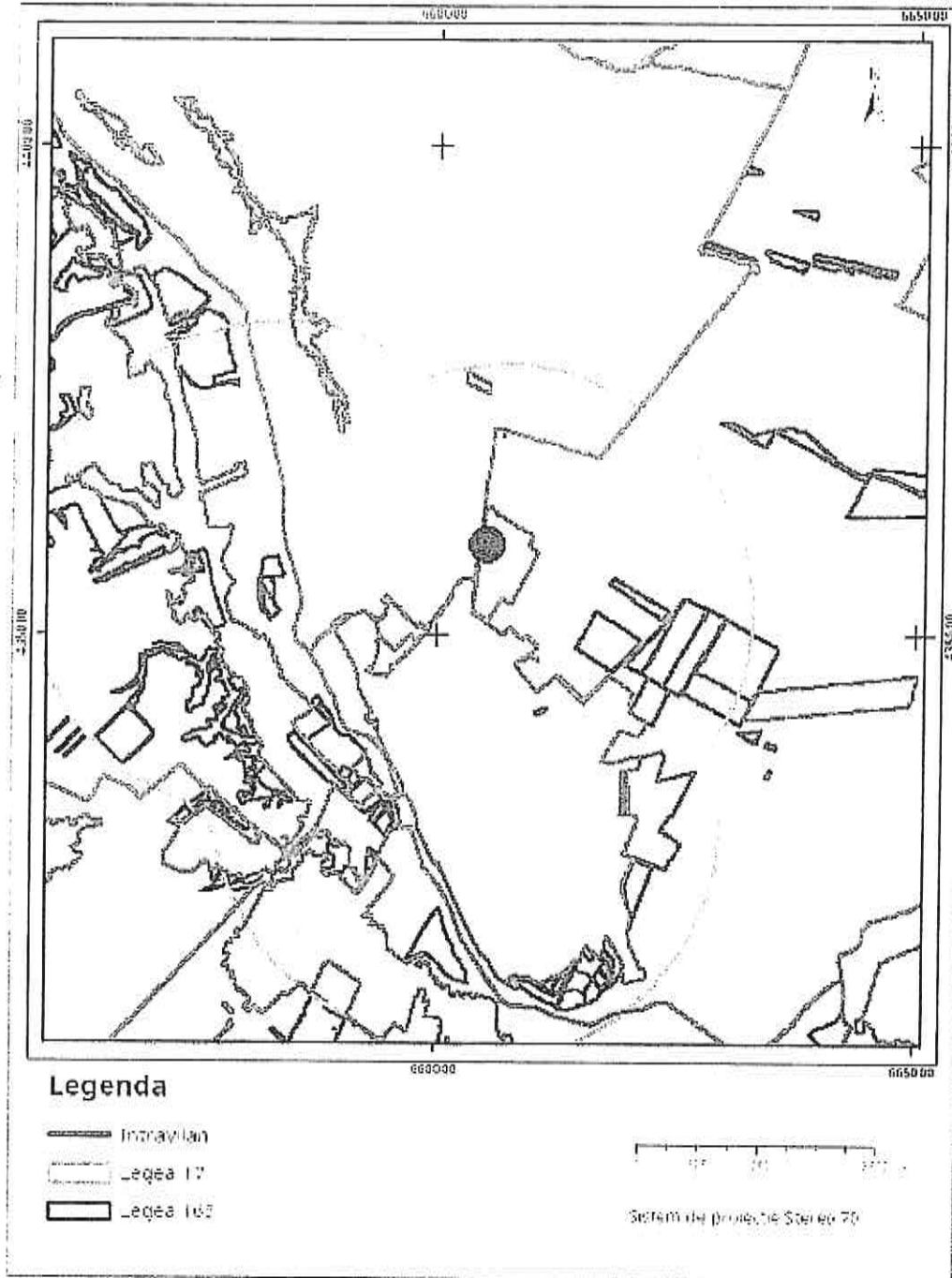
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

 Cod verificare 1037276011	<b>EXTRAS DE PLAN CADASTRAL</b>	
	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  
 Categoria de folosinta(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\*) 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,  
parcele nr. 118 (strada Siretului, nr. 78) nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, sau identificat  
prin\*) 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

1/4

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al P.M.A. cartier Băciera Focșani:

**Permisivitate:** se va realiza construcții individuale cu regim de înălțime P/P+2P+3P+2+M; locuințe colective, maxim P; construcții necesare funcționării complementare unității - dotări mici de cartier, scuarul construiți din concrete, prestări servicii și spații, codul firmei activității economice și cu volumul de transparență se stabilește în alte destinații la parterul unor locuințe de înălțime P+UP+2P+3+P+2+M;

**Condiționări și restricții:** nu se accepta amplasarea unor unități industriale, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri semnificative, expunții sau alte puncte de incompatibilitate cu zona de locuințe rezidențiale de calitate, terenului și construcțiilor față de zonele salubritate; terenul se adăugă la strada Șoselei, iar înălțimii va fi aliniată la minimum 3m de la linia incintei și construcțiile vor fi înălțimii complementare ale zonei de locuințe și pot fi amplasate la limita incintei parcelei, fără afectarea și deteriorarea imobilului vecinilor; regim de înălțime max. P+3 (Maxim - 12m în zona - 299 mp (POT max. 30% CUI - 0,3-1,2) echivalență a zonei, apa canalizare, gaze, energie electrică mod de execuție; C.M. societate autorizată în domeniul său în regim privat;

**Obligații/constrângeri de natură urbanistică și legislații conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare:** documentația tehnică D.T. înainte de emiterea autorizației de construire va fi elaborată și prezentată conform conținutului scării din anexa nr. 1 a) 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată referențele de verificare din documentația tehnică în baza nr. 10/1995 care este conținutul cerințelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanți și proiectate în proiect conform 225/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertiză tehnică de calitate a proiectelor și execuției lucrărilor de construcții completată și actualizată asigurare accesului și parterul la strada, asigurarea amplasării minimele de spații plantate conform H.G. nr. 325/1996 se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a scuarurilor și din obligații și de art. 612 Cod Civil și se vor respecta prevederile art. 7, alin. (1) art. 13 și art. 13, alin. (4) din Legea nr. 3 privind performanța energetică a clădirilor; documentația tehnică va fi însoțită de dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arh. din România conform prevederilor H.G. nr. 932/2010; pentru situațiile care reprezintă derogări de la prevederile document. urbanism P.M.A. Băciera Focșani prevederile anexe, beneficiarii va solicita să fie verificați de urbanism în scopul elaborării și aprobării unei documentații de urbanism tip PUZ sau PUD care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor; prevederile 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 305**

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

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

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva HIA) 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 publică 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 emitere 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 emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial al autorității competente.

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 deruzării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

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

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul deruzării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul își intenționează să realizeze o investiție, 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 REN Ecologic Service SA  
 alimentare cu energie termica       transport urban SC TUC SA Im. 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 d) 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 2019, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

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

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

L.S.

**ARHITECT SEF \*\*\*\*)**  
 (numele, prenumele si semnatura)  
*Teodoresca 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 lucrării 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 semnatura)

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

L.S.

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

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

\*1) Numele și prenumele solicitantului.

\*2) Adresa solicitantului.

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

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

\*) Se completează, după caz:

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

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

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

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

\*\*\*\*) Se va 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](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

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

Nr. 72426/05.12.2024



### 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, in suprafata de 300 mp;
- Strada Siretului, nr. 78, in suprafata 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, in care, la pozitiile: 1737 si 1058 din anexa nr. 1, figureaza imobilele-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situate în Municipiul Rm. Sarat, județul Buzau avand urmatoarele numere de inventar 1888 si 1432;
- Cererea nr. 31133/05.06.2024 prin care domnul Blaj Alexandru Andrei prezinta intentia de a cumpara terenul proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat situat in strada Timisului, nr. 30;
- Cererea nr. 18233/26.03.2024 prin care domnul Ralea Ciprian Emanuel prezinta intentia de a cumpara terenul proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat situat in 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,

#### *Luand in considerare:*

- Procesele verbale de constatare la fata locului nr. 66143/13.11.2024 si nr. 66184/13.11.2024 intocmite de Serviciul Urbanism;
- Raspunsul dat de Comisia pentru stabilirea dreptului de proprietate privată și Comisia pentru Legile Proprietății - in Informarile nr. 72114/04.12.2024 si 72121/04.12.2024;
- Certificatele de urbanism nr. 131/18.07.2024 si 132/18.07.2024;
- Extrase de Carte Funciara pentru informare, pentru:
  - o Cartea Funciara numarul 32770 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32770;
  - o Cartea Funciara numarul 30501 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 30501;

- 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 Iulian

Pruteanu Sabina Elena

Sfintes Mihaela

Rosu Petru

**Presedinte Comisie:**

Tablet Anisoara

Intocmit

**Secretar comisie:**

Trufasu Alina Marinela



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro)  
Nr. inregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

Nr. 66143/13.11.2024

Avizat,  
Primar,  
*Cirjari 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 14<sup>15</sup>

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*



30558  
30559  
30560  
30561  
30562  
30563  
30564  
30565  
30566  
30567  
30568  
30569  
30570  
30571  
30572  
30573  
30574  
30575  
30576  
30577  
30578  
30579  
30580  
30581  
30582  
30583  
30584  
30585  
30586  
30587  
30588  
30589  
30590  
30591  
30592  
30593  
30594  
30595  
30596  
30597  
30598  
30599  
30600

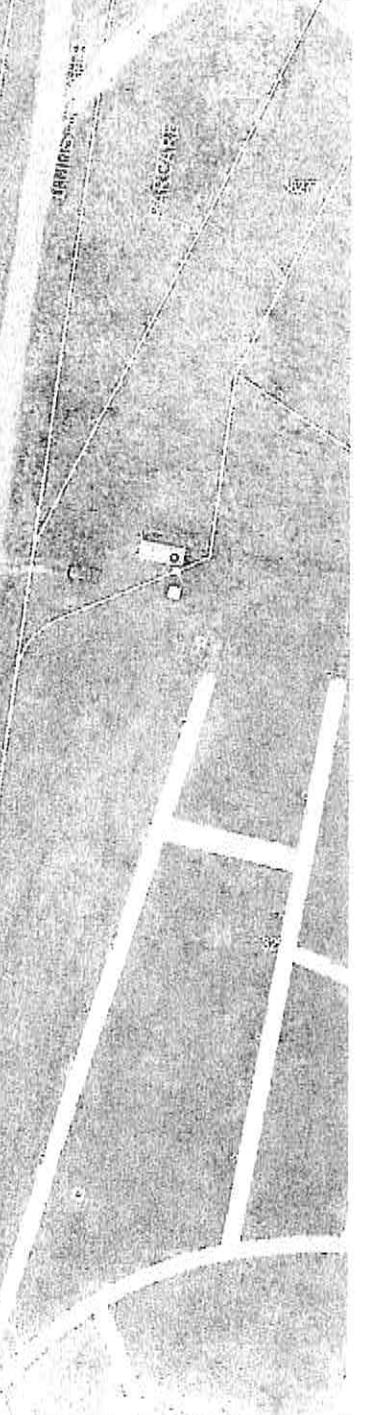
30601  
30602  
30603  
30604  
30605  
30606  
30607  
30608  
30609  
30610  
30611  
30612  
30613  
30614  
30615  
30616  
30617  
30618  
30619  
30620  
30621  
30622  
30623  
30624  
30625  
30626  
30627  
30628  
30629  
30630  
30631  
30632  
30633  
30634  
30635  
30636  
30637  
30638  
30639  
30640  
30641  
30642  
30643  
30644  
30645  
30646  
30647  
30648  
30649  
30650  
30651  
30652  
30653  
30654  
30655  
30656  
30657  
30658  
30659  
30660  
30661  
30662  
30663  
30664  
30665  
30666  
30667  
30668  
30669  
30670  
30671  
30672  
30673  
30674  
30675  
30676  
30677  
30678  
30679  
30680  
30681  
30682  
30683  
30684  
30685  
30686  
30687  
30688  
30689  
30690  
30691  
30692  
30693  
30694  
30695  
30696  
30697  
30698  
30699  
30700

30701  
30702  
30703  
30704  
30705  
30706  
30707  
30708  
30709  
30710  
30711  
30712  
30713  
30714  
30715  
30716  
30717  
30718  
30719  
30720  
30721  
30722  
30723  
30724  
30725  
30726  
30727  
30728  
30729  
30730  
30731  
30732  
30733  
30734  
30735  
30736  
30737  
30738  
30739  
30740  
30741  
30742  
30743  
30744  
30745  
30746  
30747  
30748  
30749  
30750  
30751  
30752  
30753  
30754  
30755  
30756  
30757  
30758  
30759  
30760  
30761  
30762  
30763  
30764  
30765  
30766  
30767  
30768  
30769  
30770  
30771  
30772  
30773  
30774  
30775  
30776  
30777  
30778  
30779  
30780  
30781  
30782  
30783  
30784  
30785  
30786  
30787  
30788  
30789  
30790  
30791  
30792  
30793  
30794  
30795  
30796  
30797  
30798  
30799  
30800

30801  
30802  
30803  
30804  
30805  
30806  
30807  
30808  
30809  
30810  
30811  
30812  
30813  
30814  
30815  
30816  
30817  
30818  
30819  
30820  
30821  
30822  
30823  
30824  
30825  
30826  
30827  
30828  
30829  
30830  
30831  
30832  
30833  
30834  
30835  
30836  
30837  
30838  
30839  
30840  
30841  
30842  
30843  
30844  
30845  
30846  
30847  
30848  
30849  
30850  
30851  
30852  
30853  
30854  
30855  
30856  
30857  
30858  
30859  
30860  
30861  
30862  
30863  
30864  
30865  
30866  
30867  
30868  
30869  
30870  
30871  
30872  
30873  
30874  
30875  
30876  
30877  
30878  
30879  
30880  
30881  
30882  
30883  
30884  
30885  
30886  
30887  
30888  
30889  
30890  
30891  
30892  
30893  
30894  
30895  
30896  
30897  
30898  
30899  
30900

30901  
30902  
30903  
30904  
30905  
30906  
30907  
30908  
30909  
30910  
30911  
30912  
30913  
30914  
30915  
30916  
30917  
30918  
30919  
30920  
30921  
30922  
30923  
30924  
30925  
30926  
30927  
30928  
30929  
30930  
30931  
30932  
30933  
30934  
30935  
30936  
30937  
30938  
30939  
30940  
30941  
30942  
30943  
30944  
30945  
30946  
30947  
30948  
30949  
30950  
30951  
30952  
30953  
30954  
30955  
30956  
30957  
30958  
30959  
30960  
30961  
30962  
30963  
30964  
30965  
30966  
30967  
30968  
30969  
30970  
30971  
30972  
30973  
30974  
30975  
30976  
30977  
30978  
30979  
30980  
30981  
30982  
30983  
30984  
30985  
30986  
30987  
30988  
30989  
30990  
30991  
30992  
30993  
30994  
30995  
30996  
30997  
30998  
30999  
31000

31001  
31002  
31003  
31004  
31005  
31006  
31007  
31008  
31009  
31010  
31011  
31012  
31013  
31014  
31015  
31016  
31017  
31018  
31019  
31020  
31021  
31022  
31023  
31024  
31025  
31026  
31027  
31028  
31029  
31030  
31031  
31032  
31033  
31034  
31035  
31036  
31037  
31038  
31039  
31040  
31041  
31042  
31043  
31044  
31045  
31046  
31047  
31048  
31049  
31050  
31051  
31052  
31053  
31054  
31055  
31056  
31057  
31058  
31059  
31060  
31061  
31062  
31063  
31064  
31065  
31066  
31067  
31068  
31069  
31070  
31071  
31072  
31073  
31074  
31075  
31076  
31077  
31078  
31079  
31080  
31081  
31082  
31083  
31084  
31085  
31086  
31087  
31088  
31089  
31090  
31091  
31092  
31093  
31094  
31095  
31096  
31097  
31098  
31099  
31100



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

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
20	218		
18	217		
16	216		

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	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				









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

**ANCP**  
AGENȚIA NAȚIONALĂ  
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

## 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 topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32770		300	Teren neimprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>40773 / 24/09/2010</b>	
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARĂRII NAȚIONALE);	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu
<b>100764 / 26/07/2021</b>	
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;	
B5	se respinge cererea
<b>134218 / 27/10/2021</b>	
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

### C. Partea III. SARCINI .

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

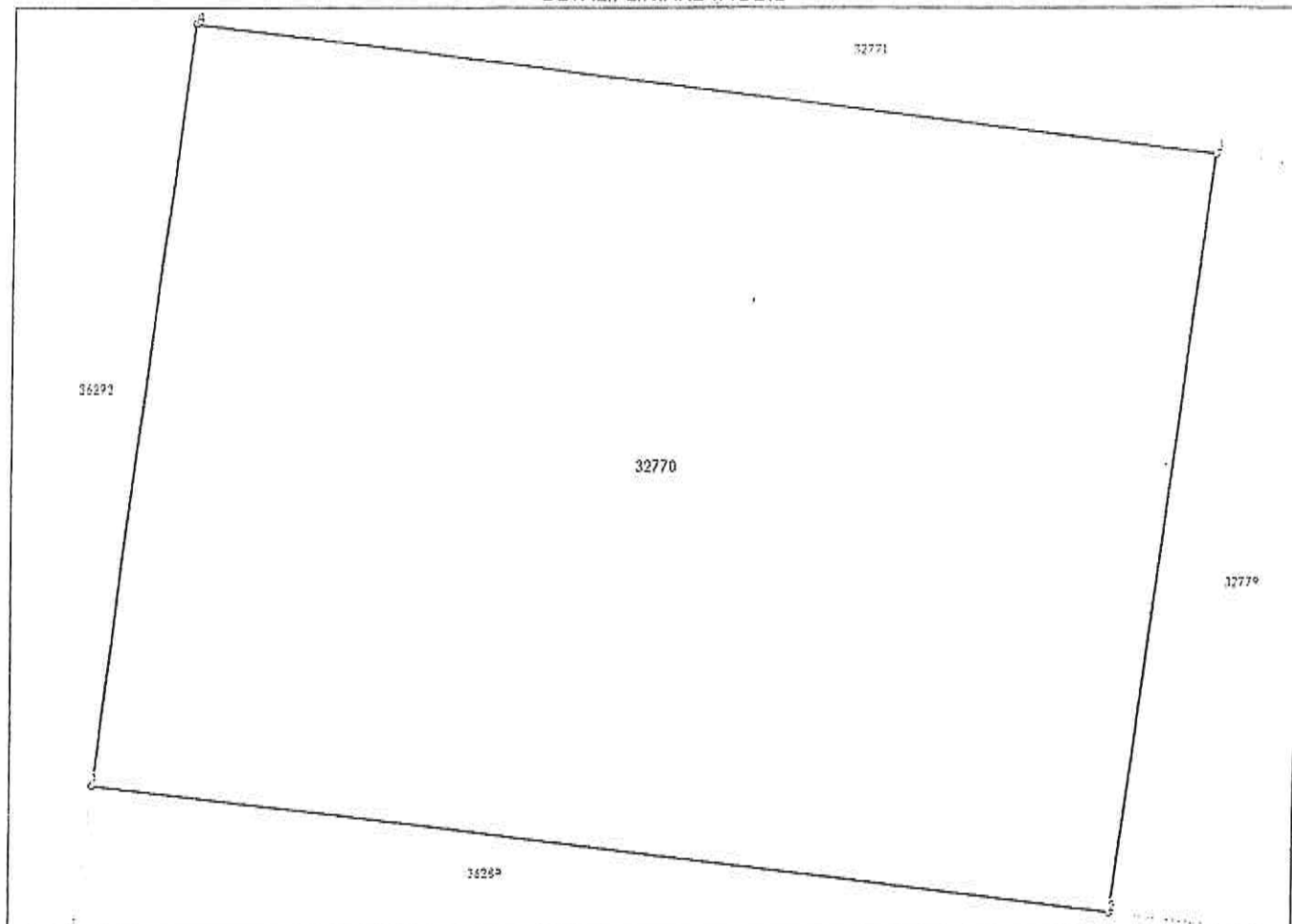
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## 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](http://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



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro)  
Nr. inregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

Nr. 66184/13.11.2024

Avizat,  
Primar,  
Cirjăn 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 14<sup>30</sup>**

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*



30521 76  
30522 75  
30523 74  
30524 73  
30525 72  
30526 71  
30527 70  
30528 69  
30529 68  
30530 67  
30531 66  
30532 65  
30533 64  
30534 63  
30535 62  
30536 61  
30537 60  
30538 59  
30539 58  
30540 57  
30541 56  
30542 55  
30543 54  
30544 53  
30545 52  
30546 51

30547 78  
30548 77  
30549 76  
30550 75  
30551 74  
30552 73  
30553 72  
30554 71  
30555 70  
30556 69  
30557 68  
30558 67  
30559 66  
30560 65  
30561 64  
30562 63  
30563 62  
30564 61  
30565 60  
30566 59  
30567 58  
30568 57  
30569 56  
30570 55  
30571 54  
30572 53  
30573 52  
30574 51

30575 80  
30576 79  
30577 78  
30578 77  
30579 76  
30580 75  
30581 74  
30582 73  
30583 72  
30584 71  
30585 70  
30586 69  
30587 68  
30588 67  
30589 66  
30590 65  
30591 64  
30592 63  
30593 62  
30594 61  
30595 60  
30596 59  
30597 58  
30598 57  
30599 56  
30600 55  
30601 54  
30602 53  
30603 52  
30604 51

30605 50  
30606 49  
30607 48  
30608 47  
30609 46  
30610 45  
30611 44  
30612 43  
30613 42  
30614 41  
30615 40  
30616 39  
30617 38  
30618 37  
30619 36  
30620 35  
30621 34  
30622 33  
30623 32  
30624 31  
30625 30  
30626 29  
30627 28  
30628 27  
30629 26  
30630 25  
30631 24  
30632 23  
30633 22  
30634 21  
30635 20  
30636 19  
30637 18  
30638 17  
30639 16  
30640 15  
30641 14  
30642 13  
30643 12  
30644 11  
30645 10  
30646 9  
30647 8  
30648 7  
30649 6  
30650 5  
30651 4  
30652 3  
30653 2  
30654 1

30655 50  
30656 49  
30657 48  
30658 47  
30659 46  
30660 45  
30661 44  
30662 43  
30663 42  
30664 41  
30665 40  
30666 39  
30667 38  
30668 37  
30669 36  
30670 35  
30671 34  
30672 33  
30673 32  
30674 31  
30675 30  
30676 29  
30677 28  
30678 27  
30679 26  
30680 25  
30681 24  
30682 23  
30683 22  
30684 21  
30685 20  
30686 19  
30687 18  
30688 17  
30689 16  
30690 15  
30691 14  
30692 13  
30693 12  
30694 11  
30695 10  
30696 9  
30697 8  
30698 7  
30699 6  
30700 5  
30701 4  
30702 3  
30703 2  
30704 1

30705 50  
30706 49  
30707 48  
30708 47  
30709 46  
30710 45  
30711 44  
30712 43  
30713 42  
30714 41  
30715 40  
30716 39  
30717 38  
30718 37  
30719 36  
30720 35  
30721 34  
30722 33  
30723 32  
30724 31  
30725 30  
30726 29  
30727 28  
30728 27  
30729 26  
30730 25  
30731 24  
30732 23  
30733 22  
30734 21  
30735 20  
30736 19  
30737 18  
30738 17  
30739 16  
30740 15  
30741 14  
30742 13  
30743 12  
30744 11  
30745 10  
30746 9  
30747 8  
30748 7  
30749 6  
30750 5  
30751 4  
30752 3  
30753 2  
30754 1

30755 50  
30756 49  
30757 48  
30758 47  
30759 46  
30760 45  
30761 44  
30762 43  
30763 42  
30764 41  
30765 40  
30766 39  
30767 38  
30768 37  
30769 36  
30770 35  
30771 34  
30772 33  
30773 32  
30774 31  
30775 30  
30776 29  
30777 28  
30778 27  
30779 26  
30780 25  
30781 24  
30782 23  
30783 22  
30784 21  
30785 20  
30786 19  
30787 18  
30788 17  
30789 16  
30790 15  
30791 14  
30792 13  
30793 12  
30794 11  
30795 10  
30796 9  
30797 8  
30798 7  
30799 6  
30800 5  
30801 4  
30802 3  
30803 2  
30804 1

30805 50  
30806 49  
30807 48  
30808 47  
30809 46  
30810 45  
30811 44  
30812 43  
30813 42  
30814 41  
30815 40  
30816 39  
30817 38  
30818 37  
30819 36  
30820 35  
30821 34  
30822 33  
30823 32  
30824 31  
30825 30  
30826 29  
30827 28  
30828 27  
30829 26  
30830 25  
30831 24  
30832 23  
30833 22  
30834 21  
30835 20  
30836 19  
30837 18  
30838 17  
30839 16  
30840 15  
30841 14  
30842 13  
30843 12  
30844 11  
30845 10  
30846 9  
30847 8  
30848 7  
30849 6  
30850 5  
30851 4  
30852 3  
30853 2  
30854 1

30855 50  
30856 49  
30857 48  
30858 47  
30859 46  
30860 45  
30861 44  
30862 43  
30863 42  
30864 41  
30865 40  
30866 39  
30867 38  
30868 37  
30869 36  
30870 35  
30871 34  
30872 33  
30873 32  
30874 31  
30875 30  
30876 29  
30877 28  
30878 27  
30879 26  
30880 25  
30881 24  
30882 23  
30883 22  
30884 21  
30885 20  
30886 19  
30887 18  
30888 17  
30889 16  
30890 15  
30891 14  
30892 13  
30893 12  
30894 11  
30895 10  
30896 9  
30897 8  
30898 7  
30899 6  
30900 5  
30901 4  
30902 3  
30903 2  
30904 1

30905 50  
30906 49  
30907 48  
30908 47  
30909 46  
30910 45  
30911 44  
30912 43  
30913 42  
30914 41  
30915 40  
30916 39  
30917 38  
30918 37  
30919 36  
30920 35  
30921 34  
30922 33  
30923 32  
30924 31  
30925 30  
30926 29  
30927 28  
30928 27  
30929 26  
30930 25  
30931 24  
30932 23  
30933 22  
30934 21  
30935 20  
30936 19  
30937 18  
30938 17  
30939 16  
30940 15  
30941 14  
30942 13  
30943 12  
30944 11  
30945 10  
30946 9  
30947 8  
30948 7  
30949 6  
30950 5  
30951 4  
30952 3  
30953 2  
30954 1

30955 50  
30956 49  
30957 48  
30958 47  
30959 46  
30960 45  
30961 44  
30962 43  
30963 42  
30964 41  
30965 40  
30966 39  
30967 38  
30968 37  
30969 36  
30970 35  
30971 34  
30972 33  
30973 32  
30974 31  
30975 30  
30976 29  
30977 28  
30978 27  
30979 26  
30980 25  
30981 24  
30982 23  
30983 22  
30984 21  
30985 20  
30986 19  
30987 18  
30988 17  
30989 16  
30990 15  
30991 14  
30992 13  
30993 12  
30994 11  
30995 10  
30996 9  
30997 8  
30998 7  
30999 6  
31000 5  
31001 4  
31002 3  
31003 2  
31004 1

31005 50  
31006 49  
31007 48  
31008 47  
31009 46  
31010 45  
31011 44  
31012 43  
31013 42  
31014 41  
31015 40  
31016 39  
31017 38  
31018 37  
31019 36  
31020 35  
31021 34  
31022 33  
31023 32  
31024 31  
31025 30  
31026 29  
31027 28  
31028 27  
31029 26  
31030 25  
31031 24  
31032 23  
31033 22  
31034 21  
31035 20  
31036 19  
31037 18  
31038 17  
31039 16  
31040 15  
31041 14  
31042 13  
31043 12  
31044 11  
31045 10  
31046 9  
31047 8  
31048 7  
31049 6  
31050 5  
31051 4  
31052 3  
31053 2  
31054 1

STR. IALOMITEI

STR. IALOMITEI

STR. DUNARIU

STR. SIRETULUI

STR. MURESULUI

STR. OLTULUI

86	79
40	41
84	77
39	42
82	75
38	43
80	73
37	44
78	71
36	45
76	69
35	46
74	67
34	47
72	65
33	48
70	63
32	49
68	61
31	50
66	59
30	51
64	57
29	52
62	55
28	53
60	53
27	54
58	51
26	55
56	49
25	56

82	77
120	121
80	75
119	122
78	73
118	123
76	71
117	124
74	69
116	125
72	67
115	126
70	65
114	127
68	63
113	128
66	61
112	129
64	59
111	130
62	57
110	131
60	55
109	132
58	53
108	133
56	51
107	134
54	49
106	135
52	47
105	136

80	87
192	193
78	85
191	194
76	83
190	195
74	81
189	196
72	79
188	197
70	77
187	198
68	75
186	199
66	73
185	200
64	71
184	201
62	69
183	202
60	67
182	203
58	65
181	204
56	63
180	205
54	61
179	206
52	59
178	207
50	57
177	208

60
60
2
58
23
56
237
54
236
52
235
50
234
48
233
46
232

STR. SOMESULUI

54	47
24	57

50	45
----	----

RF 102  
44.16

30501

142.35

14.200

155  
143.70











**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 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 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 .**

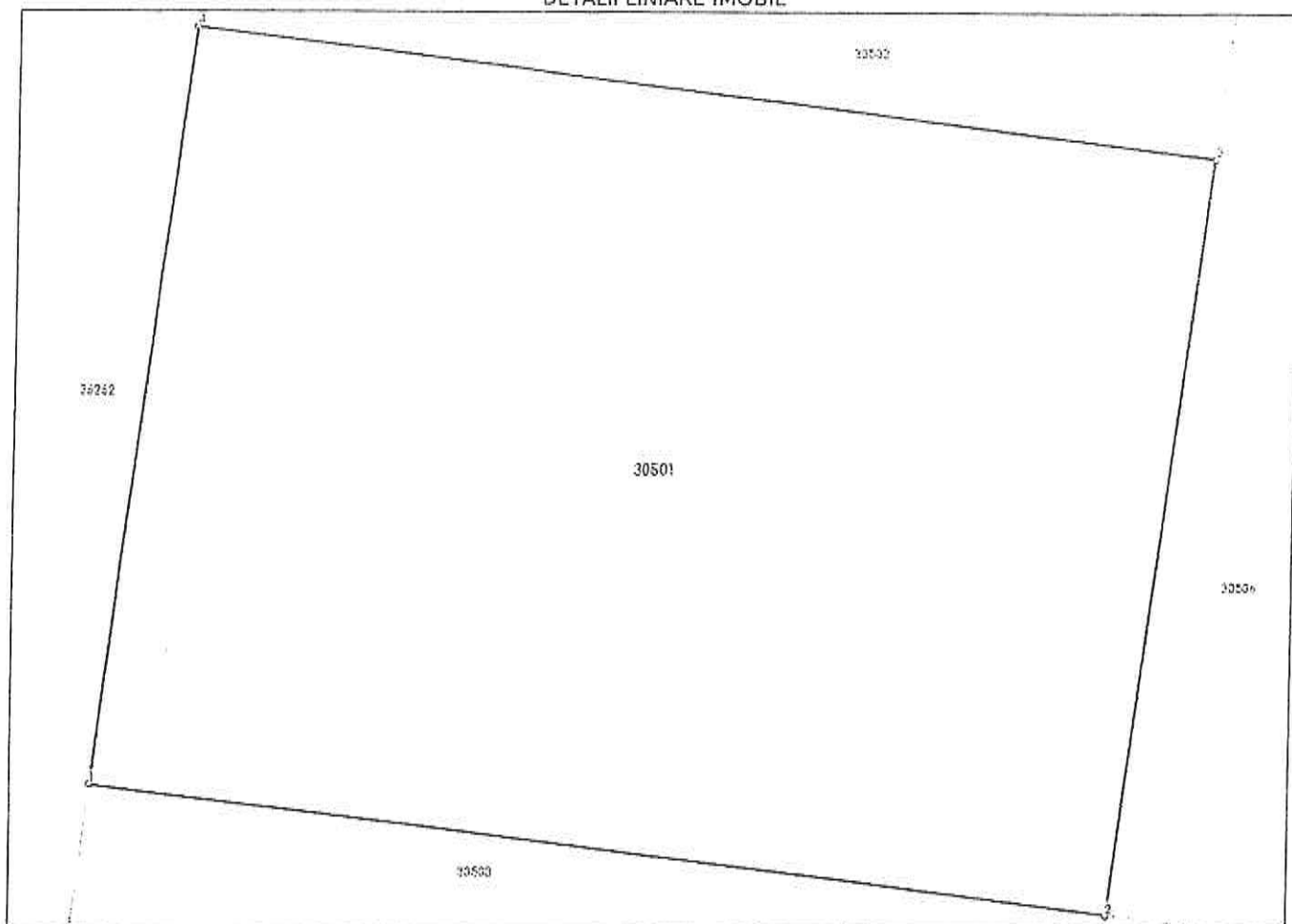
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**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 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](http://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, 11:12

### 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 sesiunea de lucru ordinara in data de 28.03.2019;

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- raportul Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat in conformitate cu prevederile art.44 din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, republicata, actualizata;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, actualizata;
- prevederile art.2 din Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr.2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea si efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor si capitalurilor proprii;
- modificarile intervenite in Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat de la data adoptarii HCL nr.101/29.03.2018;
- prevederile HCL nr.52/28.02.2019 privind alegerea presedintelui de sesiune al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sesiunile 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 administratiei publice locale, republicata, actualizata;

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.39 alin.1, art.45 alin.3 si art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, republicata, actualizata;

### 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 si 2.

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

**Art.2.** La intrarea in vigoare a prezentei hotarari HCL nr.101/29.03.2018 isi inceteaza aplicabilitatea.

**Art.3.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afecteaza fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale

în domeniul, 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 **Florian Nicolae**

Contrasemnează,  
Secretar,  
**Vagyas-Davidolu Manuela**

**Nr. 80**  
**Rm.Sărat 28.03.2019**



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto: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, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto: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, în suprafața măsurată de 299 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariea Focsani, parcela 118 (str. Siretului, nr. 78), județul Buzau, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).*

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

**Primar,**  
**Cîrjan Sorin Valentin**

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

**Municipiului Râmnicu Sărat,**  
**Cons. jr. Scîrlet Dorian**



**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 neimpregmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>40773 / 24/09/2010</b> 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
<b>100764 / 26/07/2021</b> Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;	
B5 se respinge cererea	A1
<b>134218 / 27/10/2021</b> Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 29, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;	
B6 se noteaza actualizare adresa-strada Timisului, nr.30	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

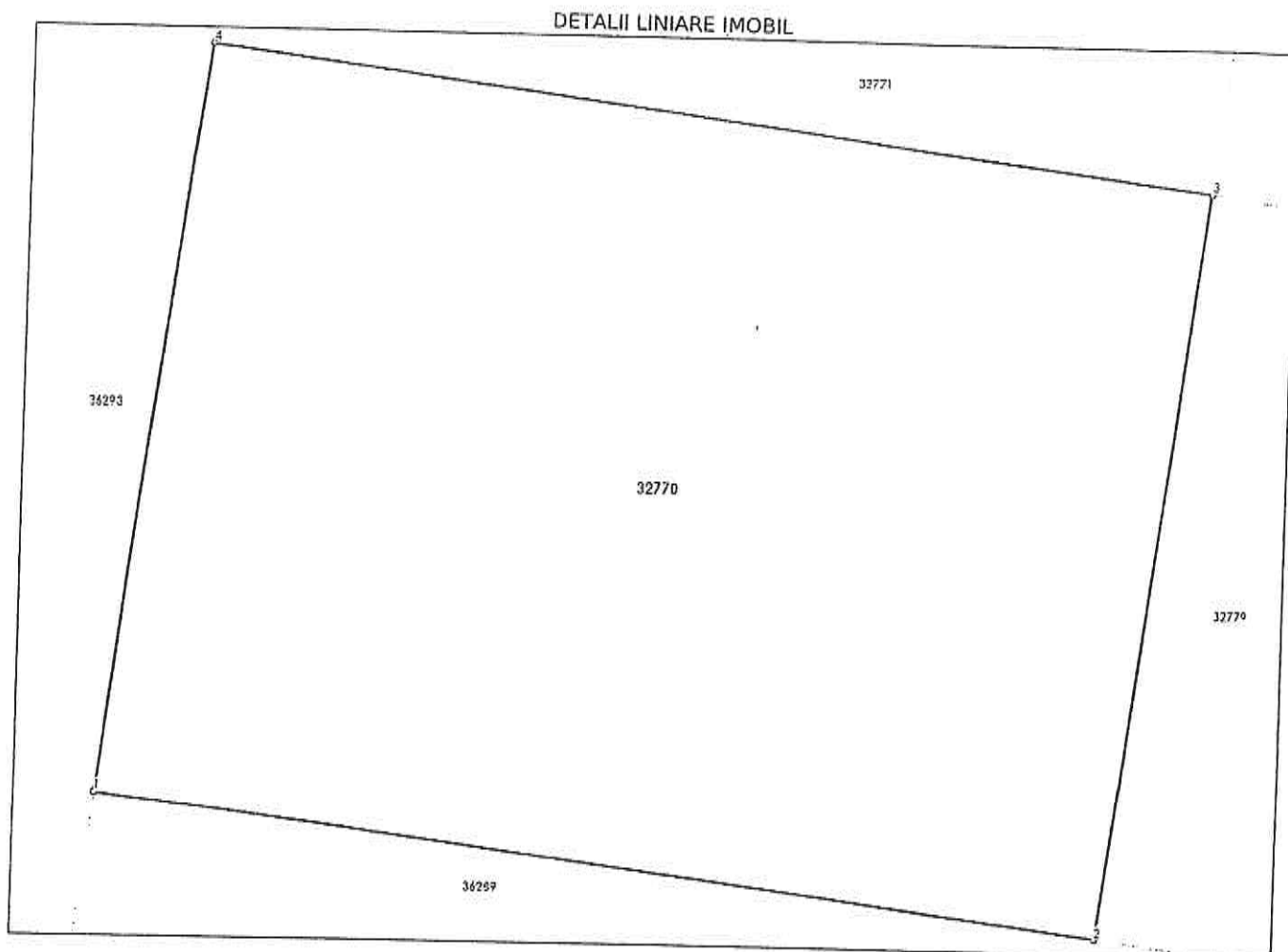
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



**Teren**

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

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**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](http://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 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 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	
<b>53293 / 31/01/2007</b>		
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B0	Se inființează 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	A1
1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat		
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
<b>67745 / 08/05/2024</b>		
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 .**

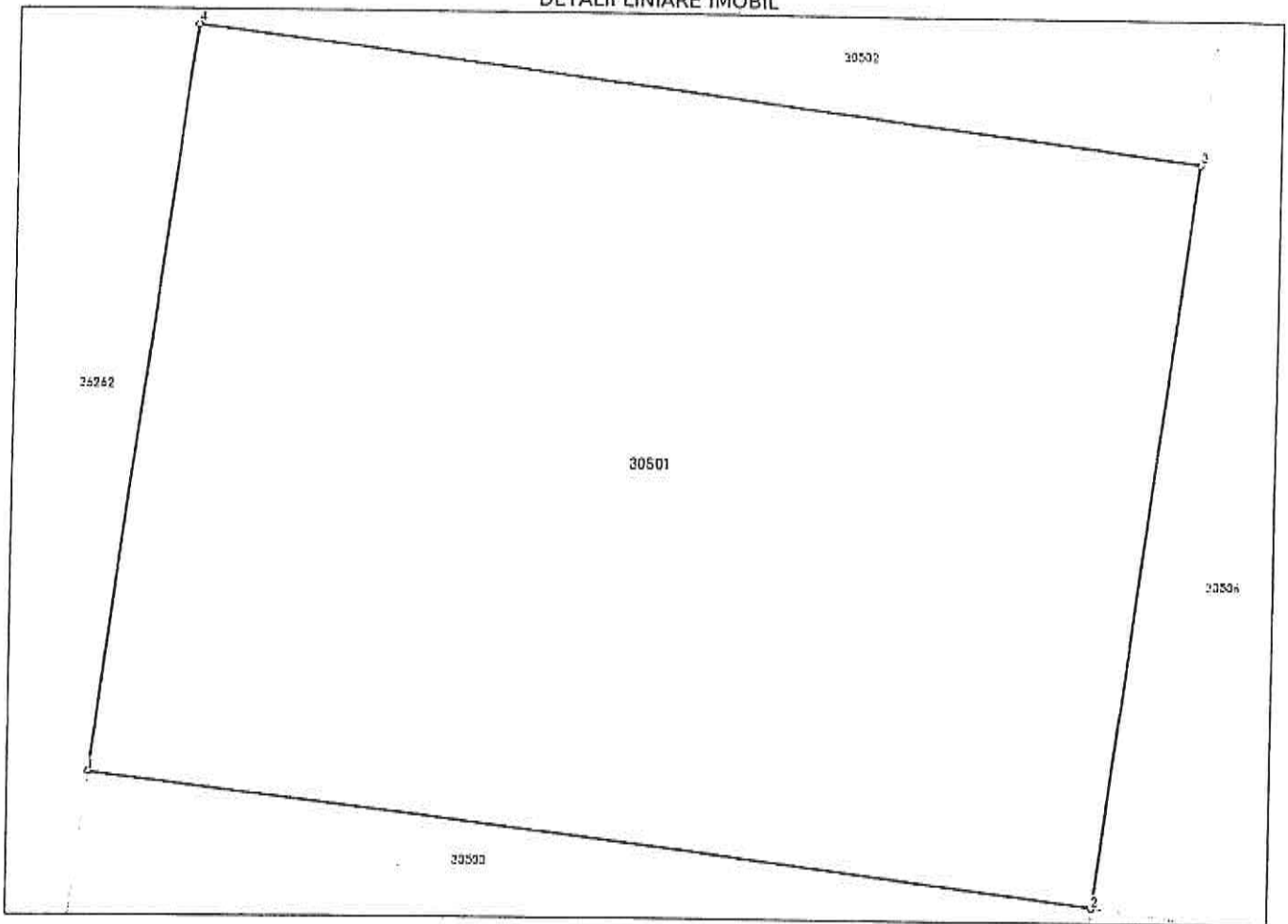
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**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 villan	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.ancpi.ro/verificare](http://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, 11:12



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto: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-construcții

Avand in vedere:

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

ART. 23

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

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

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

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

- Intravilanul localității

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

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

- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 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*