P6

ROMANIA
JUDEŢUL BUZĂU
MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTARARE
privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire locuinte –proprietate personala (constructii locuinte individuale- strada Oltului nr.19 , respectiv constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii – strada Rimnei nr.2) cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, judeţul Buzău, întrunit în şedinţa de lucru ordinara in data de **24.07.2025;**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.39354/10.07.2025 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.39580/14.07.2025 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;
-necesitatea valorificarii in conditii de legalitate si eficienta a bunurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat coroborat cu solicitarile potentialilor cumparatori;
-prevederile art.363, alin.(1) coroborat cu art.363, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, « *...vanzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art.334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art.311.....*, respectiv « *....autoritatea deliberativa stabileste oportunitatea vanzarii bunurilor din domeniul privat al unitatii administrativ teritoriale....* » ;
-prevederile art.363, alin.(6) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, « *... pretul minim de vanzare, aprobat prin hotarare a .... autoritatilor deliberative de la nivelul administratiei publice locale va fi valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat prin raport de evaluare intocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, ... si valoarea de inventar a imobilului* » ;
-prevederile HCL nr.80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019, cu completarile ulterioare;

-referatul nr.38685/09.07.2025 al Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm.Sarat nr.442/20.03.2023 privind propunerea stabilirii oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a 2 imobile-terenuri, proprietate privata a Municipiului Ramnicu Sarat;
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32726 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32726 si raportul de evaluare nr.106/07.06.2025 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.33161/12.06.2025 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.35163 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 35163 si raportul de evaluare nr.105/07.06.2025 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.33159/12.06.2025 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-faptul ca Municipiul Rm.Sarat este inregistrat ca platitor de TVA pentru activitatea de vanzari de terenuri construibile din domeniul privat al UAT-Municipiul Rm.Sarat;
-certificatul de urbanism nr.47/14.04.2025;
-certificatul de urbanism nr.48/14.04.2025;
-procesele-verbale de constatare la fata locului nr.22529/16.04.2025 si nr.22523/16.04.2025 ale structurii Arhitect Sef -Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
-Valoarea din evidenta contabila reprezentand valoarea de inventar a imobilelor-terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat prezentata in referatul nr.34276/18.06.2025 al Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
- Informarile nr.37582/03.07.2025 si nr.37564/03.07.2025 ale *Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm.Sarat si Comisia interna* pentru analiza notificarilor formulate in temeiul Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 la nivelul Primariei Municipiului Rm.Sarat;
- Informarea nr.39573/14.07.2025 a Compartimentului Spatiu Locativ si a Compartimentului Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii si Concesiuni privind situatia patrimoniala a imobilului –teren situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Rimnei nr.2 (fost nr.4), judetul Buzau;
- procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local";
- Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European şi al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulație a acestor date şi 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 şi al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulație a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor);
- procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local";

-prevederile HCL nr.109/30.04.2025 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile mai 2025-iulie 2025 ;
-prevederile art.5, lit.m) si n), art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), respectiv prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

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

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

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aproba oportunitatea vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile - terenuri, cu destinatia de construire locuinte –proprietate personala (constructii locuinte individuale- strada Oltului nr.19, respectiv constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii – strada Rimnei nr.2) cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ şi funcţiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat.

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

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

Art.4. (1) Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat aproba rapoartele de evaluare nr.106/07.06.2025 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.33161/12.06.2025 si nr.105/06.07.2025 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.33159/12.06.2025, intocmite de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), rapoarte de evaluare potrivit carora s-a stabilit valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate al bunurilor imobile - terenuri situate in Municipiul Rm.Sarat, identificate conform anexelor nr.1 si nr.2.

(2) Vanzarea prin licitatie publica a bunurilor imobile-terenuri prevazute in anexa nr.1, se va efectua cu respectarea conditiilor prevazute de art.334-346 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ si cu respectarea principiilor prevazute la art.311 din acelasi act normativ, pretul minim de pornire al licitatiei fiind cel stabilit prin rapoartele de evaluare nr.106/07.06.2025 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.33161/12.06.2025 si nr.105/06.07.2025 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.33159/12.06.2025, intocmite de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), la care se adauga taxa pe valoarea adaugata, respectandu-se conditia impusa de art.363, alin.(6) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ.

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

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

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

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

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 24.07.2025, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificata) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de _____ voturi pentru, _____ abtineri si _____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si _____ consilieri locali prezenti.

Initiator,
Primar,
Cirjan Sorin-Valentin

Preşedinte de şedinţă,
Domnul consilier Ranja Paul Eugen

Avizat,
Secretar general,
Vagyas-Davidoiu Manuela

Nr._____
Rm.Sărat 24.07.2025

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

Nr. 39.354/10.07.2025

REFERAT DE APROBARE
la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe-proprietate personală(construcții locuințe individuale-strada Oltului nr. 19, respectiv construcții noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii – strada Rîmnei nr. 2), cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat

În conformitate cu art. 354 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor şi 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 şi se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe – proprietate personală (construcții locuințe individuale-strada Oltului nr. 19, respectiv construcții noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii – strada Rîmnei nr. 2),cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat.

Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

Nr. 39.580/14.07.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe – proprietate personală (construcții locuințe individuale-strada Oltului nr. 19, respectiv construcții noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii – strada Rîmnei nr. 2), cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat

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

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

Ținând seama de Referatul nr.-ul 38.685/09.07.2025 – întocmit de Comisia constituită în baza Dispoziției Primarului Municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 442/20.03.2023 – prin care se propune analizarea și aprobarea stabilirii oportunității vânzării prin licitație publică a 2 imobile-terenuri – proprietatea privată a Municipiului Râmnicu Sărat, precum și în conformitate cu prevederile art. 363, alin. (1) coroborat cu 363, alin. (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

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

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

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

Bunurile imobile (terenuri) ce fac obiectul prezentului raport de specialitate, nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea 10/2001), nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul unor litigii, conform informărilor nr.-ul 37.564/03.07.2025 și nr. 37.582/03.07.2025 – emise de Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr.-ul 10/2001 – privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, la nivelul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat.

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

Totodată, terenurile ce urmează a fi supuse procedurii licitației publice sunt situate în intravilanul localității Râmnicu Sărat, acestea fiind libere de construcții și de sarcini, conform mențiunilor Proceselor verbale de constatare la fața locului – emise de instituția Arhitectului-Șef al Municipiului Râmnicu Sărat - nr.-

ul 22.523/16.04.2025 şi nr.-ul 22.529/16.04.2025, a menţiunilor Certificatelor de urbanism nr.-ul: 47/14.04.2025 şi nr.-ul: 48/14.04.2025, a extraselor de carte funciară pentru informare nr: 108126/09.07.2025 şi nr. 108117/09.07.2025, precum şi a informării comune nr. 39.573/14.07.2025 – emisă de Compartiment Spaţiu Locativ şi Compartiment Administrare Patrimoniu, Vânzări, Chirii şi Concesiuni din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Râmnicu Sărat.

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

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

Nr crt.	*Amplasamentul şi elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitaţie publică*	*Suprafaţa terenului*	*Valoare imobil*	*Nr. Raport de evaluare*
		(mp)	*fără TVA*	
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 11, str. Oltului nr. 19, identificat cu număr cadastral 32726	300	83.035 lei fără TVA	33.161/12.06.2025
2	Mun. Râmnicu Sărat, , str. Rîmnei nr. 2, identificat cu număr cadastral 35163.	117	31.994 lei fără TVA	33.159/12.06.2025

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

Oportunitatea şi eficienţa vânzării prin licitaţie publică rezidă şi din faptul că preţurile minime de pornire ale licitaţiei sunt mai mari decât valoarea de inventar ale fiecăruia dintre aceste terenuri în conformitate cu Referatul privind stabilirea preţului minim de vânzare nr.-ul. 34.276/18.06.2025 – întocmit de Serviciul Buget – Contabilitate din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat.

În temeiul art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (2) şi art. 196, alin. (1) , lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre analiză şi aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunităţii vânzării prin licitaţie publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinaţia de construire locuinţe – proprietate personală (construcţii locuinţe individuale-strada Oltului nr. 19, respectiv construcţii noi de locuinţe sau funcţiuni complementare locuirii – strada Rîmnei nr. 2), cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ şi funcţiunile permise ale zonei, terenuri aparţinând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat.

Direcţia Economică
Director executiv, Tăbleţ Anişoara

Compartiment Buget
Cons. sup. Sfinteş Mihaela

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

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

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

ANEXA Nr. 1

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

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

Nr crt.	*Amplasamentul şi elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitaţie publică*	*Suprafaţa terenului*	*Valoare imobil*	*Valoare imobil*
		(mp)	*fără TVA*	*cu TVA*
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 11, str. Oltului nr. 19, identificat cu număr cadastral 32726	300	83.035 lei fără TVA	98.811,65 lei cu TVA
2	Mun. Râmnicu Sărat, str. Râmnei nr. 2, identificat cu număr cadastral 35163	117	31.994 lei fără TVA	38.072,86 lei cu TVA

Preşedinte de şedinţă, **Secretar general,**

ANEXA Nr. 2

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

Plan de situație

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





Președinte de ședință, **Secretar general,**

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

NR.39573/14.07.2025

INFORMARE

Prin prezenta precizăm faptul că imobilul-teren cu suprafata de 117 mp, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Râmnei nr. 2 (fost nr. 4), județul Buzău, având numar cadastral 35163, înscris în Cartea Funciara nr. 35163 Râmnicu Sărat, conform evidentelor Compartimentului Spatiu Locativ si Compartimentului Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii si Concesiuni din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Râmnicu Sărat, nu figurează notificat în temeiul Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului sau a actelor normative ulteriore privind restituirea în natura sau acodarea de despagubiri.

Imobilul-teren mentionat mai sus a fost preluat în patrimoniul UAT Municipiul Râmnicu Sărat prin protocolul incheiat intre SC ACVATERM S.A. si Primăria Municipiului Râmnicu Sărat, înregistrat sub nr. 2325/30.06.2002, respectiv nr. 4095/03.07.2000.

Compartiment Spatiu Locativ,
Consilier asistent, Ursu Simona

Compartiment Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii si Concesiuni,
Consilier asistent, Rosu Petru

ANEXA Nr. 1

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

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

Nr crt.	*Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică*	*Suprafața terenului*	*Valoare imobil*	*Valoare imobil*
		(mp)	*fără TVA*	*cu TVA*
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 11, str. Oltului nr. 19, identificat cu număr cadastral 32726	300	83.035 lei fără TVA	98.811,65 lei cu TVA
2	Mun. Râmnicu Sărat, str. Râmnei nr. 2, identificat cu număr cadastral 35163	117	31.994 lei fără TVA	38.072,86 lei cu TVA

Președinte de ședință, **Secretar general,**

ANEXA Nr. 2

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

Plan de situație

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





Președinte de ședință, **Secretar general,**

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

Directia economica
Serviciul Buget-Contabilitate
Nr.34276/18.06.2025

Aprobat,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin

Referat

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

Avand in vedere:

- Rapoartele de evaluare intocmite de catre EVALUATOR ANEVAR 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 31.05.2025 Fara TVA	Valoarea din evidenta contabila Fara TVA	Pret minim de vanzare cu TVA
1	imobilul teren cu numar cadastral **35163** in suprafata de **117** mp din Municipiul Râmnicu Sărat, **str. Ramnei, nr..2** în vederea vanzarii	33159/ 12.06.2025	31.994,00	24.271,33	**38.072,86** din care TVA: 6.078,86

2	imobilul teren cu numar cadastral **32726** in suprafata de **300** mp din Municipiul Râmnicu Sărat, **str. Oltului, nr.19** în vederea vanzarii	33161/ 12.06.2025	83.035,00	15.091,83	**98.811,65** din care TVA: 15.776,65

Director Executiv
Ec. Tablet Anisoara

Intocmit ,
Ec. Sfintes Mihaela

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

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

Nr. 38685/09.07.2025

APROBAT,
Primar
Cîrjan Sorin Valentin

REFERAT

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

- **Strada Oltului, nr. 19, in suprafata de 300 mp, judetul Buzau, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei**
- **Strada Rimnei, nr. 2, in suprafata de 117 mp, judetul Buzau, 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 pozitia nr. 1620 din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Oltului, nr. 19, judetul Buzau avand numarul de inventar 1843,
  - la pozitia nr. 2015 si la pozitia nr. 1893 din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Ramnei, nr. 2, judetul Buzau avand numarul de inventar 2346 si 30;
- Cererea nr. 19805/02.04.2025 prin care domnul Bratosin Laurentiu Cristian prezinta intentia de a cumpara terenul proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat situat in strada Oltului, nr. 19;
- Cererea nr. 42435/01.08.2025 prin care domnul Rusin George prezinta intentia de a cumpara terenul proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat situat in strada Ramnei, nr. 2;
- prin vânzarea bunurilor imobile se vor realiza 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;

Luand in considerare:

- Procesele verbale de constatare la fata locului nr. 22529/16.04.2025 si 22523/16.04.2025 intocmite de Serviciul Urbanism;
- Raspunsul dat de Comisia pentru stabilirea dreptului de proprietate privată și Comisia pentru Legile Proprietății - in Informarile nr. 37582/03.07.2025 si nr. 37564/03.07.2025;
- Certificatele de urbanism nr. 47/14.04.2025 si nr. 48/14.04.2025;
- Extrasul de Carte Funciara pentru informare, pentru:
    - Cartea Funciara numarul 32726 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32726;
    - Cartea Funciara numarul 35163 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 35163;
- Referatul nr. 34276/18.06.2025 prin care se stabileste pretul minim de vanzare al imobilelor-teren proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situate in :
    - Strada Oltului, nr. 19, in suprafata de 300 mp, judetul Buzau;
    - Strada Ramnei, nr. 2, in suprafata de 117 mp, judetul Buzau;
- Certificat de Atestare Fiscala pentru persoane juridice nr. 37760/04.07.2025;
- Certificat de Atestare Fiscala pentru persoane fizice nr. 37764/04.07.2025;

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 bunurilor imobil-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situate în:

- Strada Oltului, nr. 19, in suprafata de 300 mp, judetul Buzau;
- Strada Ramnei, nr. 2, in suprafata de 117mp, judetul Buzau;

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

Membrii comisiei:

Corbu Decebal Iulian

Pruteanu Sabina-Eler

Sfintes Mihaela

Rosu Petru

Presedinte Comisie:

Tablet Anisoara

Intocmit

Secretar comisie:

Trufasu Alina Marinela

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 20247 din 14.04.2025.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 47 din 14.04.2025.

In scopul *VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32726* **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT*
reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin
cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/~~orasul~~/comuna *Ramnicu Sarat*, satul ____, sectorul __, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu*, nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, telefon/fax ____, e-mail ____, inregistrata la nr. *20247* din *03.04.2025*
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul *Buzau*, municipiul/~~orasul/comuna~~ *Ramnicu Sarat*, satul ____, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *cartier Extindere Bariera Focsani, parcela 11 (strada Oltului, nr. 19)*, nr. ___ bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7349 /Nr. C.F. nou 32726 /Nr. cadastral vechi 6143 /Nr. cadastral nou 32726*

in temeiul reglementarilor 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 este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul este format din teren detinut cu drept de proprietate
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. L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:

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

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

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracterul general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10 m/ S_{teren}=300 mp/ POTmax=35%/ CUTmax=1,05/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei/ Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica/ Circulatia pietonilor si auto: se poate face din strada Oltului/ Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata/ referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata/ asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 612 Cod Civil/ se va intocmi raport de conformare NZEB conform prevederilor Ordinului MDLPA nr.16/2023 si se vor respecta prevederile art.7, alin.(1), art.10, alin.(1) si art.17, alin.(4) din Legea 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor/ documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 / pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism PUZ precizate anterior, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a lucrarilor de construire, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

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

VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32726

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de 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 art. 9 din lege. In vederea eliberarii autorizatiei de construire/desfiintare se vor prezenta in copie diplomele proiectantilor.

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

Alte avize/acorduri:
[] _____.

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

[] _____.

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

[] _____.

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

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

_____.

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

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

L.S

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

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

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 14.04.2025.

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

PRIMĂRIA MUN RM SĂRAT
NR 33161/12.06.2025

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

Nr. raport: 106 / 07.06.2025

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

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

nr. 19, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

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

07.06.2025

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 19, jud. Buzau

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 31.05.2025, este:

16.200 EUR, echivalent a 83.035 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Cu deosebită considerație,

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

Cuprins

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

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

4. **Prezentarea datelor** 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 12
Date privind impozitele şi taxele 12
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 12

5. **Analiza datelor** 13

Analiza pieţei imobiliare 13
Cea mai bună utilizare 19

6. **Evaluarea proprietatii** 20

Metode de evaluare 20
Metoda comparatiei directe 20
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 20

7. **Anexe** 22

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		07.06.2025
Data inspecției		31.05.2025. Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii / raportului.
Data evaluării		31.05.2025
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren Intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 19, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Oltului, nr. cad. 36267
Deschidere		15,00 ml la str. Oltului
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata masurata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan , construit, categoria de folosinta arabil, conform extras CF
Curs de schimb valutar		5,0639 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**16.200** EUR **83.035** LEI
		Valoarea nu este afectata de T.V.A.
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Scopul evaluarii / tip de valoare estimata		Estimarea valorii de piata in vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 76906/13.05.2025, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970, https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html si Google Maps. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E 85 — Drum asfaltat — public IAR APOI PRIN: Str. Oltului — Drum asfaltat — public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		-
Mentiuni		***Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.***
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / 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 cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă, 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 şi concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale declarației privind evaluarea;
- Subsemnatul, Mândricel Mihai-Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 19, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT in baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 32726 (nr. vechi 7349), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32726 (nr. vechi 6143). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 76906/13.05.2025, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, în vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii.* Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile.*

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (31.05.2025) este cel afișat de BNR, și anume 5,0639 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 31.05.2025, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Mai-Iunie 2025. Data evaluarii este 31.05.2025.
Data raportului	07.06.2025
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecția a fost efectuată în data de 31.05.2025, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa clientului/destinatarului. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 76906/13.05.2025; ✓ Extras de plan cadastral nr. 90212/07.06.2025; ✓ Certificat de urbanism pentru informare nr. 47/14.04.2025. Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

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

Ipoteze semnificative speciale

Nu sunt.

Tipul raportului

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

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

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

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

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 76906/13.05.2025, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 300 mp suprafata masurata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: N-nr. cad. 32725; S- nr. cad. 32727, V- nr. cad. 32722, E- nr. cad. 36267 (str. Oltului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 19, jud. Buzau, nr. cadastral 32726, inscris in CF 32726, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

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

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

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 300 mp suprafata masurata
- Deschiderea la stradă: 15,00 ml la str. Oltului
- 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. Oltului	Drum asfaltat	public

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

Conform Certificatului de urbanism nr. 47/14.04.2025 se certifica:

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 47 din 14.04.2025.

In scopul *VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32726* **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT 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. *20247* din *03.04.2025*

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul *Buzau*, municipiul/~~orasul/comuna~~ *Ramnicu Sarat*, satul ____, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *cartier Extindere Bariera Focsani, parcela 11 (strada Oltului, nr. 19)*, nr. ___ bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7349 /Nr. C.F. nou 32726 /Nr. cadastral vechi 6143 /Nr. cadastral nou 32726*

in temeiul reglementarilor 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 este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul este format din teren detinut cu drept de proprietate
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. L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/4

3. REGIMUL TEHNIC:
Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:
Permisiuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit cuplat sau izolat/ cladirea construita in regim insiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp
Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la strada nou creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament
Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracterul general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10 m/ S_{inc}=300 mp/ POTmax=35%/ CUTmax=1,05/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcarile necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4.0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei/ Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica/ Circulatia pietonilor si auto: se poate face din strada Oltului/ Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata
***Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare:** documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata/ referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata/ asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ impreimuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2.0 m/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 612 Cod Civil/ se va intocmi raport de conformare NZEB conform prevederilor Ordinului MDLPA nr.16/2023 si se vor respecta prevederile art.7, alin.(1), art.10, alin.(1) si art.17, alin.(4) din Legea 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor/ documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 / pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism PUZ precizate anterior, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a lucrarilor de construire, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor şi construcţiilor	-
Date privind impozitele şi taxele	Valorile impozabile, impozitele şi taxele locale şi alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente	✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

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

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

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

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

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

Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: teren intravilan;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ***Utilitati disponibile:*** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ***Forma si deschidere***: dreptunghiulara, D = unilaterala: 15,00 ml in partea de Est la str. Oltului (nr cad 36267 conform extras cf si extras de plan cadastral).
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

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**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

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

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

care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 55-61 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

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

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

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

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

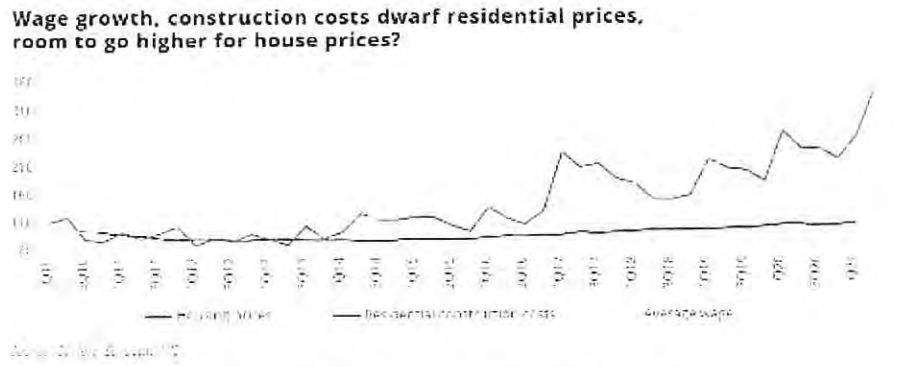
Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

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

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

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

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



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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

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

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

Metoda comparatiei directe

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

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

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 55-61 EUR/mp.

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

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

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

16.200 EUR, echivalent 83.035 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

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

Metoda comparatiei directe = **16.200 EUR**

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

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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

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

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

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

16.200 EUR, echivalent 83.035 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *5,0639 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

Etapele sunt urmatoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI
In vederea obținerii de informații relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale: 1. *Planificarea* – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informatiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. *Colectarea* – Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informatiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante si are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. • In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date si informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluarii. • Proprietatile imobiliare prezentate în fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER				
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	550 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	60 €/mp	60,8 €/mp	55 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 19, jud.	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului locatie inferioara
SUPRAFATA (mp)	300,00 mp	300 mp	600 mp	550 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pietruit	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).				

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	550 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		60 €/mp	61 €/mp	55 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-9,0 €/mp	-9,1 €/mp	-8,2 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		51 €/mp	52 €/mp	46 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		51 €/mp	52 €/mp	46 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		51 €/mp	52 €/mp	46 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		51 €/mp	52 €/mp	46 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		51 €/mp	52 €/mp	46 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		51 €/mp	52 €/mp	46 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 19, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	7,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		51 €/mp	52 €/mp	53 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	550 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	5%	5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	2,6 €/mp	2,7 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pietruit	asfaltat	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		5%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		2,8 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	-2,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		2,8 €/mp	2,6 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		53,8 €/mp	54,3 €/mp	53,3 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**54 €/mp**	**54 €/mp**	**53 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	2,8 €	2,6 €	12,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	27%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	3
VALOARE DE PIATA* :		**54 €/mp**	**16.200 €** , echivalent a	**82.035 lei**
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_B), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari				*Curs valutar BNR: 5,0639 lei/€*

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un pret estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoarea a proprietății datorită localizării în zonă, s-au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului - locatie similara

Co_B: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului - locatie similara

Co_C: Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului - locatie inferioara (15 %)

Ajustările aplicate reprezinta cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observatiei concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. In general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. In cazul nostru avem urmatoarea situatie

Co_A - nu necesita ajustari

Co_B, cu suprafata mai mare, primeste o justare de 5%

Co_C, cu suprafata mai mare, primeste o justare de 5%

Astfel, pentru <suprafata> s-au aplicat ajustări comp. B, C, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (intravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta

Co_A: pietruit - inferior (5,4 %)

Co_B: asfaltat - similar

Co_C: asfaltat - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorata topografiei terenului

Co_A: drept - similar

Co_B: drept - similar

Co_C: drept - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia (reliefu) comparabilelor si cea a proprietatii subiect

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarea acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piață specifică le recunosc ca pe o sarcina suplimentara. Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea careia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: utilitati la limita proprietatii - similar

Co_B: utilitati la limita proprietatii - similar

Co_C: utilitati la limita proprietatii - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea es probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață

A: regulata, 1 deschidere -

B: regulata, 1 deschidere -

C: regulata, 2 deschideri - superior (-5 %)

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului. Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 54 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

V = 16.200 EUR, echivalent a 83.035 LEI

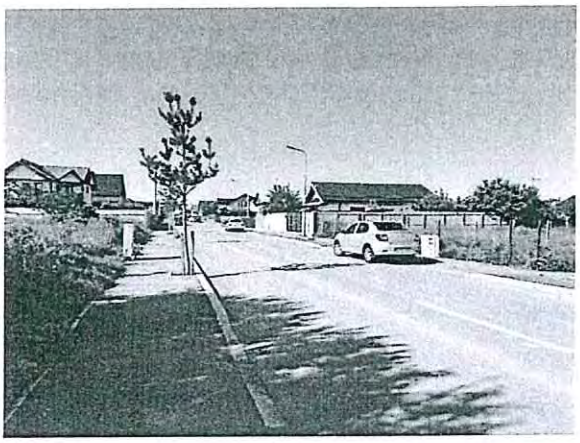
Valoarea nu este afectata de T.V.A.

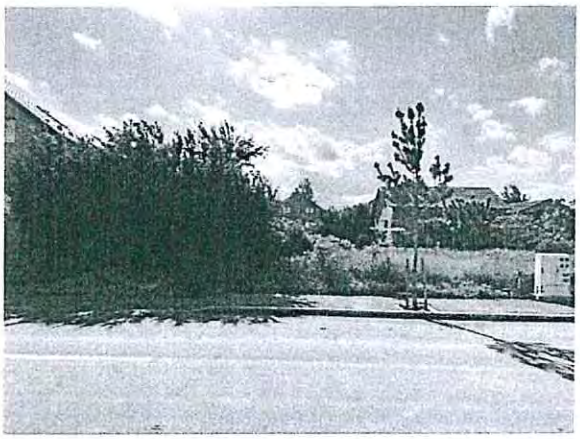
Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces si vecinatati

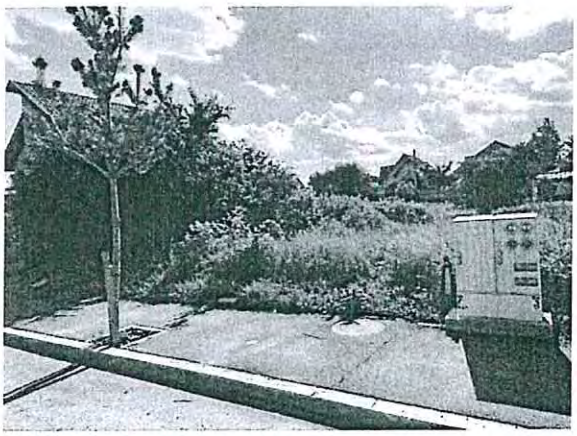


Acces si vecinatati





Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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



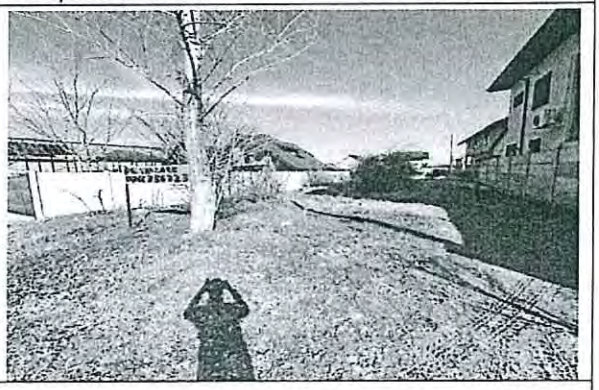


Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/njZmgo7L7LwTUDtd9

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila stradala teren A

Foto stradale

Perspectiva teren	Perspectiva teren
	
Perspectiva teren	Perspectiva de pe teren
	
Perspectiva plancarda vanzare	
	

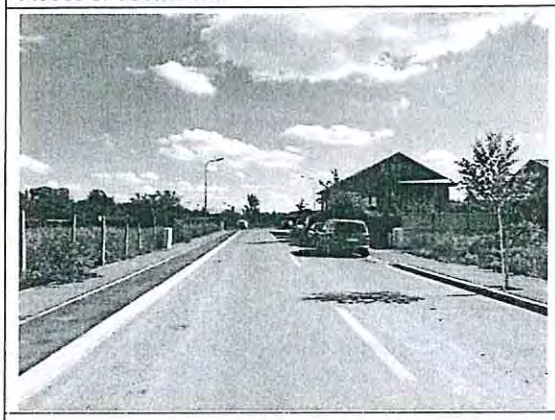
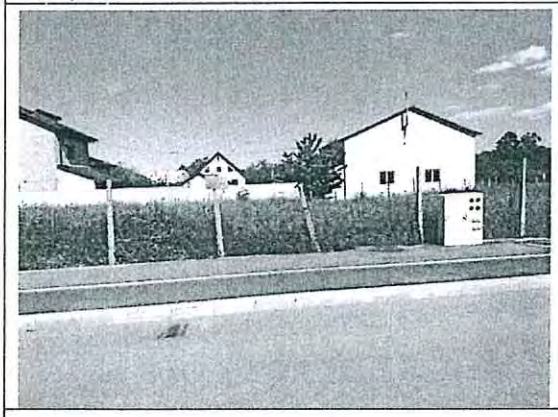
18.000 E, 30 E/mp, cart. Bariera Focsani, str. Siretului, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, regulata, 1 deschidere, utilitati disponibile la limita, informatii obtinute telefonic de la 0766356323-Stefan Toma (prenume Stefan), unic proprietar, nu este teren concesionat, e cumparat, a plecat din Ramnicu Sarat la Bucuresti

Link localizare: https://maps.app.goo.gl/S7cDEqARcyGiQswa6



Comparabila stradala teren B

Foto stradale

Acces si vecinatati	Perspectiva placuta vanzare
	
Perspectiva teren si placuta vanzare	Acces si vecinatati
	
Perspectiva teren si placuta vanzare	
	

61 E/MP, 36.500 E, cart. Bariera Focsani, str. Oltului, v-a-v subiect, 600 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic de la d-na Blăsceanu 0720852302, mama proprietarului

Link localizare: https://maps.app.goo.gl/5ErA5bNKU9rNRdcX8



Comparabila teren C



Descriere

Terenul se afla pe strada Bradului in lungime si pe strada Albinelor in latime.
Este o zona linistita, dispune de canalizare, gaze, curent, asfalt.
Prețul este negociabil, pentru mai multe detalii astept mesaj.

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 86

Raportează

Fă ofertă

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-600m/i5he07fg6he07f5de54571d00e3125dh.html

55 E/mp, 30.000 E, str. Bradului, mai putin favorabil, 550 mp conform extras c.f. si discutie telefonica, nu 600 conform anunt, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile la limita, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948



Link localizare: https://maps.app.goo.gl/Y77UQPuMCWua5Xcz6



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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 40765
COPIE

Carte Funciară Nr. 40765 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: jud. Buzau, UAT Râmnicu Sărat, Loc. Râmnicu Sarat, Lot 2 - Str. Bradului, Nr. 2;

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	40765	550	Teren neimprejmuit; Teren imprejmuit cu gard din lemn intre punctele 1-3, 11-1, plasa intre punctele 3-10, neimprejmuit intre punctele 10-11;

Carte Funciară Nr. 40765 Comuna/Oraş/Municipiu: Râmnicu Sărat

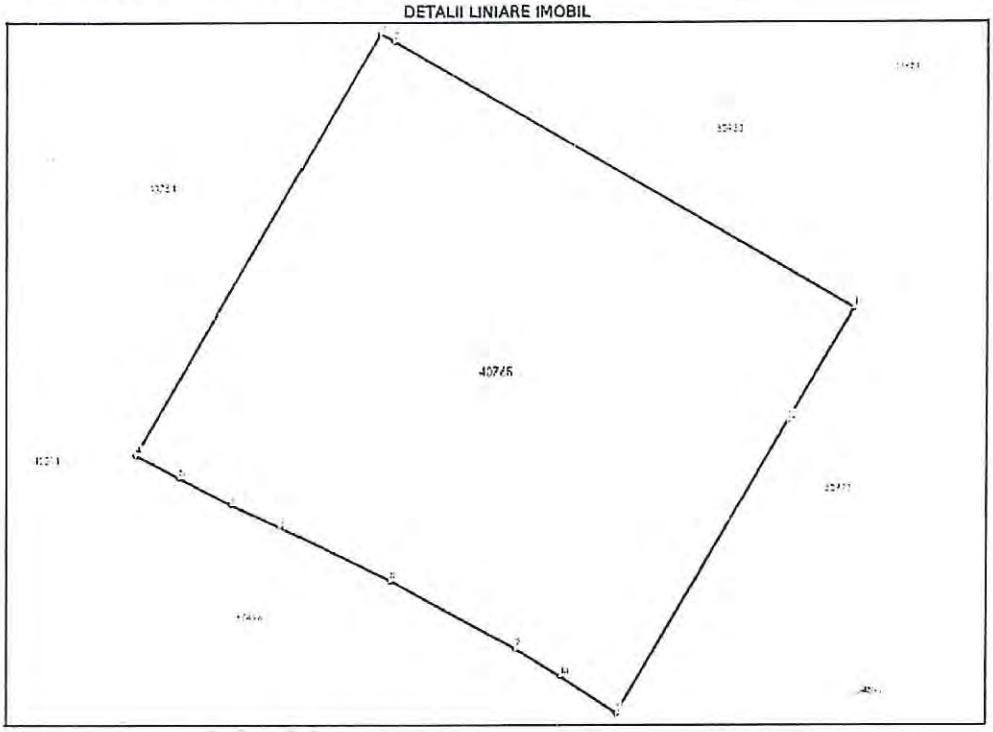
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
40765	550	Teren imprejmuit cu gard din lemn intre punctele 1-3, 11-1, plasa intre punctele 3-10, neimprejmuit intre punctele 10-11;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



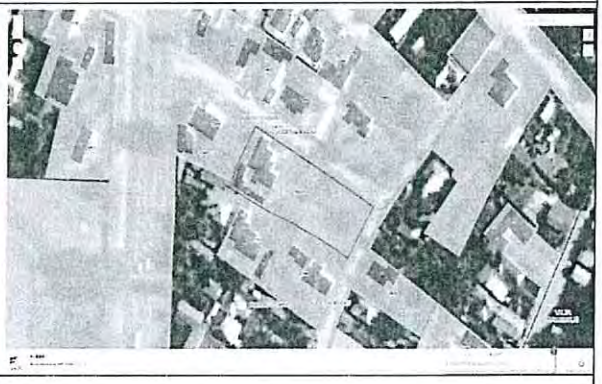
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	550	-	-	-	

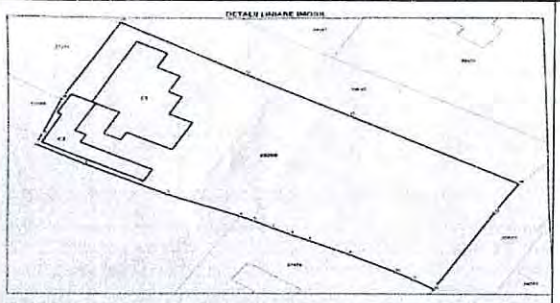
Date referitoare la construcţii

Foto din anunt







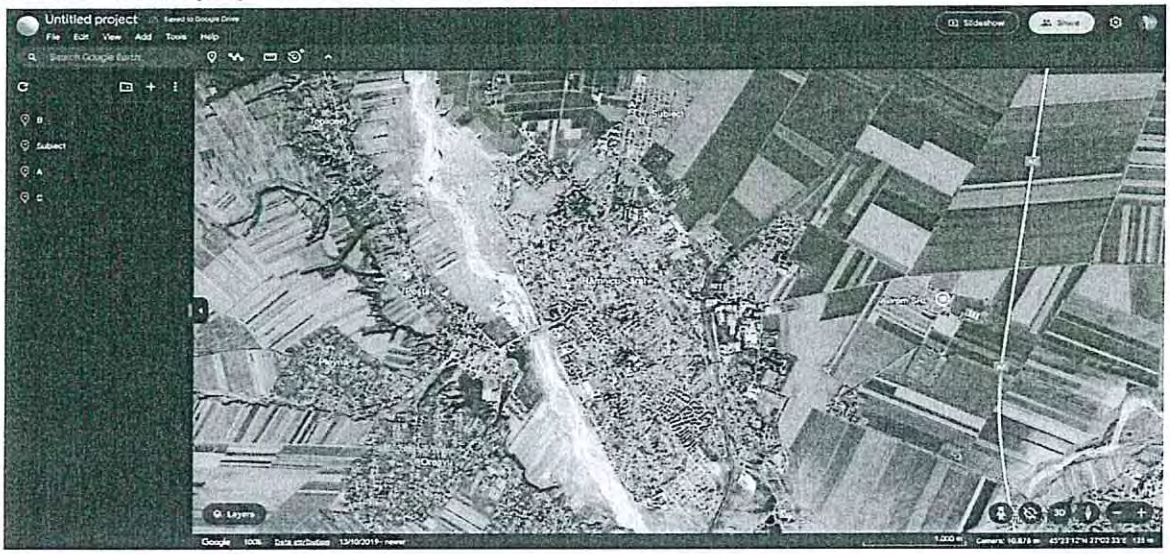


Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	717	-	-	-	
2	arabil	DA	618	-	-	-	



Harta localizare proprietate subiect evaluata si comparabile







Anexa nr. 5 – Documente- in continuarea raportului sunt anexate de 9 pagini de acte si documentele disponibile care au stat la baza raportului de evaluare

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

ANCPI

Nr. cerere	76906
Ziua	13
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189226115

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32726 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7349
Nr. cadastral vechi:6143

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Buzau, UAT Râmnicu Sărat, Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str OLTULUI, Nr. 19

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32726	300	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se infiinteaza cartea funciara nr. 7349 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 0/1	A1
	1) **MUNICIPIUL RIMNICU SARAT**, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 0/1	A1
	1) **MUNICIPIUL RIMNICU SARAT**, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
100281 / 23/07/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 23, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B5	se noteaza actualizarea adresei imobilului si trecerea acestuia din extravilan in intravilan	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

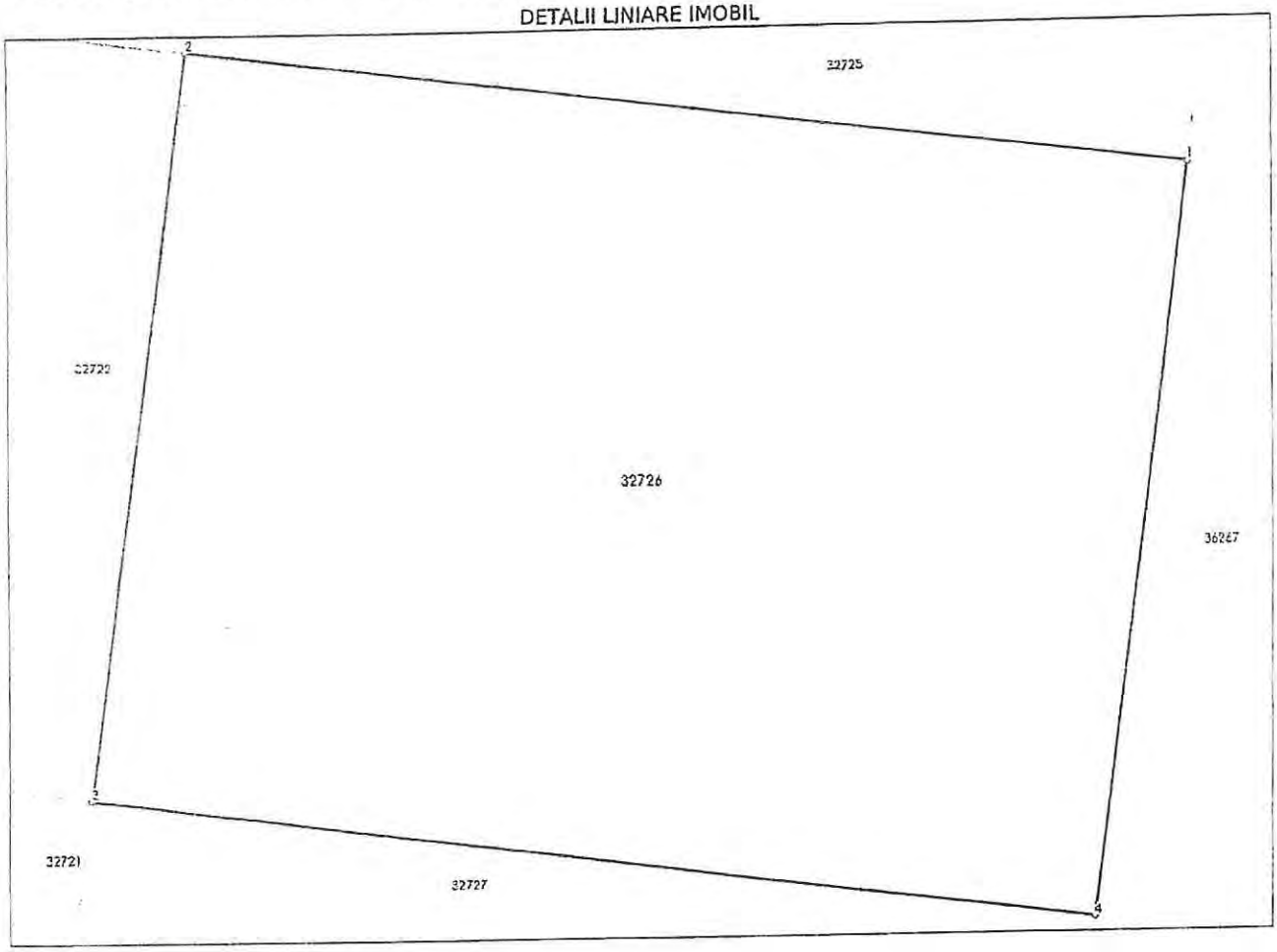
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32726	300	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	19.999
2	3	15.0
3	4	19.995
4	1	15.0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

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

Data și ora generării,
13/05/2025, 09:58

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 20247 din 14.04.2025

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 47 din 14.04.2025.

In scopul *VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32726* **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT*
reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin
cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/~~orasul/comuna~~ *Ramnicu Sarat*, satul ____, sectorul __, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu*, nr. *1*, bl. __, sc. __, et. __, ap. __, telefon/fax ____, e-mail ____, inregistrata la nr. *20247* din *03.04.2025*
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul *Buzau*, municipiul/~~orasul/comuna~~ *Ramnicu Sarat*, satul ____, sectorul __, cod postal *125300*, str. *cartier Extindere Bariera Focsani, parcela 11 (strada Oltului, nr. 19)*, nr. ___ bl. __, sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7349 /Nr. C.F. nou 32726 /Nr. cadastral vechi 6143 /Nr. cadastral nou 32726*

in temeiul reglementarilor 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 este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul este format din teren detinut cu drept de proprietate
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. L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:

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

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

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracterul general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10 m/ S_{teren}=300 mp/ POTmax=35%/ CUTmax=1,05/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei/ Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica/ Circulatia pietonilor si auto: se poate face din strada Oltului/ Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata/ referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata/ asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 612 Cod Civil/ se va intocmi raport de conformare NZEB conform prevederilor Ordinului MDLPA nr.16/2023 si se vor respecta prevederile art.7, alin.(1), art.10, alin.(1) si art.17, alin.(4) din Legea 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor/ documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 / pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism PUZ precizate anterior, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a lucrarilor de construire, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

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

VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32726

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de 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 art. 9 din lege. In vederea eliberarii autorizatiei de construire/desfiintare se vor prezenta in copie diplomele proiectantilor.

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

Alte avize/acorduri:

[] _____.

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

[] _____.

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

[] _____.

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

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

_____.

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

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

L.S

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vagyas-Daniloiu 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 14.04.2025.

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

ANCPI

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

Cod verificare
100190189252

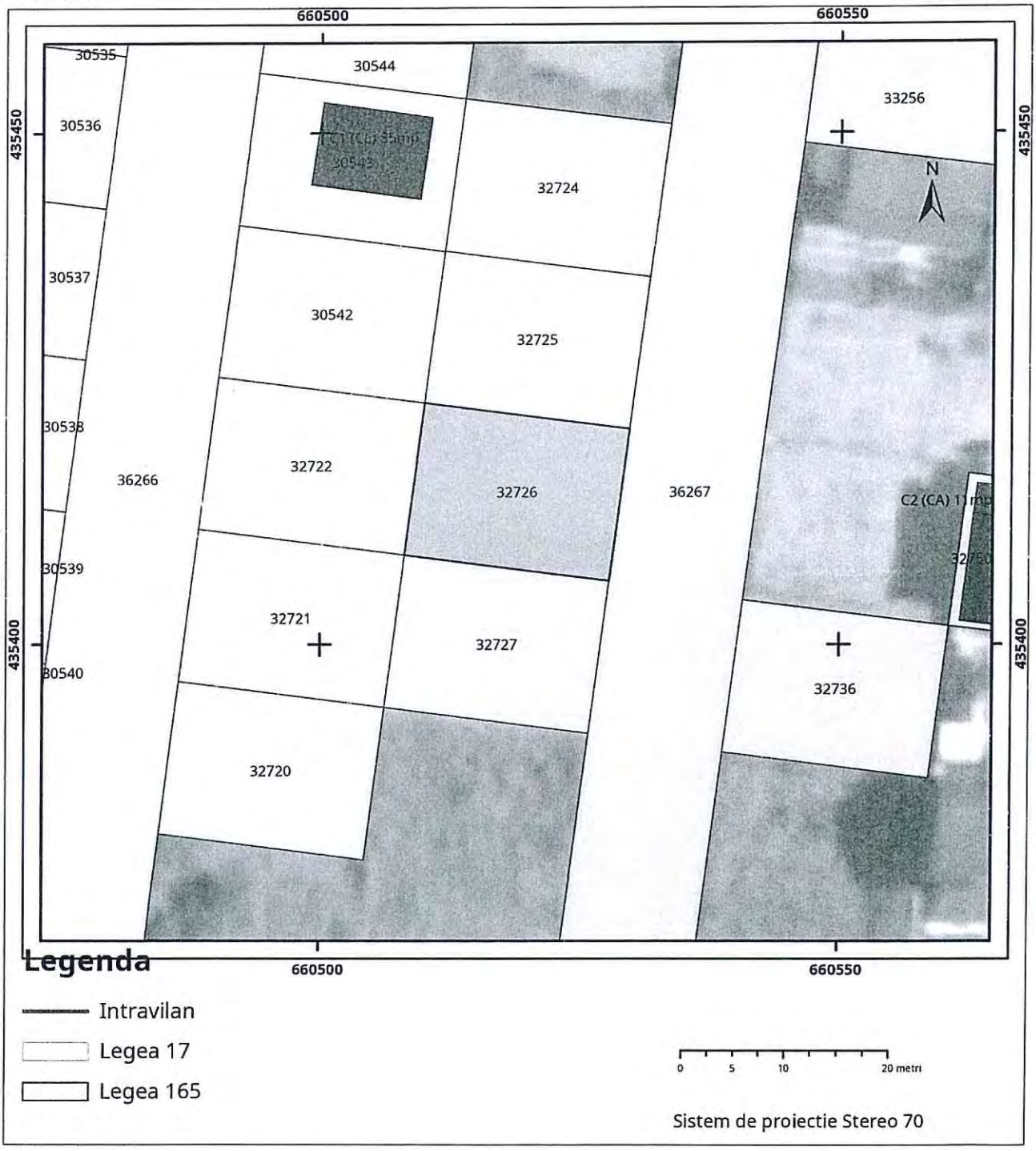
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **32726**, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str. Oltului, Nr. 19

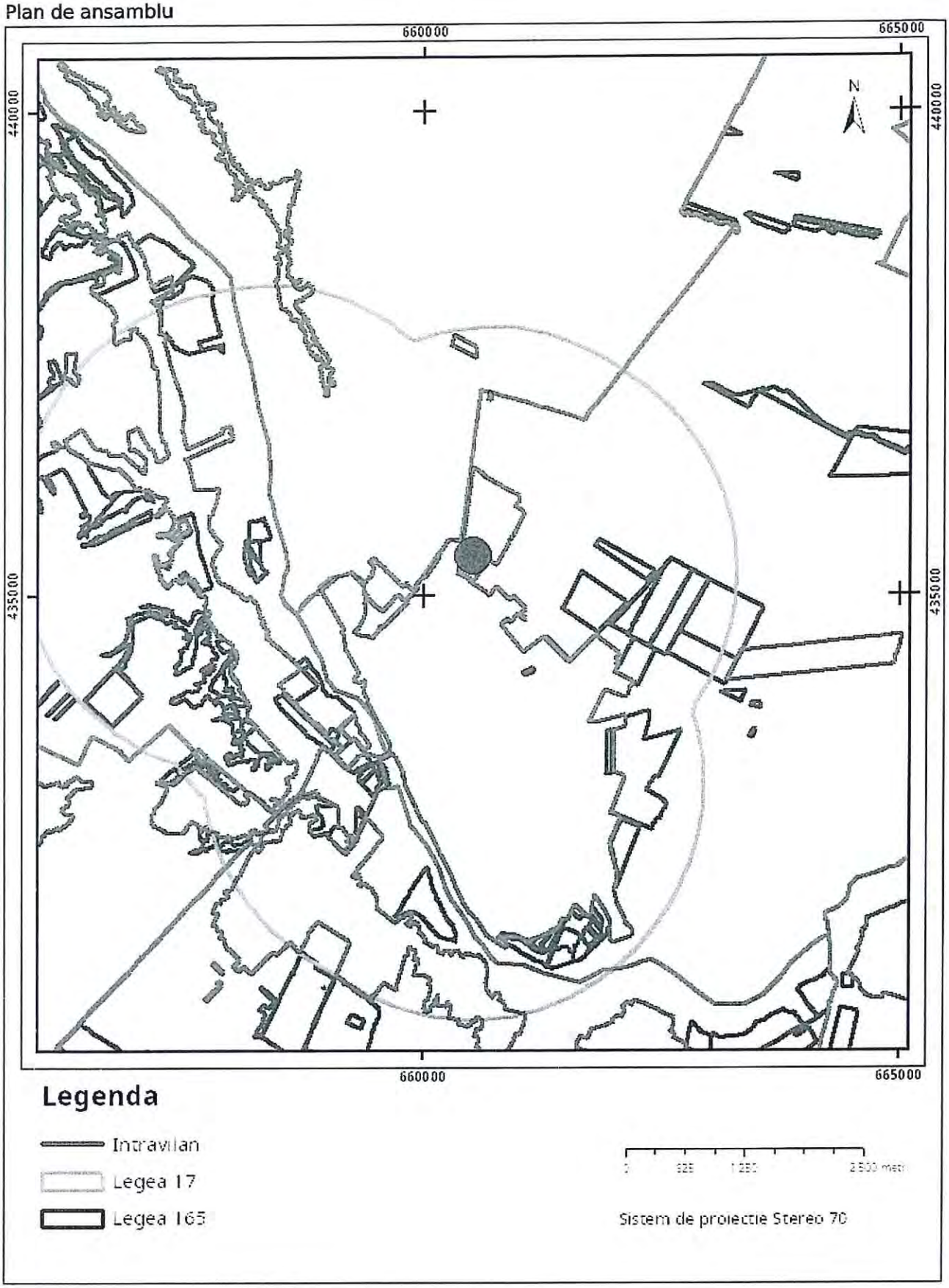
Nr.cerere	90212
Ziua	07
Luna	06
Anul	2025

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

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-10-2021
Data și ora generării: 07-06-2025 21:07

Anexa nr. 6 - Prezentarea evaluatorului

Subsemnatul, **Mihai-Enigel Mândricel**, economist de profesie, sunt absolvent al Facultății de Științe Economice, specializarea Finanțe-Bănci, din cadrul Universității Transilvania din Brașov.

Activez în domeniul evaluării bunurilor din anul **2017**, fiind **membru titular ANEVAR**, cu specializările:

- **EPI** – Evaluarea Proprietăților Imobiliare
- **EBM** – Evaluarea Bunurilor Mobile

Experiența profesională acumulată include:

- **2017–2021** – evaluator în cadrul societății *FairValue Consulting SRL*, companie membră corporativă ANEVAR, cu acoperire națională, unde am realizat rapoarte de evaluare pentru majoritatea băncilor comerciale din România și pentru companii de renume, naționale și internaționale.
- **Din 2021 până în prezent** – evaluator intern în cadrul uneia dintre cele mai mari bănci din România, unde evaluez portofoliul de garanții imobiliare și mobiliare al instituției.

Tipuri de proprietăți evaluate:

- Imobile rezidențiale (apartamente, case, vile)
- Spații comerciale și birouri
- Imobile industriale (hale de producție, depozite, facilități logistice)
- Proprietăți generatoare de venit (hoteluri, pensiuni, benzinării, restaurante etc.)

Scopuri ale evaluării:

- Garantarea creditelor bancare
- Reorganizare financiară / eșalonare datorii
- Tranzacționare și informare
- Stabilirea valorii pentru impozitare, executare silită, insolvență sau raportare financiară
- Evaluări solicitate de instituții publice (vânzare, concesiune etc.)

Bunuri mobile evaluate:

- Mașini, echipamente, instalații, utilaje, stocuri
- Evaluări realizate pentru scopuri diverse, similare celor menționate anterior

Evaluatorul deține o **poliță de asigurare pentru răspundere profesională** în valoare de **500.000 Euro**, conform cerințelor legale și standardelor ANEVAR.

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001 INITIUM CERT 011003

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

Nr. 37582/03.07.2025

INFORMARE

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

certifică faptul că bunul imobil- teren, in suprafata masurata de 300 mp, situat in Municipiul Râmnicu Sărat, Oltului, nr. 19, judetul Buzau, *nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).*

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

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

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

Nr. 37757/04.07.2025

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

Ca urmare a cererii Comisiei constituite in baza Dispozitiei Primarului Mun Ramnicu-Sarat nr. 442/2023, nr. 37580 din data 03.07.2025 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 in suprafata de **300 m.p.**, situat in **Cartier Extindere Bariera Focsani, str. Oltului, Nr. 19 (Parcela nr. 11)** ce apartine domeniului privat al Municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau si figureaza in evidentele compartimentului nostru cu creante bugetare de plata, conform evidentelor existente la data intocmirii.

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

Prezentul certificat s-a eliberat pentru a-i servi la **NOTARIAT**
Precizam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate.
Termenul de valabilitate **03.08.2025**

CONDUCATORUL ORGANULUI FISCAL
CIRJAN SORIN VALENTIN

INTOCMIT
TANISLAV MONICA

ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

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

Nr. 22529/16.04.2025

Avizat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

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

Proces-verbal de constatare la fata locului
incheiat astazi 16.04.2025, ora 14^{30}

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Mihai Adrian-Ion – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 20246/03.04.2025 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023, ne-am deplasat la imobilul situat in strada Oltului, nr. 19, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica.

S-au constatat urmatoarele:

- terenul situat in strada Oltului, nr. 19, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul in cauza este liber si neimprejmuit;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu rezultand doua planse fotografice, anexate.

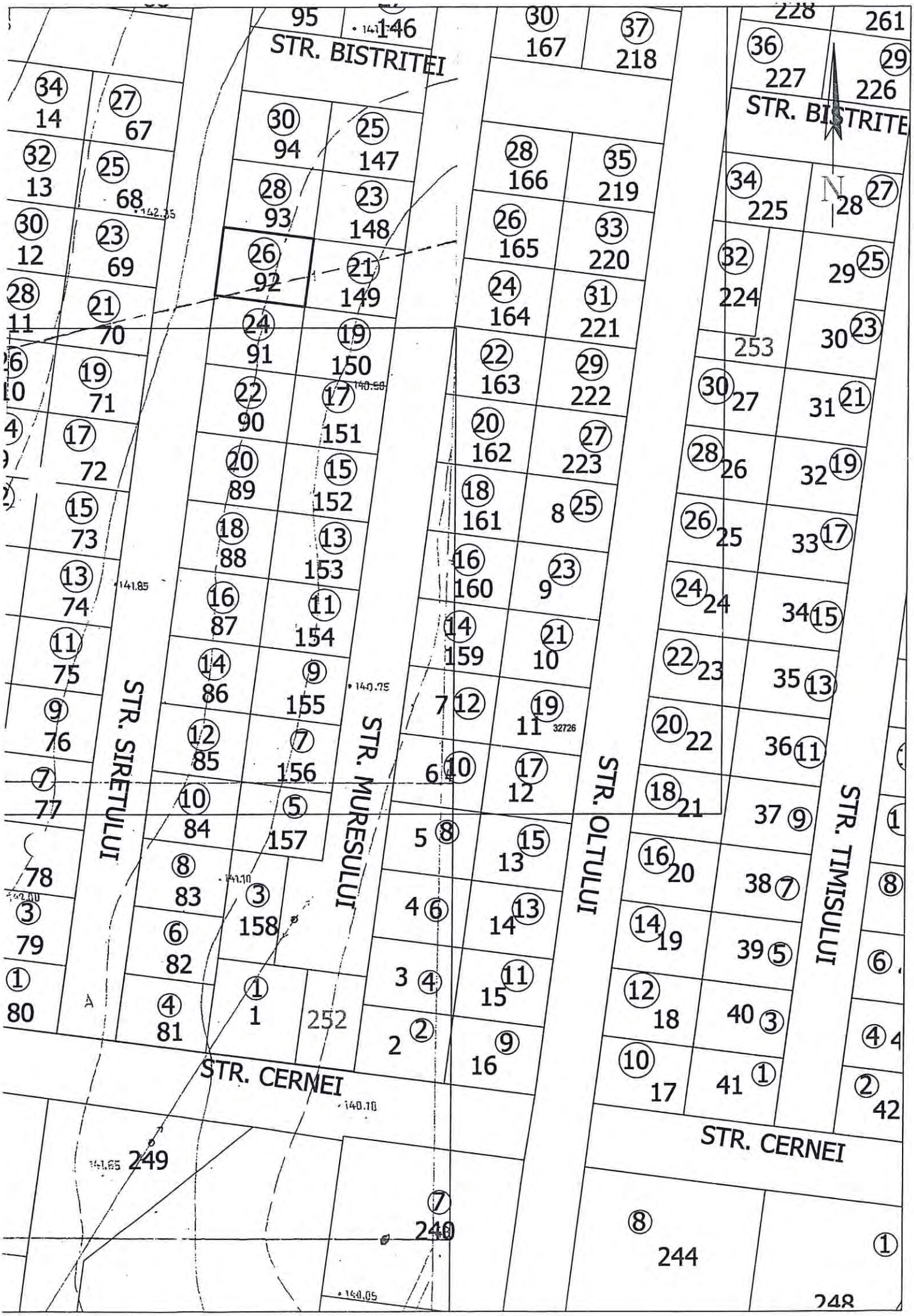
Anexam alaturat:

- doua planse fotografice executate la data de 16.04.2025;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

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


STR. BISTRIȚEI
STR. BISTRIȚEI
STR. BISTRIȚEI
STR. BISTRIȚEI
N
STR. STREJULUI
STR. MUREȘULUI
STR. OLTULUI
STR. TIMIȘULUI
STR. CERNEI
STR. CERNEI
p.11


STR. BISTRITEI
STR. BISTRITE
STR. SIRETULUI
STR. MURESULUI
STR. OLTULUI
STR. TIMISULUI
STR. CERNEI
STR. CERNEI
N
253
252
249
240
244
248
32726



16. APR. 2025



16 APR 2026

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

ANCPI

Nr. cerere 108126
Ziua 09
Luna 07
Anul 2025
Cod verificare
100191479913

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32726 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:7349
Nr. cadastral vechi:6143

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Buzau, UAT Râmnicu Sărat, Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str OLTULUI, Nr. 19

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32726	300	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se infiinteaza cartea funciara nr. 7349 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 0/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 0/1	A1
	1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
100281 / 23/07/2021		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 23, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B5	se noteaza actualizarea adresei imobilului si trecerea acestuia din extravilan in intravilan	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

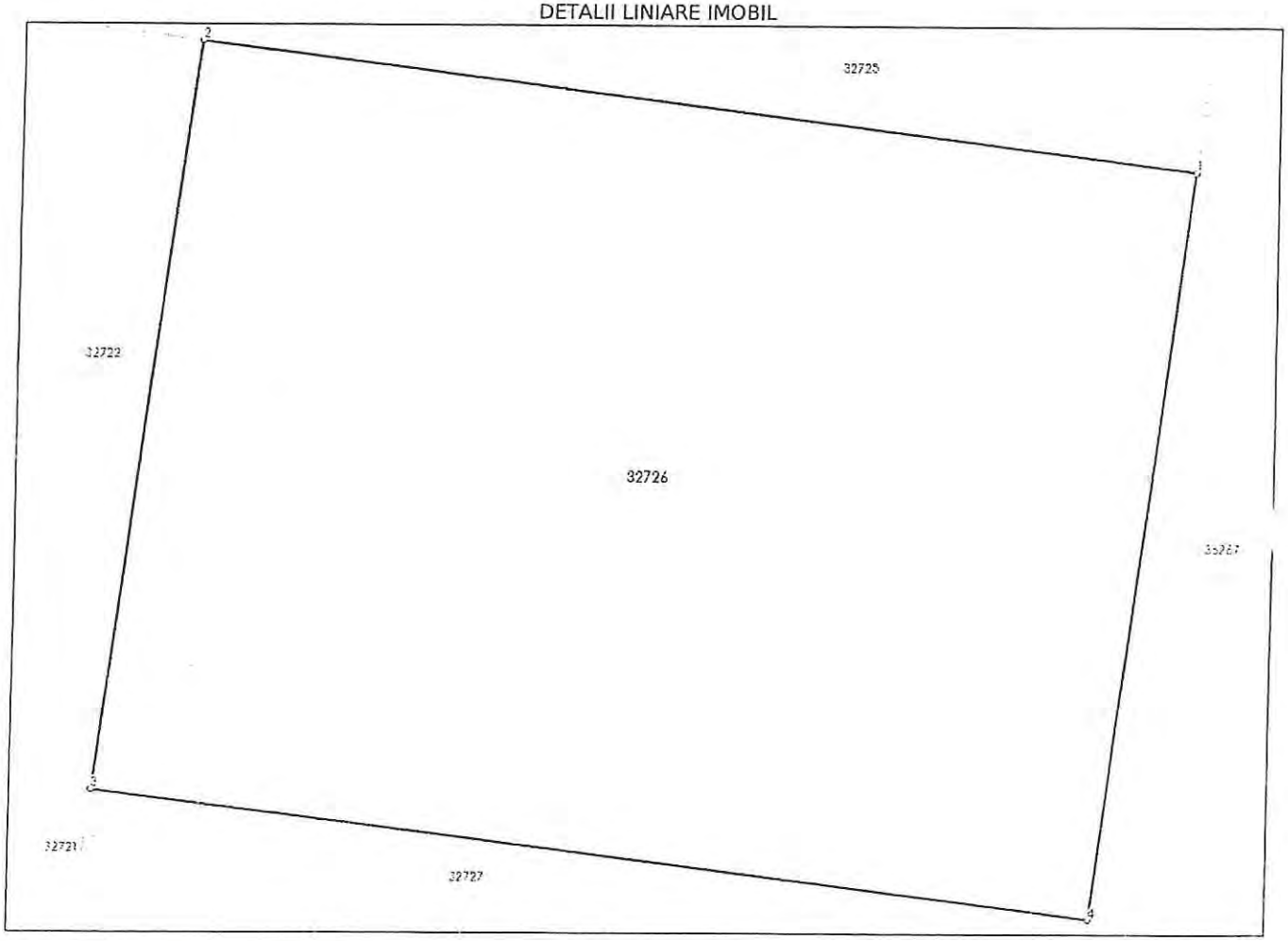
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32726	300	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	19.999
2	3	15.0
3	4	19.995
4	1	15.0

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

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

Data și ora generării,
09/07/2025, 13:12

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Extrasul poate fi solicitat și online la adresa **epay.ancpi.ro**
Formular generat [illegible]

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 20249 din 14.04.2025 .

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 48 din 14.04.2025 .

In scopul *VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 35163* **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT*
reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin
cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/~~orasul~~/comuna *Ramnicu Sarat*, satul ____, sectorul __, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu*, nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, telefon/fax ____, e-mail ____, inregistrata la nr. *20249* din *03.04.2025*
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul *Buzau*, municipiul/~~orasul~~/~~comuna~~ *Ramnicu Sarat*, satul ____, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Rîmnei*, nr. *2* bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona/ Nr. C.F. 35163/ Nr. cadastral 35163*

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti-constructii
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona rezidentiala cu cladiri P,P+1,P+2, conform prevederilor U.T.R. 5 din P.U.G. Rm. Sarat
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 5 din P.U.G. Rm. Sarat:

Permisiuni: *se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin inlocuirea treptata locuintelor parter restructurabile/ se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice la locuinte/ pe str. Al. I. Cuza si str Focsani tinand cont de importanta strazii (DN 2) se vor amplasa dotari specifice traficului intens: spatii comerciale (alimentatie publica benzinarii), prestari servicii (croitorii, frizerii service auto), spatii cazare (hoteluri, moteluri)/ se pot autoriza lucrari de conservare sau renovare a cladirilor cu valoare arhitecturala, istorica sau ambientala/ se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona.*

Conditionari si restrictii: *regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al strazii Rimnei/ limita aliniament front construit noi la str. Focsani si str. Al. Ioan Cuza va fi de 13 m din axul actual al strazii/ pentru constructiile existente in zona de restrictie se vor aproba numai lucrari de intretinere si consolidare care sa asigure siguranta constructiilor/ se vor realiza cladiri cu aspect arhitectural deosebit care sa se incadreze in echilibrul arhitectural al zonei*

Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+2 ($H_{max\ total}$= - / $H_{max\ la\ cornisa}$= - /$H_{max\ la\ coama}$= -)

S_{teren}=117 mp /POTmax=40% /CUTmax=1,2

Echiparea cu utilitati a zonei: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefoane

Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: se pot face din strada Rimnei.

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata/ referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata/ asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 612 Cod Civil/ se va intocmi raport de conformare NZEB conform prevederilor Ordinului MDLPA nr.16/2023 si se vor respecta prevederile art.7, alin.(1), art.10, alin.(1) si art.17, alin.(4) din Legea 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor/ documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 / pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism PUZ precizate anterior, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a lucrarilor de construire, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

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

VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 35163

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

[] alimentare cu apa–*SC Compania de Apa SA* [] gaze naturale–*Distrigaz Sud Retele Buzau* [] _____

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

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

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

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

[] _____.

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

[] _____.

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

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

_____.

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

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

L.S.

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

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

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 16.04.2025.

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

PRIMĂRIA MUN RM SĂRAT
NR 33159/12.06.2025

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

Nr. raport: 105 / 07.06.2025

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, str. Râmnei, nr. 2, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

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

07.06.2025

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, str. Râmnei, nr. 2, jud. Buzau

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 31.05.2025, este:

6.318 EUR, echivalent a 31.994 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante 4

2. Declaratia privind evaluarea 5

3. Termenii de referinţă ai evaluării 6

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

4. Prezentarea datelor 10

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

5. Analiza datelor 12

Analiza pieţei imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. Evaluarea proprietatii 19

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

7. Anexe 21

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		07.06.2025
Data inspecției		31.05.2025.
Data evaluării		31.05.2025
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren Intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, str. Râmnei, nr. 2, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona mediana de nord a mun. Ramnicu Sarat
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Râmnei
Deschidere		11,80 ml
Suprafața teren	exclusiv	117 mp suprafata masurata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, conform extras CF
Curs de schimb valutar		5,0639 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**6.318** EUR **31.994** LEI
		Valoarea nu este afectata de T.V.A.
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Scopul		informarea clientului/ utilizatorului/ proprietarului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara nr. cerere 110707/07.06.2025 prezentat, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970, https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html si Google Maps. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: str. Alexandru Ioan Cuza – Drum asfaltat – public IAR APOI PRIN: str. Râmnei – Drum asfaltat – public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		-
Mentiuni		***Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.***
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)		-

2. Declaratia privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, str. Râmnei, nr. 2, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT in baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 35163, Ramnicu Sarat, jud. Buzau, **cu nr. cadastral** 35163. În conformitate cu extrasul de carte funciara nr. cerere 76898/13.05.2025 prezentat, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piață*** a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, în vederea informarii clientului/ utilizatorului/ proprietarului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piață* a proprietății, așa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii.* Conform acestui standard, ***valoarea de piață*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*, SEV 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului* și GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile.*

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (31.05.2025) este cel afișat de BNR, și anume 5,0639 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 31.05.2025, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Mai-Iunie 2024. Data evaluarii este 31.05.2025.
Data raportului	07.06.2025
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecția a fost efectuată în data de 31.05.2025, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai Enigel, in lipsa clientului/destinatarului. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale cladirilor.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de CF pentru informare nr. cerere 76898/13.05.2025; ✓ Extras de plan cadastral nr. cerere 90261/09.06.2025. ✓ Certificat de urbanism nr. 48/14.04.2025. Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

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

Ipoteze semnificative speciale

Nu sunt.

Tipul raportului

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

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

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

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

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 76898/13.05.2025, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 117 mp suprafata masurata, categoria de folosinta curti constructii, invecinat la: la N- nr cad 36308 (str. Râmnei); la V- nr cad 33310, la E- nr cad neidentificat, La S- nr cad 33310; situat în Mun. Ramnicu Sarat, str. Râmnei, nr. 2, jud. Buzau, nr. cadastral 35163, inscris in CF 35163, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona mediana de nord a mun. Ramnicu Sarat.* Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona mixta preponderent rezidentiala formata din blocuri, case unifamiliale de locuit, terenuri libere si spatii comerciale.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in comun : Autobuze

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

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona mediana de nord a mun. Ramnicu Sarat

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 117 mp suprafata masurata
- Deschiderea la stradă: 11,80 ml
- Dimensiuni: conform extras CF
- Înclinare: plan / drept
- Formă: regulata (conform extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Alexandru Ioan Cuza	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
str. Râmnei	Drum asfaltat	public

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

Conform Certificatului de urbanism nr. 48/14.04.2025 se certifica:

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti-constructii
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona rezidentiala cu cladiri P,P+1,P+2, conform prevederilor U.T.R. 5 din P.U.G. Rm. Sarat
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 5 din P.U.G. Rm. Sarat:

Permisiuni: *se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin inlocuirea treptata a locuintelor parter restructurabile/ se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice la locuinte/ pe str. Al. I. Cuza si str. Focsani unguil cont de importanta strazii (DN 2) se vor amplasa dotari specifice traficului intens: spatii comerciale (alimentatie publica, benzinarii, prestari servicii (croitorii, frizerii service auto), spatii cazare (hoteluri, moteluri)/ se pot autoriza lucrari de conservare sau renovare a cladirilor cu valoare arhitecturala, istorica sau ambientala/ se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona.*

Conditionari si restrictii: *regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al strazii Rimnic/ limita aliniament front construit nou la str. Focsani si str. Al. Ioan Cuza va fi de 13 m din axul actual al strazii/ pentru constructiile existente in zona de restrictie se vor aproba numai lucrari de intretinere si consolidare care sa asigure siguranta constructiilor/ se vor realiza cladiri cu aspect arhitectural deosebit, care sa se incadreze in echilibrul arhitectural al zonei*

Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+2 ($H_{max\ cornisa}$ = ... / $H_{max\ la\ coama}$ = ... / $H_{max\ la\ atic}$ = ...)
$S_{min.}$ =117 mp /POTmax=40%/CUTmax=1,2
Echiparea cu utilitati a zonei: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefoane
Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcarile necesare in zona: se pot face din strada Rimnei.

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentatiile tehnice D.T. ce se vor intocmi in vederea obtinerii autorizatiei de construire vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata/ referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata/ asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 612 Cod Civil/ se va intocmi raport de conformare NZEB conform prevederilor Ordinului MDLPA nr.16/2023 si se vor respecta prevederile art.7, alin.(1), art.10, alin.(1) si art.17, alin.(4) din Legea 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor/ documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 / pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism PUZ precizate anterior, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a lucrarilor de construire, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor şi construcţiilor -

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente ✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă 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 şi localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evalută este de tip teren liber.

Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: teren intravilan;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ***Utilitati disponibile:*** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ***Forma si deschidere***: regulata, D = unilaterala: 11,80 ml (conform extras de CF si plan cadastral prezentate).
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona mediana de nord a mun. Ramnicu Sarat precum si zone similare
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piata definita;
- ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

satisfaca dorintele proprietarilor.

Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

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**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

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

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 60-65 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

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

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

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

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

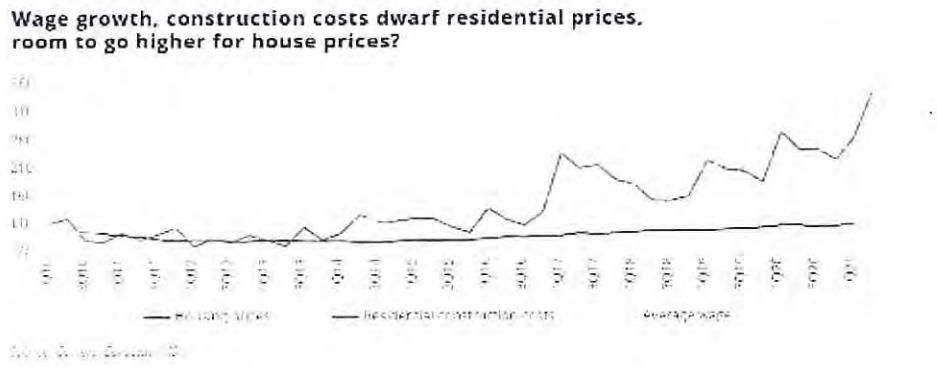
Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

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 in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piața este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **piață 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.



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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona mediana de nord a mun. Ramnicu Sarat precum si zone similare.

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	nu	nu	nu

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

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

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

Metoda comparatiei directe

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

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

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 60-65 EUR/mp.

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

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

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

6.318 EUR, echivalent 31.994 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

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

Metoda comparatiilor relative de piata = **6.318 EUR**

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

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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

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

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza din cadrul metodei comparatiilor relative. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

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

6.318 EUR, echivalent 31.994 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *5,0639 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

Etapele sunt urmatoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obținerii de informații relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. Colectarea – Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

- In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date si informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluarii.
- Prop. imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	64 €	61 €	62 €
SUPRAFATA (mp)	117 mp	133 mp	165 mp	281 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, str. Râmnei, nr. 2, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, str. Penes Curcanul, nr. 8	Mun. Ramnicu Sarat, str. Amara, nr. 19	Mun. Ramnicu Sarat, str. Al. Vlahuta intersectie cu str. Viitorului
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati disponibile	utilitati disponibile	utilitati disponibile	utilitati disponibile
FORMA IN PLAN / DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan

GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

Element de comparație	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
SUPRAFATA (mp)	117 mp	133 mp	165 mp	281 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	64 €/mp	61 €/mp	62 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-15%	-15%	-15%	-15%
Preț unitar (€/mp)		54 €/mp	52 €/mp	53 €/mp
Elemente specifice tranzactiei				
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
Elemente specifice proprietatii				
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, str. Rămnei, nr. 2, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, str. Penes Curcanul, nr. 8	Mun. Ramnicu Sarat, str. Amara, nr. 19	Mun. Ramnicu Sarat, str. Al. Vlahuta intersectie cu str Viitorului
Comparabilitate		*SUPERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*SIMILARĂ*
Caracteristici fizici				
SUPRAFATA	117 mp	133 mp	165 mp	281 mp
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati disponibile	utilitati disponibile	utilitati disponibile	utilitati disponibile
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
FORMA IN PLAN / DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
SUPERIOARĂ		1	0	0
SIMILARĂ		9	9	10
INFERIOARĂ		0	1	0
COMPARABILITATE GLOBALA		SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ

ANALIZA CLASAMENTULUI		**COMPARABILITATE GLOBALA**			
Comparabila A	54 €/mp	SUPERIOARĂ	**VALOARE DE PIATA**		
	54 €/mp		***6.318 €***	*echivalent a*	***31.994 lei***
Comparabila C	53 €/mp	SIMILARĂ			
Comparabila B	52 €/mp	INFERIOARĂ			

5,0639 lei/€

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.
- Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piata), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.

Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

PROPRIETATEA COMPARABILA A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 54 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie superioara, o suprafata de 133 mp (similara), amenajarile exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipata dpdv edilitar (utilitati disponibile), iar forma si frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similara cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFATA , AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN / DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (LOCALIZARE,).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului ().

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanta și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 54 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 52 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie inferioara, o suprafata de 165 mp (similara), amenajarile exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipata dpdv edilitar (utilitati disponibile), iar forma si frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similara cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFATA , AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN / DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului ()
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (LOCALIZARE,)

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanta și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 52 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 53 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie similara, o suprafata de 281 mp (similara), amenajarile exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipata dpdv edilitar (utilitati disponibile), iar forma si frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similara cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- în cazul a 10 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFATA , AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN / DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului))
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului ().
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului ()

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanta și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egala cu 53 €/mp.

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 54 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

V = 6.318 EUR, echivalent a 31.994 LEI

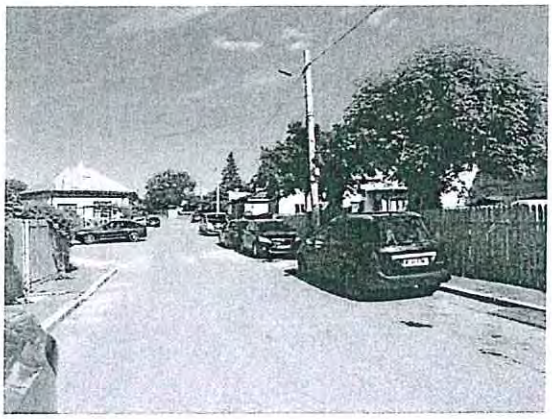
Valoarea nu este afectata de T.V.A.

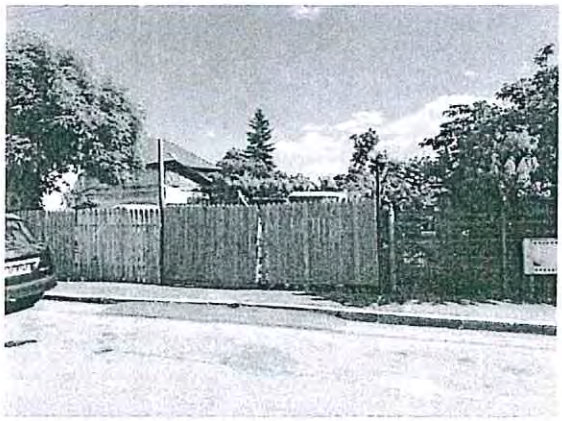
Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces / vecinatati



Acces / vecinatati





Perspectiva teren



Perspectiva teren

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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

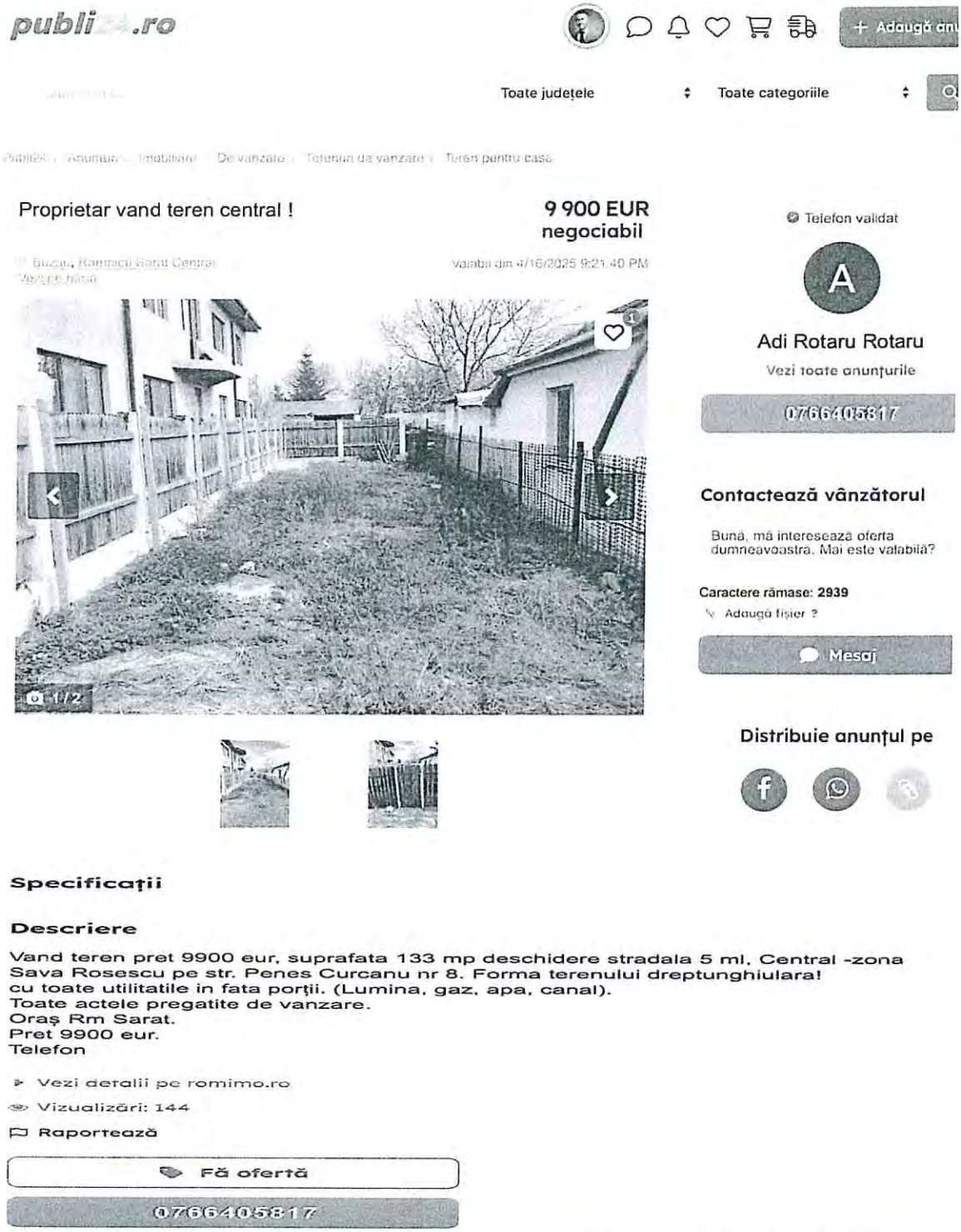




Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/JY24FRni5WqgdEMNA

Anexa nr. 4 – Informații de piață Comparabile teren utilizate in grila de piata

Comparabila teren A



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/proprietar-vand-teren-central/i5f009e22hh07fg31e716fee2hgeig8e.html

64 E/mp, 8.500 E, la telefon si conform anunt Facebook, Mun. Ramnicu Sarat, str. Penes Curcanul, nr. 8, superioara, 133 mp, asfaltat. drept, utilitati disponibile, regulata, intravilan, informatii obtinute telefonic 0766405817

Postarea publicată de Adrian Rotaru

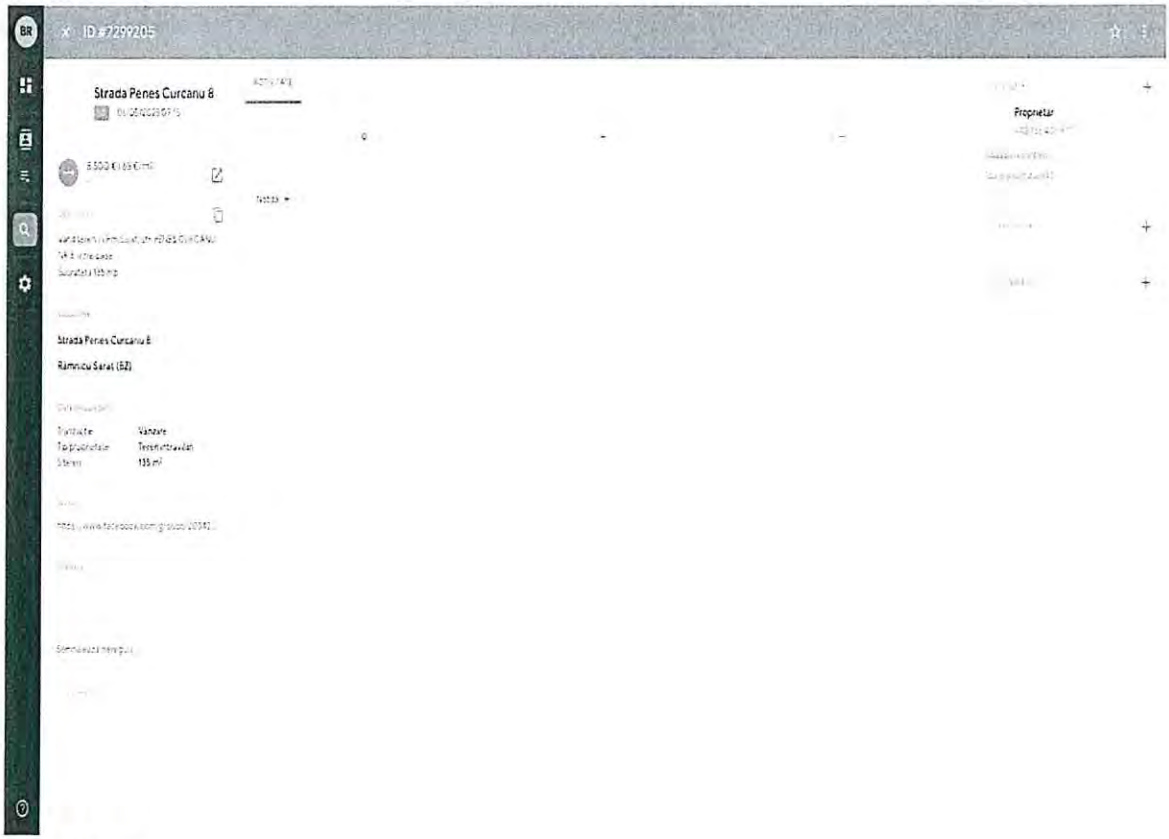
case și terenuri, gospodării la țară, vând / cumpăr/schimb !
Adrian Rotaru · 6 mai ·

Vand teren în Rm Sarat, str. PENES CURCANU NR 8. Intre case.
Pret 8500 eur
Supratata 135 mp.
0766 405 817

Terem Rm Sarat în oras
8.500 RON · 125300
Vand teren în Rm Sarat, str. PENES CURCANU NR 8. Intre case.
Pret 8500 eur
Supratata 135 mp.
0766 405 817

Îmi place Comentează Distribuie

https://www.facebook.com/groups/2034229586787225/permalink/2716325338577643/?sale_post_id=2716325338577643



Sursa Argus

× ID #7299205

Strada Penes Curcanu 8

1 Zi 06/05/2025 09:15

8.500 € | 63 €/m²
Pret initial

Descriere

Vand teren in Rm Sarat, str. PENES CURCANU NR 8. Intre case.
Supratata 135 mp.

Localizare

Strada Penes Curcanu 8

Râmnicu Sărat (BZ)

Date proprietate

Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate:	Teren intravilan
S.teren:	135 m²

Sursa

https://www.facebook.com/groups/20342...

Etichete

Semnalează neregulă

ID: 7299205

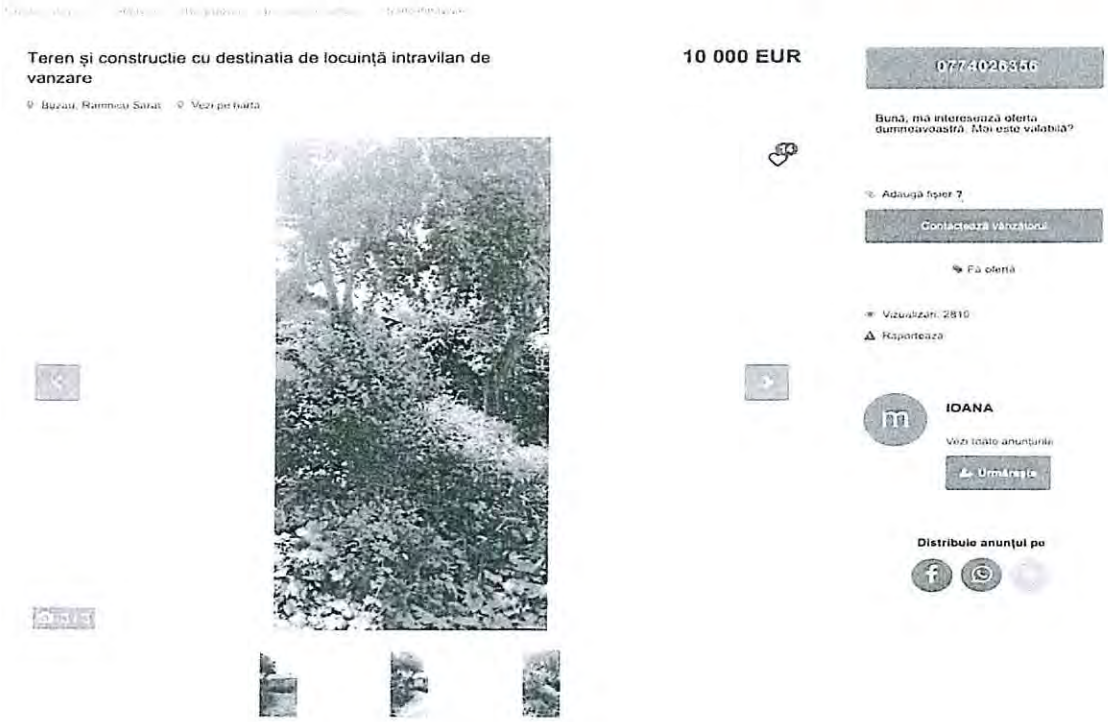
Contact ^

Proprietar

+40 766 405 817

Adaugă la contacte

Comparabila teren B



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-si-constructie-cu-destinatia-de-locuinta-intravilan-de-vanzare/g4idi7ihgg137709e3eii95e41056gid.html

61 E/mp, 10.000 E, mun. Ramnicu Sarat, str. Amara, nr. 19, inferioara, 165 mp, asfaltat. drept, utilitati disponibile, regulata, intravilan, anexa (nu locuinta) demolabila pe teren, informatii obtinute telefonic 0774026356 de la d-nul coproprietar din Iasi, are procura de la coproprietara sora lui; pe str. Drogului, nr. 10 locuieste varul sau care poate deschide pentru vizionare

Link localizare: https://maps.app.goo.gl/WsYHXPJaTiZsqo77A



Foto din anunt	
	
	

Comparabila teren C

< înapoi



PRIVAT

cristianlupu244
Pe OLX din septembrie 2022
Activ pe 28 aprilie 2024

Trimite mesaj

076 355 2540

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Ramnicu Sarat,
Buzau

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 11 aprilie 2024

Vand teren în Ramnicu Sarat

17 500 € Prețul e negociabil

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 281 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren, 281 mp în râmnicu sărat la intersecția străzilor Alexandru vlahuță cu strada viitorului. Pentru mai multe detalii nu ezitați să mă contactați.

ID: 251018996 Vizualizări: 418 Raportează

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-ramnicu-sarat-IDgZfwu.html

62 E/mp, mun. Ramnicu Sarat, str. Al. Vlahuta intersectie cu str. Viitorului, similara, 281 mp, asfaltat. drept, utilitati disponibile, regulata, intravilan, informatii obtinute telefonic 0763552540

Harta localizare proprietate subiect evaluata si comparabile



In continuarea raportului sunt anexate urmatoarele:

Anexa nr. 5 – Documente - in numar de 9 pagini de acte disponibile care au stat la baza raportului de evaluare (pentru o claritate superioara la listare)

si

Anexa nr. 6 - Prezentarea evaluatorului – in numar de 1 pagini

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

Nr. cerere	76898
Ziua	13
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189225578

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35163 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Buzau, UAT Râmnicu Sărat, Loc. Râmnicu Sarat, Str RAMNEI, Nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	35163	117	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
30828 / 20/04/2016		
Act Administrativ nr. 76, din 31/03/2015 emis de CONSILIUL LOCAL RM. SARAT (act administrativ nr. 143/30-07-2015 emis de CONSILIUL LOCAL RM. SARAT;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEPRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL RM. SARAT**, CIF:2406871	
129098 / 12/09/2024		
Act Administrativ nr. PV DE RECEPTIE NR. 32132, din 18/05/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT; Act Administrativ nr. AUTORIZATIE DE DESFIINTARE NR. 94, din 26/10/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT; Inscris Sub Semnatura Privata nr. CERERE - DECLARATIE - MEMORIU TEHNIC, din 11/09/2024 emis de SC BOGMAN SOLUTION SRL;		
B2	Actualizare dat-e tehnice in CF in sensul , desfiintarii constructiei C1.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

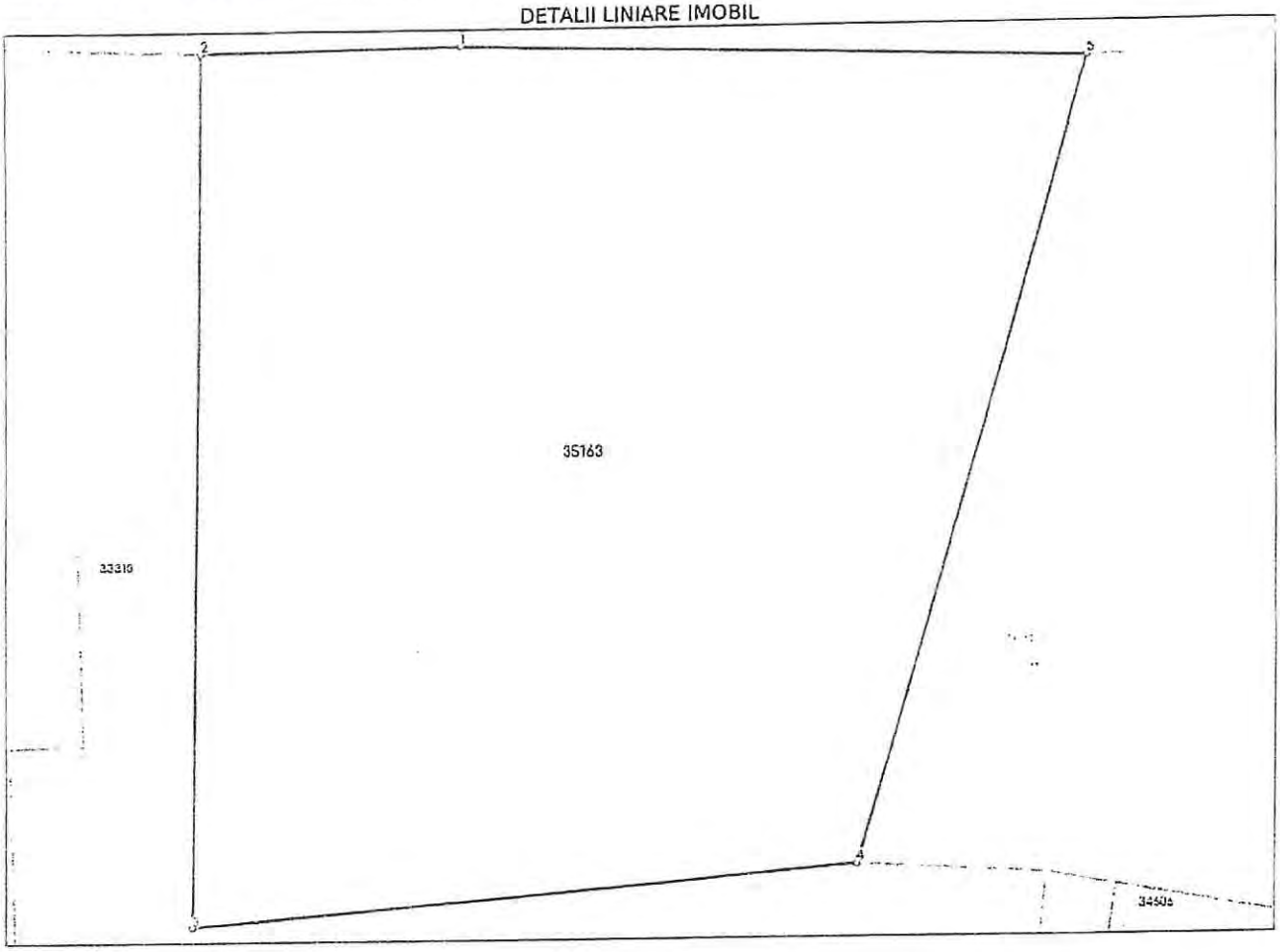
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
35163	117	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii/Referinţe
1	curti constructii	DA	117	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.435
2	3	11.774
3	4	8.913
4	5	11.239
5	1	8.364

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

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

Data și ora generării,
13/05/2025, 09:56

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 20249 din 14.04.2025

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 48 din 14.04.2025

In scopul *VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 35163* **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin*
cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/~~orasul/comuna~~ *Ramnicu Sarat*, satul ____, sectorul __, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu*, nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, telefon/fax ____, e-mail ____, inregistrata la nr. *20249* din *03.04.2025*
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul *Buzau*, municipiul/~~orasul/comuna~~ *Ramnicu Sarat*, satul ____, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Rîmnei*, nr. *2* bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona/ Nr. C.F. 35163/ Nr. cadastral 35163*

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti-constructii
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona rezidentiala cu cladiri P,P+1,P+2, conform prevederilor U.T.R. 5 din P.U.G. Rm. Sarat
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 5 din P.U.G. Rm. Sarat:

Permisiuni: *se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin inlocuirea treptata a locuintelor parter restructurabile/ se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice la locuinte/ pe str. Al. I. Cuza si str. Focsani tinand cont de importanta strazii (DN 2) se vor amplasa dotari specifice traficului intens: spatii comerciale (alimentatie publica, benzinarii), prestari servicii (croitorii, frizerii service auto), spatii cazare (hoteluri, moteluri)/ se pot autoriza lucrari de conservare sau renovare a cladirilor cu valoare arhitecturala, istorica sau ambientala/ se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona.*

Conditionari si restrictii: *regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al strazii Rimnei/ limita aliniament front construit nou la str. Focsani si str. Al. Ioan Cuza va fi de 13 m din axul actual al strazii/ pentru constructiile existente in zona de restrictie se vor aproba numai lucrari de intretinere si consolidare care sa asigure siguranta constructiilor/ se vor realiza cladiri cu aspect arhitectural deosebit, care sa se incadreze in echilibrul arhitectural al zonei*

Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+2 ($H_{max\ total}$= - / $H_{max\ la\ cornisa}$= - /$H_{max\ la\ coama}$= -)

S_{teren}=117 mp /POTmax=40% /CUTmax=1,2

Echiparea cu utilitati a zonei: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefoane

Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: se pot face din strada Rimnei.

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata/ referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata/ asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 612 Cod Civil/ se va intocmi raport de conformare NZEB conform prevederilor Ordinului MDLPA nr.16/2023 si se vor respecta prevederile art.7, alin.(1), art.10, alin.(1) si art.17, alin.(4) din Legea 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor/ documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 / pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism PUZ precizate anterior, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a lucrarilor de construire, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

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

VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 35163

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de 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 art. 9 din lege. In vederea eliberarii autorizatiei de construire/desfiintare se vor prezenta in copie diplomele proiectantilor.

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

Alte avize/acorduri:
[] _____.

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

[] _____.

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

[] _____.

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

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

_____.

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

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

L.S.

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

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

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 14.04.2025.

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

ANCPI

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

Cod verificare
100190193931

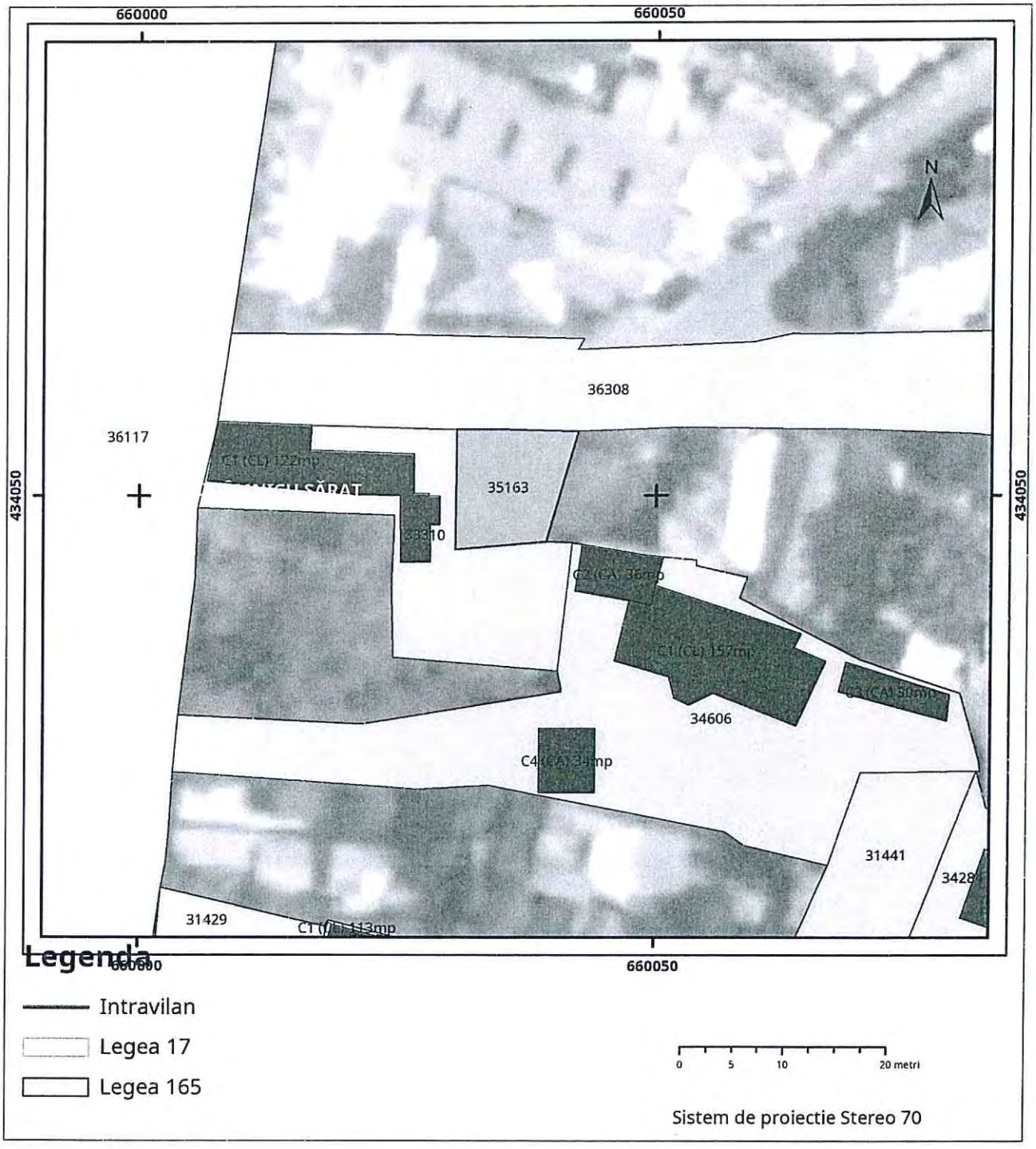
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **35163**, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,
Loc. Râmnicu Sarat, Str. Ramnei, Nr. 2

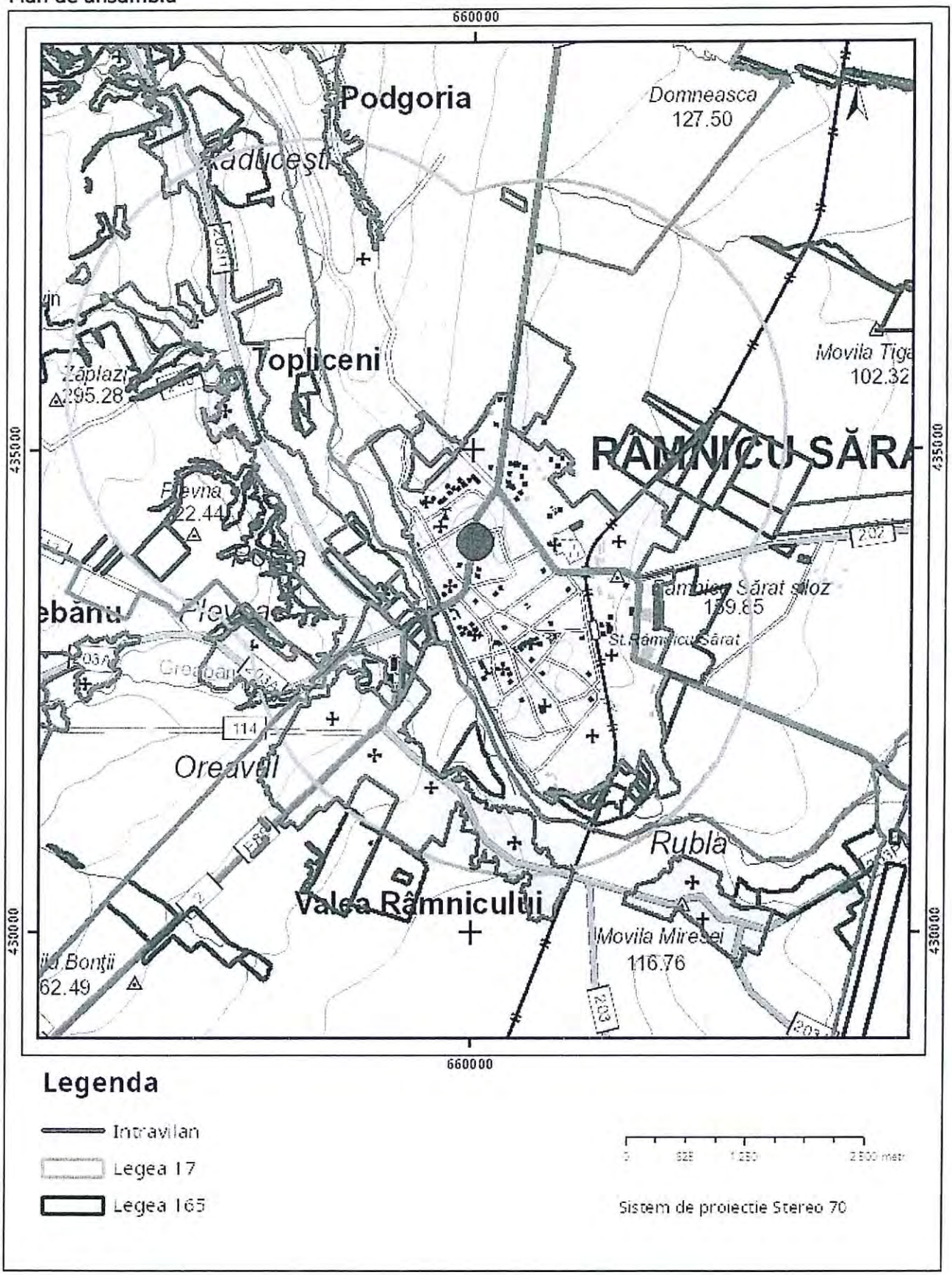
Nr.cerere	90261
Ziua	09
Luna	06
Anul	2025

Teren: 117 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 117mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-04-2016
Data și ora generării: 09-06-2025 20:42

Anexa nr. 6 - Prezentarea evaluatorului

Subsemnatul, **Mihai-Enigel Mândricel**, economist de profesie, sunt absolvent al Facultății de Științe Economice, specializarea Finanțe-Bănci, din cadrul Universității Transilvania din Brașov.

Activez în domeniul evaluării bunurilor din anul **2017**, fiind **membru titular ANEVAR**, cu specializările:

- **EPI** – Evaluarea Proprietăților Imobiliare
- **EBM** – Evaluarea Bunurilor Mobile

Experiența profesională acumulată include:

- **2017–2021** – evaluator în cadrul societății *FairValue Consulting SRL*, companie membră corporativă ANEVAR, cu acoperire națională, unde am realizat rapoarte de evaluare pentru majoritatea băncilor comerciale din România și pentru companii de renume, naționale și internaționale.
- **Din 2021 până în prezent** – evaluator intern în cadrul uneia dintre cele mai mari bănci din România, unde evaluez portofoliul de garanții imobiliare și mobiliare al instituției.

Tipuri de proprietăți evaluate:

- Imobile rezidențiale (apartamente, case, vile)
- Spații comerciale și birouri
- Imobile industriale (hale de producție, depozite, facilități logistice)
- Proprietăți generatoare de venit (hoteluri, pensiuni, benzinării, restaurante etc.)

Scopuri ale evaluării:

- Garantarea creditelor bancare
- Reorganizare financiară / eșalonare datorii
- Tranzacționare și informare
- Stabilirea valorii pentru impozitare, executare silită, insolvență sau raportare financiară
- Evaluări solicitate de instituții publice (vânzare, concesiune etc.)

Bunuri mobile evaluate:

- Mașini, echipamente, instalații, utilaje, stocuri
- Evaluări realizate pentru scopuri diverse, similare celor menționate anterior

Evaluatorul deține o **poliță de asigurare pentru răspundere profesională** în valoare de **500.000 Euro**, conform cerințelor legale și standardelor ANEVAR.

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

Nr. 37564/03.07.2025

INFORMARE

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

certifică faptul că bunul imobil-teren, in suprafata masurata de 117 mp, situat in Municipiul Râmnicu Sărat, strada Rimnei, nr. 2, judetul Buzau, *nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).*

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

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

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

Nr. 37760/04.07.2025

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

Ca urmare a cererii Comisiei constituite in baza Dispozitiei Primarului Mun. Ramnicu Sarat nr. 442/2023, **nr. 37556** din data **03.07.2025** 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 masurata de 117 mp situat in Strada Rimnei, Nr. 2,** Ramnicu Sarat, Jud. Buzau ce apartine domeniului privat al Municipiului Rm-Sarat, judetul Buzau, si figureaza in evidentele compartimentului nostru cu creante bugetare de plata, conform evidentelor existente la data intocmirii.

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

Prezentul certificat s-a eliberat pentru a-i servi la **NOTARIAT.**
Precizam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate.
Termenul de valabilitate **03.08.2025**

CONDUCATORUL ORGANULUI FISCAL
CIRJAN SORIN VALENTIN

INTOCMIT
FĂDELES DENIS-ELENA

ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001 INITIUM CERT 011003

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

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

Nr. 22523/16.04.2025

Avizat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

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

Proces-verbal de constatare la fata locului
incheiat astazi 16.04.2025, ora 14^{00}

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Mihai Adrian-Ion – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 20248/03.04.2025 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023, ne-am deplasat la imobilul situat in strada Rimnei, nr. 2, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la acest teren pentru stabilirea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica.

S-au constatat urmatoarele:

- imobilul situat in strada Rimnei, nr. 2, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- imobilul in cauza este format din teren fara constructii, fiind imprejmuit la strada Rimnei cu gard din sipci lemn;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu rezultand doua planse fotografice, anexate.

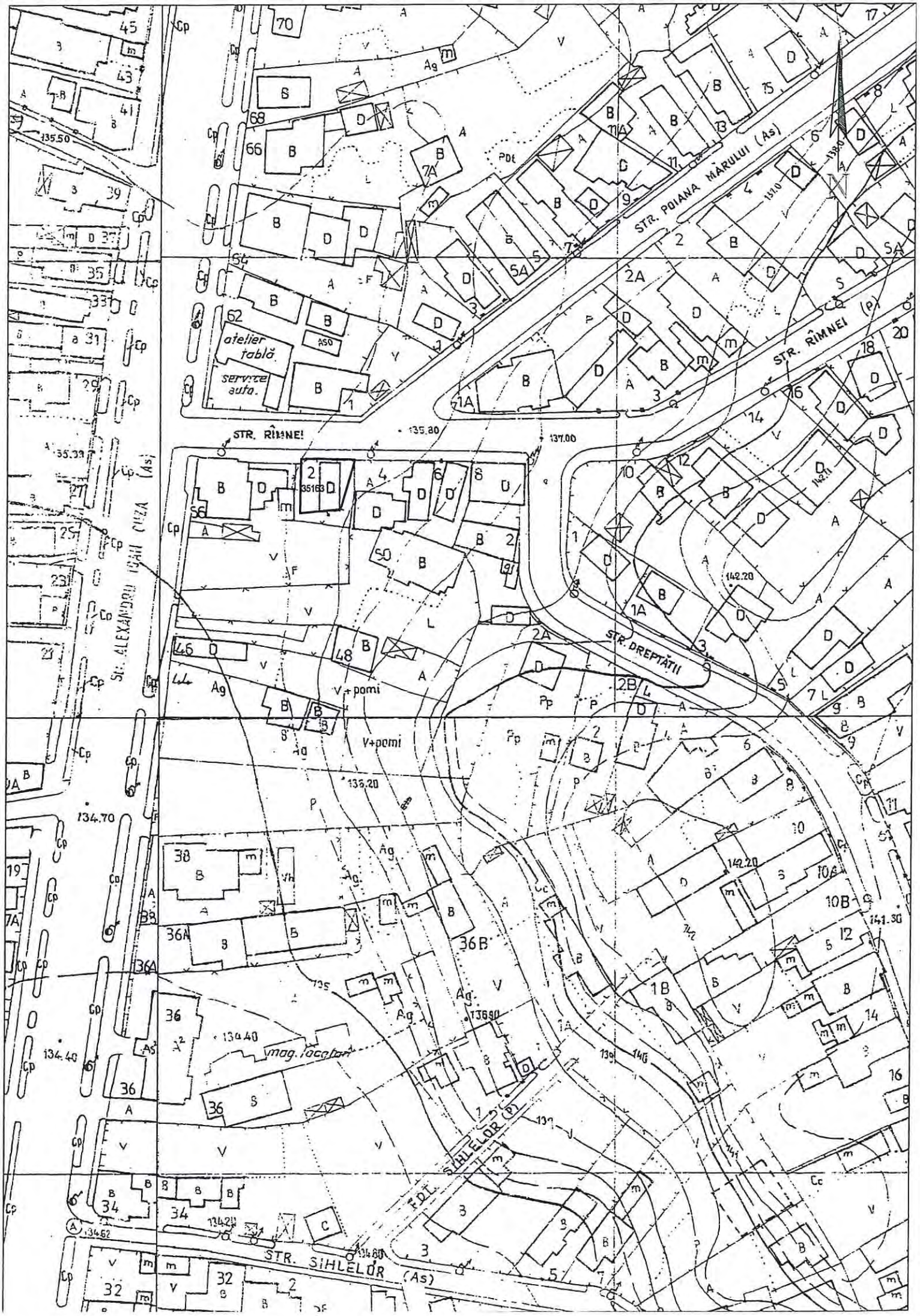
Anexam alaturat:

- doua planse fotografice executate la data de 16.04.2025;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

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


STR. AL. IOAN CUZA
STR. POIANA MARULUI
STR. RIMNET
STR. RIMNET
STR. BREPTATII
STR. SIRILELOR
STR. SIRILELOR
N


STR. POIANA MĂRULUI (As)
STR. RÎMNEI (P)
STR. RÎMNEI
STR. DREPTĂȚII
STR. SIHLELOR (As)
atelier tablă
service auto
mag. legume fructe
V+pomi
V+pomi
135.80
137.00
135.50
134.70
136.20
134.40
136.90
142.20
141.30



16. APR. 2025



16. APR. 2025

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

ANCPI

Nr. cerere 108117
Ziua 09
Luna 07
Anul 2025
Cod verificare
100191479681

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35163 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Buzau, UAT Râmnicu Sărat, Loc. Râmnicu Sarat, Str RAMNEI, Nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	35163	117	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
30828 / 20/04/2016		
Act Administrativ nr. 76, din 31/03/2015 emis de CONSILIUL LOCAL RM. SARAT (act administrativ nr. 143/30-07-2015 emis de CONSILIUL LOCAL RM. SARAT;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEPRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RM. SARAT	
129098 / 12/09/2024		
Act Administrativ nr. PV DE RECEPTIE NR. 32132, din 18/05/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT; Act Administrativ nr. AUTORIZATIE DE DESFIINTARE NR. 94, din 26/10/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT; Inscris Sub Semnatura Privata nr. CERERE - DECLARATIE - MEMORIU TEHNIC, din 11/09/2024 emis de SC BOGMAN SOLUTION SRL;		
B2	Actualizare dat-e tehnice in CF in sensul , desfiintarii constructiei C1.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

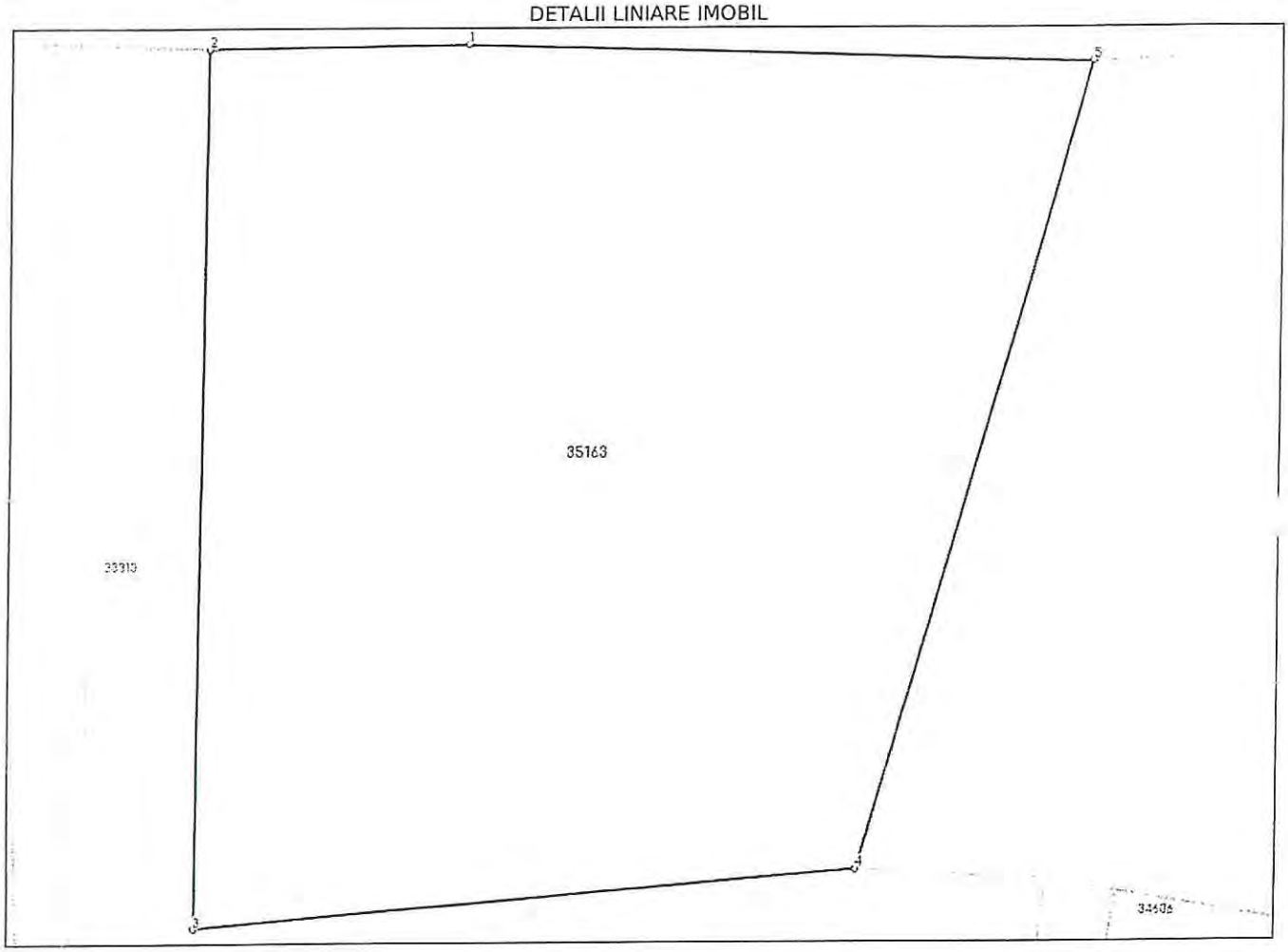
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
35163	117	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	117	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.435
2	3	11.774
3	4	8.913
4	5	11.239
5	1	8.364

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

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

Data și ora generării,
09/07/2025, 13:08

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

epay.ancpi.ro