

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea 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 aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **28.08.2025;**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.46063/14.08.2025 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.46163/18.08.2025 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ, cu referire la angajarea raspunderii functionarilor publici si personalului contractual in exercitarea atributiilor ce le revin potrivit legii, (intocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevazute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic si al legalitatii), raspundere aferenta actelor administrative, operatiuni anterioare adoptarii actului administrativ;
- avizele consultative ale comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- prevederile HCL nr.202/30.07.2020 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile (terenuri si/sau cladiri) aflate in domeniul privat al Municipiului Ramnicu Sarat ;
- prevederile HCL nr.163/24.07.2025 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 aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat;
- necesitatea valorificarii in conditii de legalitate si eficienta a bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat coroborat cu solicitarile potentialilor cumparatori;
- prevederile art.363, alin.(1) coroborat cu art.363, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, « ...vanzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art.334-346, cu respectarea principiilor prevazute la

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

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

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

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

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

-referatul nr.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.45475/12.08.2025 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;
- prevederile Legii nr.141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare cu referire la cota standard ce se aplica asupra bazei de impozitare pentru operatiunile impozabile care nu sunt supuse cotei reduse, aceasta fiind 21%;
- procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local»;
- Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE;
- Legea nr. 190/2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor);
- prevederile HCL nr.170/24.07.2025 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile august 2025-octombrie 2025 ;
- prevederile art.5, lit.m) si n), art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), respectiv prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba vanzarea prin licitatie publica a unor bunuri imobile - terenuri, cu destinatia de construire locuinte –proprietate personala (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.

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

Art.3. (1) Se aproba pretul minim de pornire a licitatiei pentru bunurile imobile-terenuri identificate in Anexa nr.1, pret minim stabilit prin rapoartele de evaluare nr.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 valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor imobile -terenuri

identificate in Anexa nr.1, este de 83.035 lei fara TVA, respectiv 31.994 lei fara TVA, rapoarte aprobate prin HCL nr. 163/24.07.2025.

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

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

Art.4. Se aproba Instructiunile pentru ofertanti pentru vanzarea prin licitatie publica pentru bunurile imobile-terenuri identificate in Anexa nr.1, cu destinatia de construire locuinte –proprietate personala (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, conform Anexei nr.3 (Instructiuni pentru ofertanti).

Art.5. Se aproba Caietul de sarcini pentru vanzarea prin licitatie publica pentru bunurile imobile-terenuri identificate in Anexa nr.1, cu destinatia de construire locuinte –proprietate personala (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, conform Anexei nr.4 (Caiet de sarcini).

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

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

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

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

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

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

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

Art.12. Cu aducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, prin Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare si prin

Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afecteaza fondurile publice locale si/sau patrimoniul public si privat, conform reglementarilor legale in 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 raspunderea aferenta actelor administrative.

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

Aceasta hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 28.08.2025, 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 Adam Gheorghe**

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

**Nr. _____
Rm.Sărat 28.08.2025**



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. 46.063/14.08.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe-proprietate personală (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 și a documentației de atribuire aferente (instrucțiuni pentru ofertanți, caiet de sarcini și formulare)

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

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

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

Terenurile nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod

abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001), nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul unor litigii.

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

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

Prin vânzarea terenurilor, Municipiul Râmnicu Sărat va încasa integral prețul de vânzare stabilit în urma licitației publice organizate în condițiile prevăzute la art. 334-346 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, pentru fiecare lot în parte, precum și în condițiile prevederilor Legii nr.-ul 141/2025 - privind unele măsuri fiscal-bugetare, referitoare la cota standard ce se aplică asupra bazei de impozitare pentru operațiunile impozabile care nu sunt scutite de taxă sau care nu sunt supuse cotei redue, iar nivelul acesteia este de 21%.

Prețul minim de pornire al licitației pentru fiecare bun imobil este valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel și valoarea de inventar a imobilului, conform art. 363, alin. (6) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată în cuantum de 21%.

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

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

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe – proprietate personală (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, precum și a anexelor aferente - documentație de atribuire (instrucțiuni pentru ofertanți, caiet de sarcini și formulare), în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat.

Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin Valentin



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 46.163/18.08.2025

Aprob Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe – proprietate personală (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, și a documentației de atribuire aferente (instrucțiuni pentru ofertanți, caiet de sarcini și formulare)

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

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

Ținând seama de prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.-ul. 202/30.07.2020 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, precum și ale H.C.L. nr.-ul 163/24.07.2025 – 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 prevederile art. 363, alin. (1) coroborat cu 363, alin. (4)-(6) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

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

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

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

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

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

Bunurile imobile (terenuri) ce fac obiectul prezentului raport de specialitate, nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea 10/2001), nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul unor litigii, conform informărilor nr.-ul 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-Şef al Municipiului Râmnicu Sărat - nr.-ul 22.523/16.04.2025 și nr.-ul 22.529/16.04.2025, a mențiunilor Certificatelor de urbanism nr.-ul: 47/14.04.2025 și nr.-ul: 48/14.04.2025, a extraselor de carte funciară pentru informare nr: 108126/09.07.2025 și nr. 108117/09.07.2025, precum și a informării comune nr. 39.573/14.07.2025 – emisă de Compartiment Spațiu Locativ și Compartiment Administrare Patrimoniu, Vânzări, Chirii și Concesiuni din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Râmnicu Sărat.

Prin vânzarea terenurilor, Municipiul Râmnicu Sărat va încasa integral prețul de vânzare stabilit pentru fiecare bun imobil (teren) în parte, în urma licitației publice organizate în condițiile prevăzute la art. 334-346 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ – cu modificările și completările ulterioare, precum și în condițiile prevederilor Legii nr.-ul 141/2025 - privind unele măsuri fiscal-bugetare, referitoare la cota standard ce se aplică asupra bazei de impozitare pentru operațiunile impozabile care nu sunt scutite de taxă sau care nu sunt supuse cotei redue, iar nivelul acesteia este de 21%.

Prețul minim de pornire al licitației pentru fiecare bun imobil în parte, este valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel și valoarea de inventar a imobilului, conform art. 363, alin. (6) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată în cuantum de 21%, astfel:

<i>Nr crt.</i>	<i>Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică</i>	<i>Suprafața terenului</i>	<i>Valoare imobil</i>	<i>Nr. Raport de evaluare</i>
		<i>(mp)</i>	<i>fără TVA</i>	
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, 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 prețurilor prevăzute în rapoartele de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit rapoartele de evaluare.

Eficiența vânzării prin licitație publică rezidă și din faptul că prețurile minime de pornire ale licitației sunt mai mari decât valoarea de inventar ale fiecăruia dintre aceste terenuri în

conformitate cu Referatul privind stabilirea prețului minim de vânzare nr.-ul. 45.475/12.08.2025 – întocmit de Serviciul Buget – Contabilitate din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat.

În temeiul art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (2) și art. 196, alin. (1) , lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe – proprietate personală (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. Totodată, supunem spre competență aprobare:

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

Direcția Economică
Director executiv, Tăbălet Anișoara

Compartiment Buget
Cons. sup. Sfinteș Mihaela

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

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

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

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

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

<i>Nr crt.</i>	<i>Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică</i>	<i>Suprafața terenului</i>	<i>Valoare imobil</i>	<i>Valoare imobil</i>
		<i>(mp)</i>	<i>fără TVA</i>	<i>cu TVA</i>
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 11, str. Oltului nr. 19, identificat cu număr cadastral 32726	300	83.035 lei fără TVA	100.472,35 lei cu TVA
2	Mun. Râmnicu Sărat, str. Râmnei nr. 2, identificat cu număr cadastral 35163	117	31.994 lei fără TVA	38.712,74 lei cu TVA

Președinte de ședință,

Secretar general,

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

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





Președinte de ședință,

Secretar general,



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Anexa nr. 3 la HCL nr. _____

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

pentru vânzarea prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe – proprietate personală (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

A. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI

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

B. TIPUL LICITAȚIEI PUBLICE

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

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

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

D. OBIECTUL VÂNZĂRII ȘI PREȚUL MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI

Obiectul vânzării îl constituie - bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe – proprietate personală (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, astfel:

Nr crt.	Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică	Suprafața terenului	Valoare imobil	
		(mp)	fără TVA	cu TVA
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 11, str. Oltului nr. 19, identificat cu număr cadastral 32726	300	83.035 lei fără TVA	100.472,35 lei cu TVA
2	Mun. Râmnicu Sărat, str. Râmnei nr. 2, identificat cu număr cadastral 35163	117	31.994 lei fără TVA	38.712,74 lei cu TVA

E. DOCUMENTELE

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

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

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

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

Persoană juridică română

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

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

Persoană juridică străină

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

Persoane fizice

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

F. TAXE ȘI GARANȚII

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

<i>Nr crt.</i>	<i>Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică</i>	<i>Suprafața terenului</i>	<i>Valoare imobil</i>	<i>Taxă garanție de participare</i>
		<i>(mp)</i>	<i>fără TVA</i>	<i>la preț fără TVA</i>
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 11, str. Oltului nr. 19, identificat cu număr cadastral 32726	300	83.035 lei fără TVA	4.151,75 lei
2	Mun. Râmnicu Sărat, str. Râmnei nr. 2, identificat cu număr cadastral 35163	117	31.994 lei fără TVA	1599,7 lei

și se depune în următoarele forme:

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

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

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

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

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

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

G. CRITERIU UNIC DE SELECȚIE

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

H. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE ȘI DE PARTICIPARE

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

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

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

I. DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

ETAPA DE TRANSPARENȚĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGULI PRIVIND OFERTA

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

Ofertele se redactează în limba română.

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

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

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

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

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

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

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROTECȚIA DATELOR

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

COMISIA DE EVALUARE

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

CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE

Criteriile de atribuire a contractului de vânzare sunt:

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

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

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

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

DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Raportul prevăzut anterior se depune la dosarul licitației.

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

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

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

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

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

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

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

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

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

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

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

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

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

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

ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

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

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

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

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

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

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

ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

J. ANEXE

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



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Anexa nr. 4 la HCL nr. _____

CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe – proprietate personală (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

1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI

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

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

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

Nr crt.	Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică	Suprafața terenului	Valoare imobil	
		(mp)	fără TVA	cu TVA
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 11, str. Oltului nr. 19, identificat cu număr cadastral 32726	300	83.035 lei fără TVA	100.472,35 lei cu TVA
2	Mun. Râmnicu Sărat, str. Râmnei nr. 2, identificat cu număr cadastral 35163	117	31.994 lei fără TVA	38.712,74 lei cu TVA

3. DESTINAȚIA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL VÂNZĂRII

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

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

Motive de ordin economic și financiar

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

Motive de ordin social

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

Motive de mediu

Valorificarea zonei în conformitate cu cerințele legislației privind protecția mediului.

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

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

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

5. PREȚUL MINIM DE PORNIRE AL LICITAȚIEI

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

<i>Nr crt.</i>	<i>Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică</i>	<i>Suprafața terenului</i>	<i>Valoare imobil</i>	<i>Nr. Raport de evaluare</i>
		<i>(mp)</i>	<i>fără TVA</i>	
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, 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

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

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

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

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

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

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

7. CLAUZE JURIDICE ȘI FINANCIARE

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

8. CONDIȚII DE EXPLOATARE

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

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

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

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

9. CONDIȚII GENERALE

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

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

<i>Nr crt.</i>	<i>Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică</i>	<i>Suprafața terenului</i>	<i>Valoare imobil</i>	<i>Taxă garanție de participare</i>
		<i>(mp)</i>	<i>fără TVA</i>	<i>la preț fără TVA</i>
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 11, str. Oltului nr. 19, identificat cu număr cadastral 32726	300	83.035 lei fără TVA	4.151,75 lei
2	Mun. Râmnicu Sărat, str. Râmnei nr. 2, identificat cu număr cadastral 35163	117	31.994 lei fără TVA	1599,7 lei

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

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

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

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

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

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

10.1 Perioada de valabilitate a ofertei

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

10.2 Condiții de retragere a ofertei

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

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

10.3 Condiții de respingere a ofertei

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

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

DOMNULE PRIMAR

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

Anexez prezentei:

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

DATA:

Semnătura,

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT

DOMNULE PRIMAR

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

Anexez prezentei:

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

Reprezentant legal,

Semnătura și ștampila,

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

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

DATA:

Semnătura,

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

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

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

DATA:

Semnătura,



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. 45199/11.08.2025

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

Ca urmare a cererii d-nului CIRJAN SORIN-VALENTIN nr. 45199 din data 11.08.2025, domiciliat in Municipiul Ramnicu Sarat, Judetul Buzau, legitimat prin C.I. seria ZB, nr. 091000, avand calitatea de **PRIMAR**, si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale se atesta urmatoarele:

La data de intai a lunii urmatoare eliberarii prezentului certificat de atestare fiscala, Municipiul Ramnicu Sarat, cu sediul in Ramnicu-Sarat, Str. Nicolae Balcescu, Nr. 1, Judetul Buzau, avand CUI 2406871, detine **imobil-teren intravilan**, in suprafata masurata de **117 m.p.**, situat in **Str. Ramnei, Nr. 2**, 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 **10.09.2025**

CONDUCATORUL ORGANULUI FISCAL
CIRJAN SORIN VALENTIN



INTOCMIT
TANISLAV MONICA



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 45194/11.08.2025

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. 45194 din data 11.08.2025 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 **10.09.2025**

CONDUCATORUL ORGANULUI FISCAL
CIRJAN SORIN VALENTIN



INTOCMIT
TANISLAV MONICA



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

NUMCER
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.39573/14.07.2025

INFORMARE

Prin prezenta precizăm faptul că imobilul-teren cu suprafața de 117 mp, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Râmnei nr. 2 (fost nr. 4), județul Buzău, având număr cadastral 35163, înscris în Cartea Funciara nr. 35163 Râmnicu Sărat, conform evidențelor Compartimentului Spațiu Locativ și Compartimentului Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii și 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 ulterioare privind restituirea în natura sau acordarea de despăgubiri.

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

**Compartiment Spațiu Locativ,
Consilier asistent, Ursu Simona**

**Compartiment Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii și Concesiuni,
Consilier asistent, Rosu Petru**



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



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, în suprafața de 300 mp, județul Buzău, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei
- Strada Rimnei, nr. 2, în suprafața de 117 mp, județul Buzău, 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 privata a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Oltului, nr. 19, județul Buzău avand numarul de inventar 1843,
 - la pozitia nr. 2015 si la pozitia nr. 1893 din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren, proprietate privata a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Ramnei, nr. 2, județul Buzău 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 privata 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 privata 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:
 - o Cartea Funciara numarul 32726 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32726;
 - o 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-Elena

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,
parceta 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:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L 1a din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:
Permisuni: se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat. Clădirea construită în regim înșiruit se va alina pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațadele spre ambele străzi/ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu 1 arbore la fiecare 100 mp

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

Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate: clădirile se vor integra în caracterul general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor, anexelor/ Înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P+1+M/ Hmax=10 m/ S_{terren}=300 mp/ POTmax=35%/ CUTmax=1.0. Echiparea cu utilități: la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare/ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze, telefonie vor fi realizate subteran/ Circulația pietonilor și auto. accesele auto și parcajele necesare în zonă: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime dintr-o circulație publică/ staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei/ Echiparea cu utilități: apă, canalizare, gaze și energie electrică/ Circulația pietonilor și auto: se poate face din strada Olului/ Mod de execuție: în regim proprie sau cu o societate autorizată

Obligații/constrângeri de natură urbanistică și legislații conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare: documentațiile tehnice D.T. ce se vor înainta în vederea obținerii autorizației de construire vor fi elaborate și prezentate conform conținutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată/ referatele de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanți și precizate în proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, completată și actualizată/ asigurare acces auto și pietonal la stradă/ asigurarea suprafețelor minime de spații verzi și plantate conform H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a retragerilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de însoțire date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014/ împreună spre aliniament va fi transparentă, iar ce spre limitele laterale și posterioare va fi opacă, înălțime maximă 2,0 m/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date de art. 612 Cod Civil/ se va întocmi raport de conformare NZEB conform prevederilor Ordinului MDLPA nr. 16/2023 și se vor respecta prevederile art. 7, alin.(1), art.10, alin.(1) și art.17, alin.(4) din Legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor/ documentațiile tehnice vor fi însoțite de dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România conform H.G. nr. 932/2010 / pentru situațiile care reprezintă derogări de la prevederile documentației de urbanism PUZ precizate anterior, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism tip PUZ care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a lucrărilor de construire, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată

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

VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32726

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

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

☐ _____

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

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

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

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

L.S.

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vagyas-Davila 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 și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

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

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

*) Se completează, după caz:

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

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

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

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



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Directia economica
Serviciul Buget-Contabilitate
Nr.45475/12.08.2025

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- (lei) Fara TVA	Valoarea din evidenta contabila - (lei) Fara TVA	Pret minim de vanzare- (lei) cu TVA 21%
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	38.712,74 din care TVA: 6.718,74

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	100.472,35 din care TVA: 17.437,35
---	---	----------------------	-----------	-----------	--

Director Executiv
Ec. Tablet Anisoara

Intocmit ,
Ec. Sfintes Mihaela

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 utilizatorului desemnat

07.06.2025

Către: PRIMĂRIA 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 informării proprietarului/ clientului/ utilizatorului în scopul vânzării terenului.

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

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

16.200 EUR, echivalent a 83.035 LEI**Valoarea nu este afectată de T.V.A.**

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

Cu deosebită considerație,

Măndricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

Cuprins

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

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Data raportului	07.06.2025		
Data inspectiei	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, Legitimatie 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 evaluării / 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:		
		Drum asfaltat	public
	IAR APOI PRIN:		
		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 inspectiei (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-		

2. Declarația privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigeli - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olxului, nr. 19, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 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 înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 , în vederea informării proprietarului/ clientului/ utilizatorului în scopul vanzării 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 <i>Drepturi asupra proprietății imobiliare</i>, SEV 310 <i>Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului</i> și GEV 630 <i>Evaluarea bunurilor imobile</i>.

Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată 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 2025. Data evaluării este 31.05.2025.
Data raportului	07.06.2025
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății	Inspekția a fost efectuată în data de 31.05.2025, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigeli, în lipsa clientului/destinatarului. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de 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 informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

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

Ipoteze semnificative speciale *Nu sunt.*

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

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

**Conformitatea
evaluării cu SEV**

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect, Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 76906/13.05.2025, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 300 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat 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, înscris în CF 32726, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

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

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

Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: S = 300 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 15,00 ml la str. Oltului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Oltului	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Oltului	Drum asfaltat	public

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

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 Cîrîan Sorin Valentin

cu domiciliul/sediul*(2) in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Râmnicu Sărat, 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

Râmnicu Sărat, satul, sectorul, cod postal 125300, str. cartier Extindere Bariera Focsani

parcetu 11 strada Olutui, 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 PIUZ, Refacere si extindere cartier Bariera

Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local Râmnicu Sărat 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 Râmnicu Sărat

Imobilul este format din teren detinut cu drept de proprietate

Includerea imobilului in lista 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»

Permisul: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de constructii insiruit, cuplat sau izolat. Cladirea construita in regim insiruit se va alina la limitele laterale de calceale de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care vor intorce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si tronsoane de corda iar la planitate cu paron si cu un arbore la fiecare 100 m.

Conditionari si restrictii: Regimul de alinare a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniază la strada nou creată 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 asfalcimentului si a tablei structurale de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, varajelor si anselelor. Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10 m/ S_{max}=300 m²/ POTmax=35%/ CUTmax=1,05/ Echilibrul cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea buranelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuar/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apei meteoare in rețeaua de canalizare/ hramamentele pentru electriceitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto: accesul intra si parcasele necesare in zona: parcasele asigură un acces carosabil de minimum 4.0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelelor/ Echilibrul cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica/ Circulatia pietonilor si auto: se poate face din strada Olutui/ Mod de executie: in regle propriu sau cu o societate autorizata

Oblicatii/constrangeri de natura urbanistica si levisatii conexa 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/ referintele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerințelor 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/ asigurarea acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distanțelor 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 insorita date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ invecinatia cu 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 inainta raport de conformare NZER 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 Arhitecților din Romania conform H.G. nr. 932/2010/ pentru situatiile care reprezinta derajari 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 constructii conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea
amenajărilor și
construcțiilor

Date privind
impozitele și taxele

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

Istoric, incluzând
vânzările anterioare
și ofertele sau
cotațiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

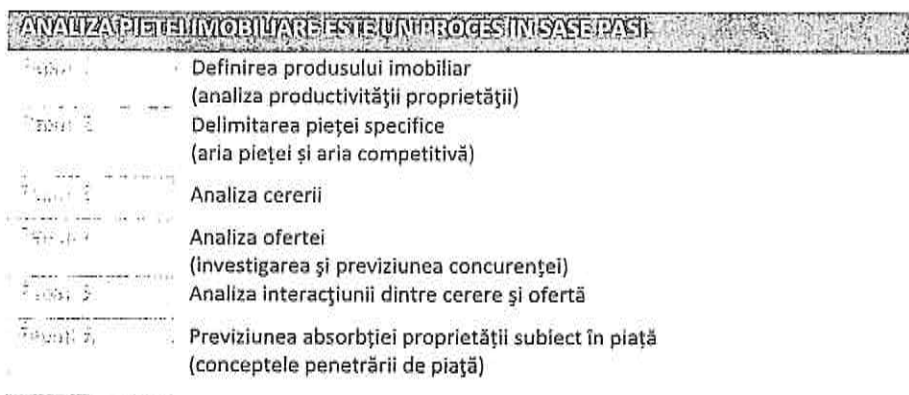
Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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



Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietății imobiliare:** teren intravilan;
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
 - ✧ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - ✧ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanelor fizice;
 - ✧ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - ✧ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietății;
 - ✧ **Forma și deschidere:** dreptunghiulară, D = unilaterală: 15,00 ml în partea de Est la str. Oltului (nr cad 36267 conform extras cf și extras de plan cadastral).
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substitut, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de cult;

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta

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

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

EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

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

care sa aduca o schimbare;

- oferta de inchiriere – nu sunt informatii;
- stocul total disponibil – mic, aflat in scadere;
- volumul de livrari asteptate: nu sunt asteptate;
- prețurile solicitate pentru vânzare* – între 55-61 EUR/mp
- marja de negociere la vanzare (oferte mature): între 10%-20%

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

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

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

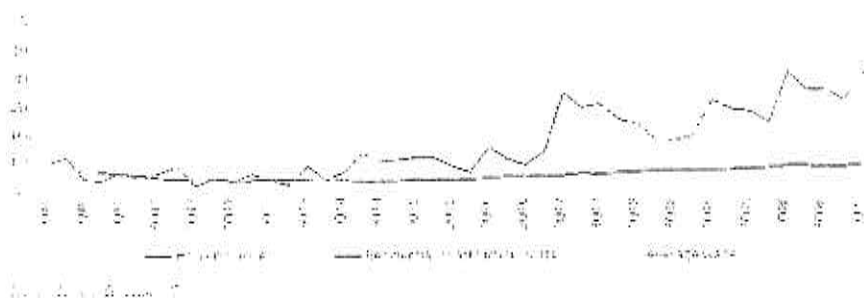
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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

PREVIZIUNI

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

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



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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună
utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 55-61 EUR/mp.

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

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

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

16.200 EUR, echivalent 83.035 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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

Metoda comparației directe = 16.200 EUR

Tehnici alternative – metoda extractiei = Nu s-a aplicat

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

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

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

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

16.200 EUR, echivalent 83.035 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 5,0639 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparației directe

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

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

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

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. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olteului, nr. 19, jud.	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olteului	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului
		locatie similara	locatie similara	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
TOPOGRAFII/RELIEF	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietati	utilitati la limita proprietati	utilitati la limita proprietati	utilitati la limita proprietati
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 PERECHE 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%
Quantum 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
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		51 €/mp	52 €/mp	46 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		51 €/mp	52 €/mp	46 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		51 €/mp	52 €/mp	46 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		51 €/mp	52 €/mp	46 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum 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. Olteului, nr. 19, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olteului	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara
Quantum ajustare (%)		0%	0%	15%
Quantum 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
Quantum ajustare (%)		0%	5%	5%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	2,6 €/mp	2,7 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pletruit	asfaltat	asfaltat
Quantum ajustare (%)		5%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		2,8 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum 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
Quantum ajustare (%)		0%	0%	-5%
Quantum 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 constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum 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/an. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_B), care este cea mai apropiata de pdv 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 / TRANZACȚIE		
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.		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARI		
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.		
AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE		
Ajustările pt localizare, de regulă exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau scăderea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, sau fost afectate acolo unde potă recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.		
Co_A	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Siretului - locație similară	Co_B
Co_C	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradului - locație inferioară (15 %)	
Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.		
AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ		
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei prețelor, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care oferă prin suprafață lot de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:		
Co_A	nu necesită ajustări	Co_B, cu suprafața mai mare, primește o justare de 5%
Co_C	cu suprafața mai mare, primește o justare de 5%	
Astfel, pentru suprafața s-au aplicat ajustări comp. B, C, deoarece din analiza prețelor imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață din aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.		
AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI		
Comparabilele utilizate au CHIEU similară (intravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.		
AJUSTARI PENTRU AMENAJĂRILE EXTERIOARE		
Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorată tipului de drum de acces către aceasta.		
Co_A	patrucc - inferior (5,4 %)	Co_B
Co_C	asfaltat - similar	asfaltat - similar
AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF		
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestor caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale în construcție. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos decât un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.		
Co_A	drept - similar	Co_B
Co_C	drept - similar	drept - similar
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografiile terenului comparabil și aceea a proprietății subiect.		
AJUSTARE PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE		
Prezența și poziția utilitatilor (serviciilor disponibile la amplasamentul, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurare publică și atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (poze septare, puțuri de apă etc.) sau, de exemplu în cazul în cazul, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care funcționează cu alte resurse (lemn, pietriș, etc.) sau conducă la rezolvarea acestor situații. Toate acestea optimizând costurile necesare pentru efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.		
Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.		
Co_A	utilitati la limita proprietatii - similar	Co_B
Co_C	utilitati la limita proprietatii - similar	utilitati la limita proprietatii - similar
Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren cedat și de o echipare edificată diferă față de cea de care dispune proprietatea subiect.		
AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE		
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilizarea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorilor atunci când aceste caracteristici ale comparabililor (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.		
A	regulată, 1 deschidere -	B: regulată, 1 deschidere - C: regulată, 2 deschideri - superior (5 %)
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.		
AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL		
Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.		
Aadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.		
Co_A	nu este cazul - similar	Co_B
Co_C	nu este cazul - similar	nu este cazul - similar

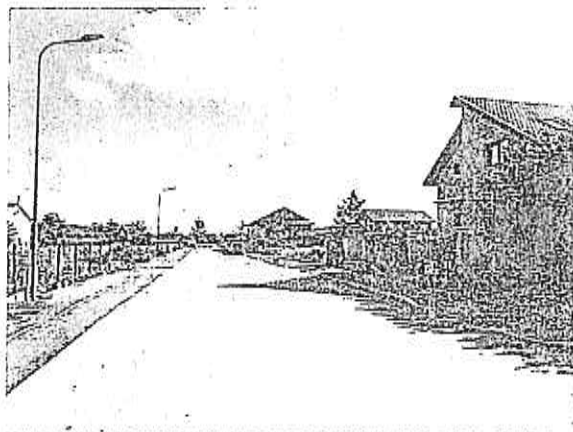
Ținând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se afla în jurul valorii (medii) de 54 EUR/mp, conform anexei de calcul. Ținând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

V = 16.200 EUR, echivalent a 83.035 LEI

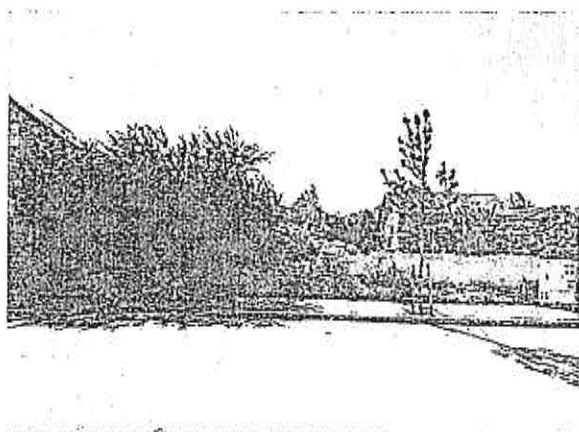
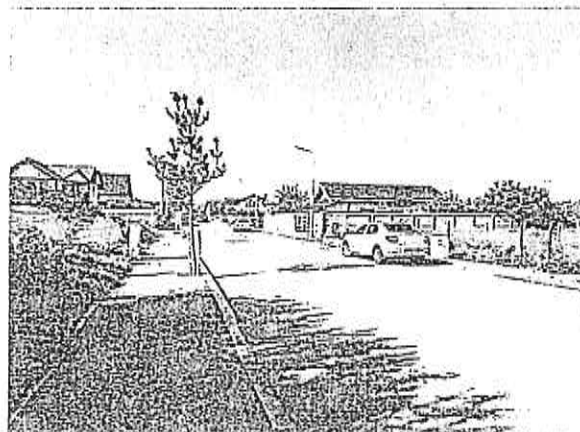
Valoarea nu este afectată de T.V.A.

Anexa nr. 2 - Fotografii:

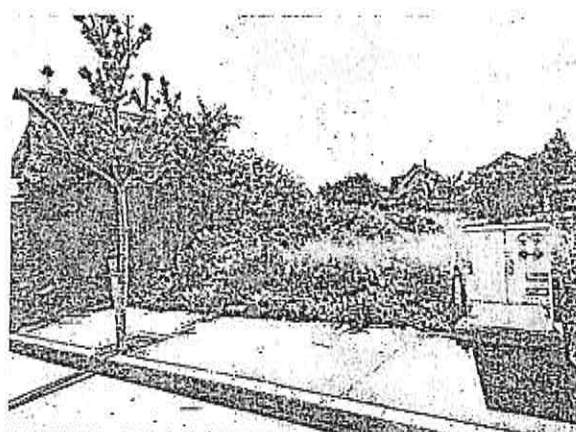
Acces și vecinătăți



Acces și vecinătăți



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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

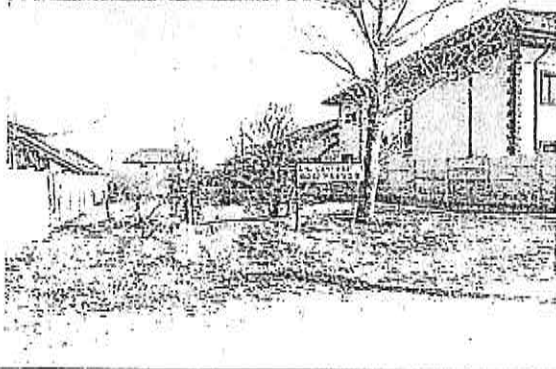
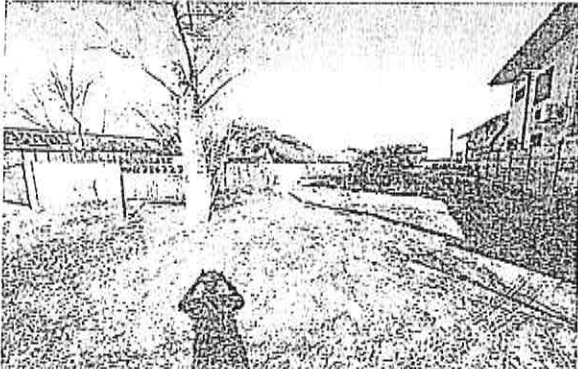
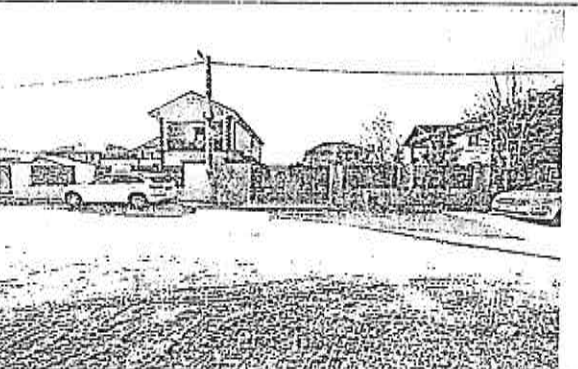


Sursa: Google Maps, link localizare: <https://maps.app.goo.gl/nizMgo7L7LwTUDtd9>

Anexa nr. 4 – Informații de piață

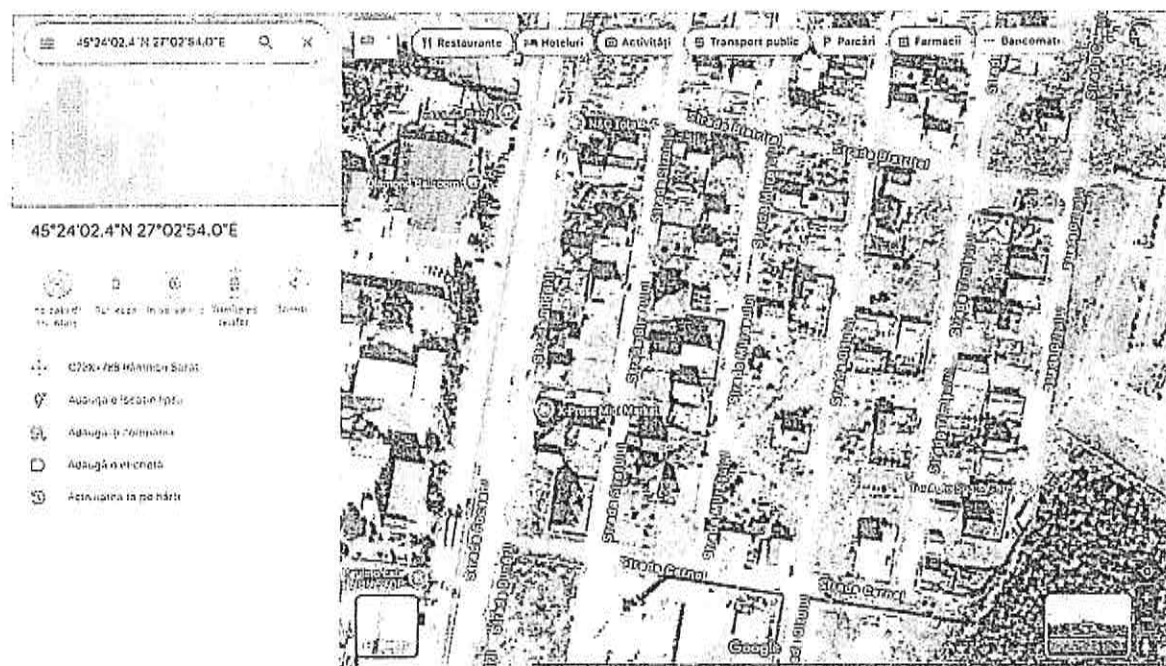
Comparabila stradala teren A

Foto stradale

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

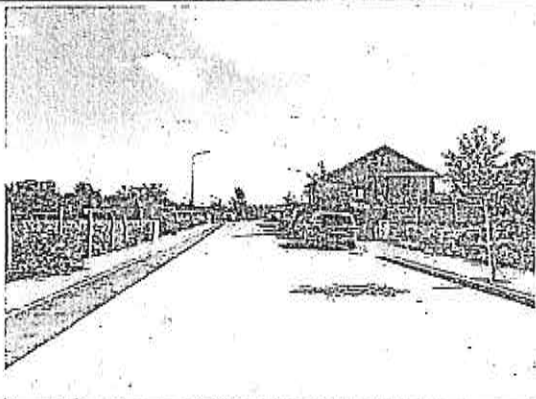
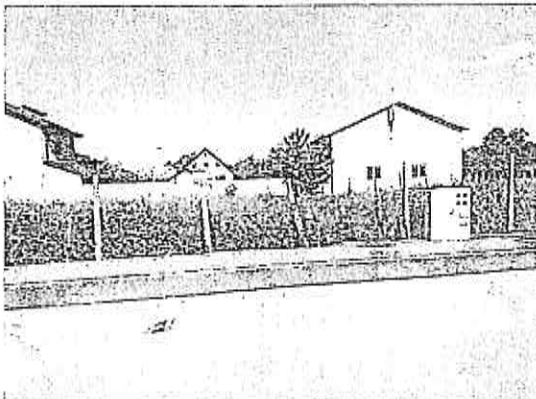
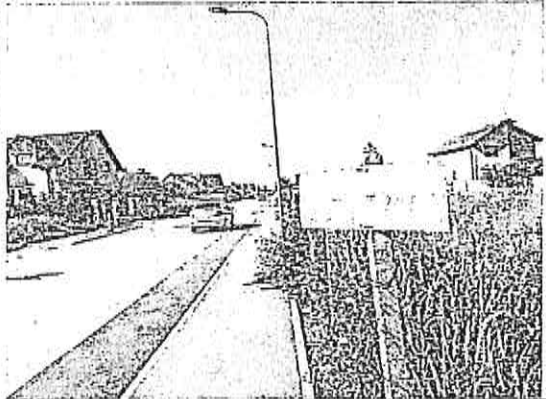
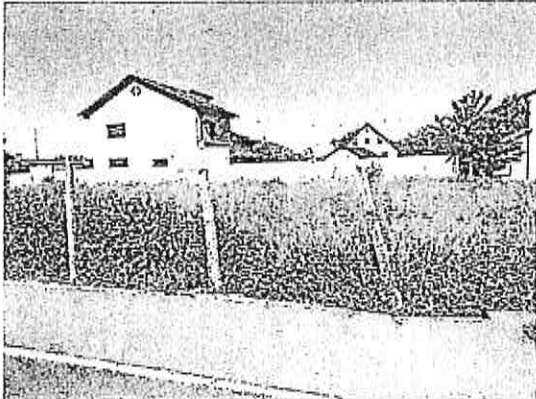
18.000 E, 30 E/mp, cart. Bariera Focsani, str. Siretului, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, regulata, 1 deschidere, utilitati disponibile la limita, informatii obtinute telefonic de la 0766356323-Stefan Toma (prenume Stefan), unic proprietar, nu este teren concesionat, e cumparat, a plecat din Ramnicu 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 Blăscăanu 0720852302, mama proprietarului

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



Comparabila teren C

publi.ro



0786829948

Toate județele

Toate categoriile



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Vând teren intravilan, 600m

30 000 EUR
negociabil

Teren vandut



Papalici Alexandru

Văzi toate anunțurile

0786829948

Contactează vânzătorul

Buna, ma intereseaza oferta
dumneavoastra. Mai este valabila?

Caractere rămase: 2939

Adaugă foto ?

Distribuie anunțul pe



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

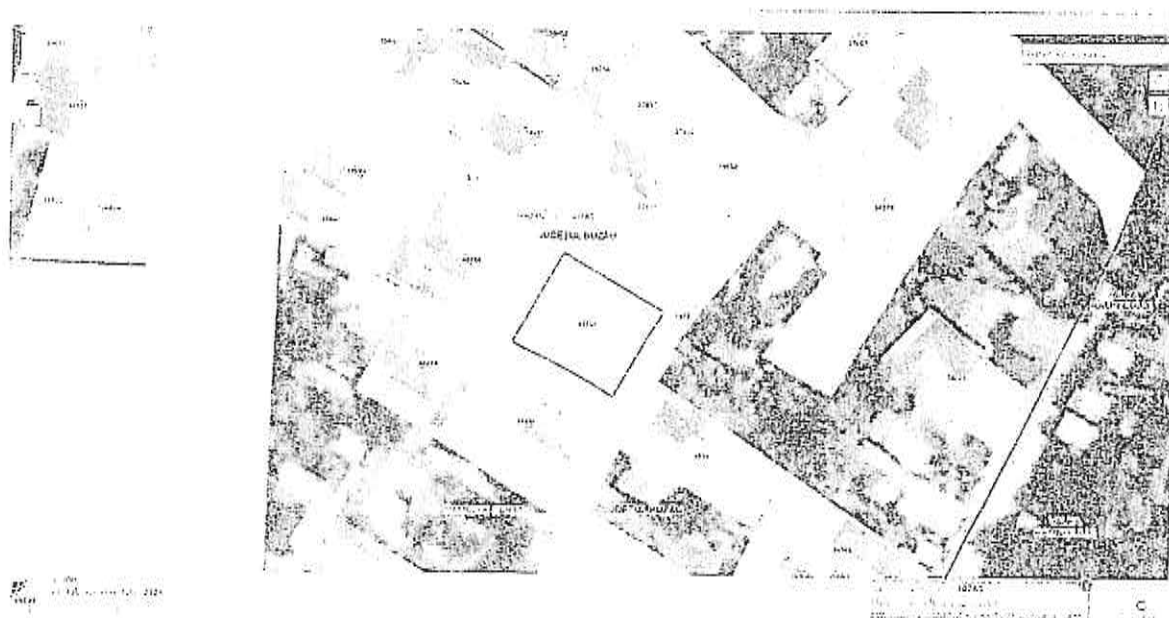
📄 Raportează

👉 Fă ofertă

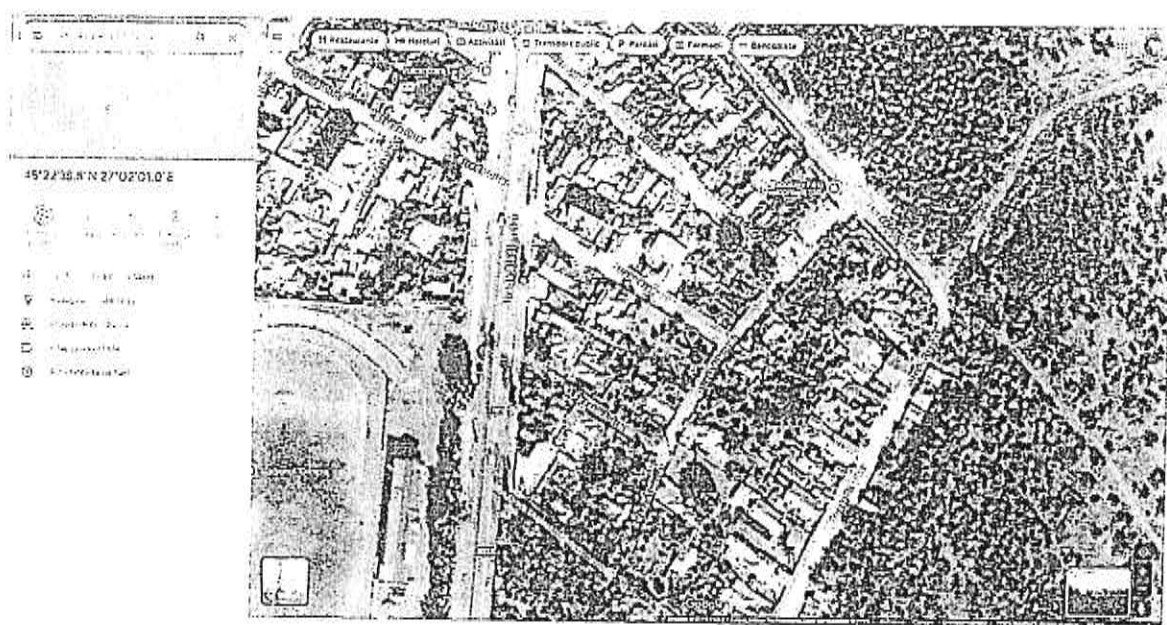
0786829948

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

55 E/mp, 30.000 E, str. Bradului, mai puțin favorabil, 550 mp conform extras c.f. și discuție telefonică, nu 600 conform anunț, intravilan, drept, asfaltat, utilități disponibile la limita, regulată, 2 deschideri, informații obținute telefonic 0786829948



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





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

ANCP

CARTE FUNCİARĂ 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	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	40765		550	Teren neîmprejmuit; Teren împrejmuit cu gard din lemn între punctele 1-3, 11-1, plasa între punctele 3-10, neîmprejmuit între punctele 10-11;

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

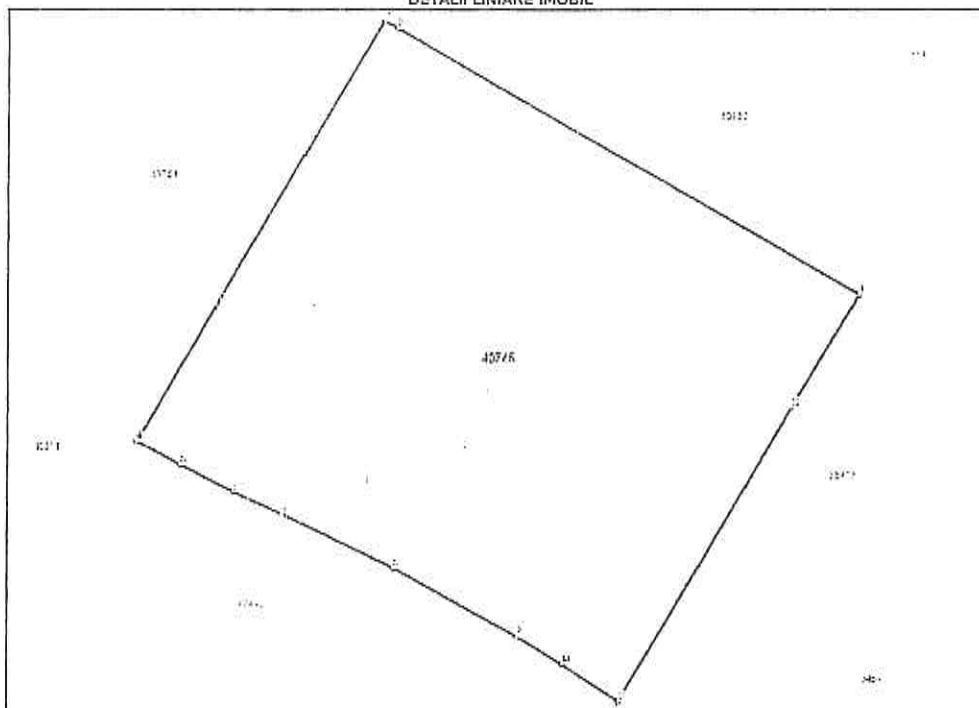
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
40765	550	Teren împrejmuit cu gard din lemn între punctele 1-3, 11-1, plasa între punctele 3-10, neîmprejmuit între punctele 10-11;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

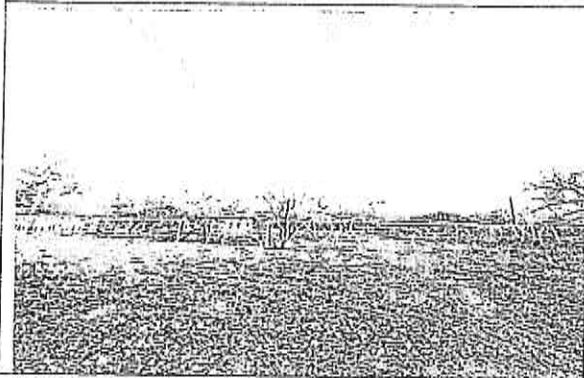
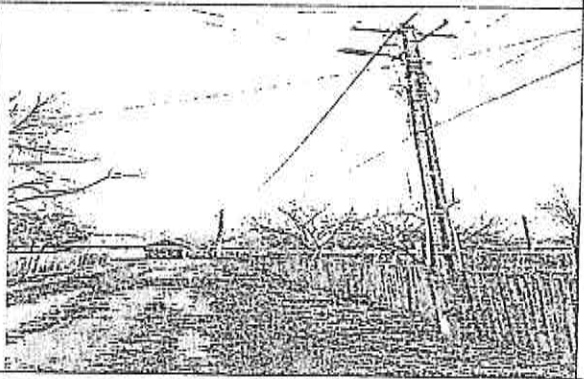
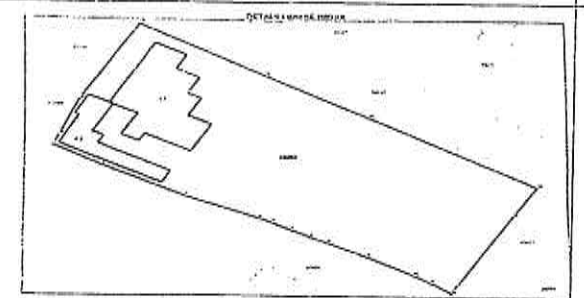
DETALII LINIARE IMOBIL



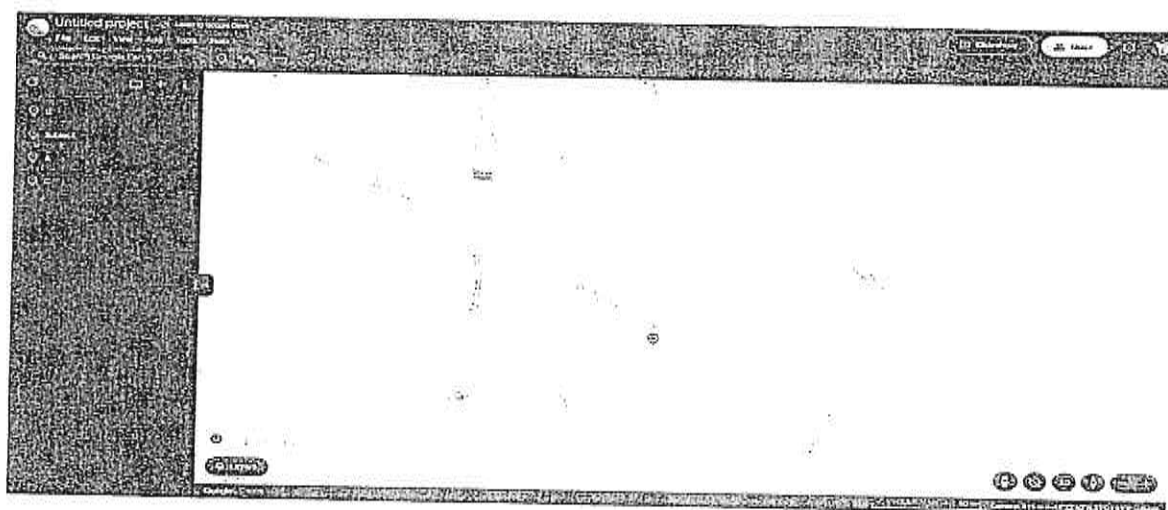
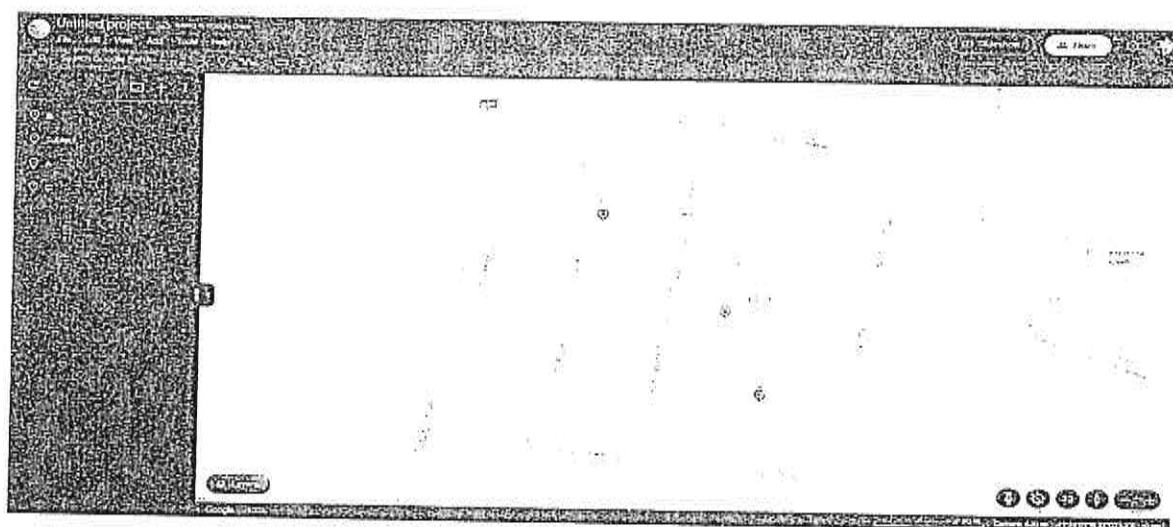
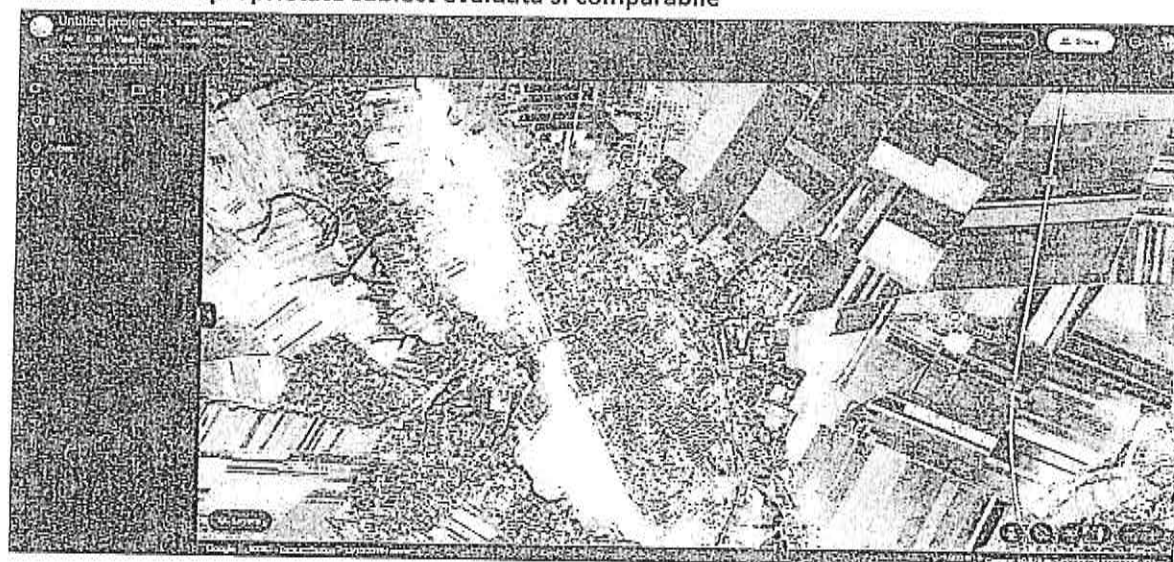
Date referitoare la teren:

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarlă	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	550	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Foto din anunt 																																
																																
 <table border="1" data-bbox="245 1433 831 1514"> <thead> <tr> <th colspan="7">Date referitoare la teren</th> </tr> <tr> <th>nr.</th> <th>Categoria</th> <th>sup.</th> <th>Suprafata</th> <th>Tarita</th> <th>Parcela</th> <th>nr. locu</th> <th>Observatii / Referinta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>curti</td> <td>11A</td> <td>73.3</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>utilitati</td> <td>DA</td> <td>6.9</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Date referitoare la teren							nr.	Categoria	sup.	Suprafata	Tarita	Parcela	nr. locu	Observatii / Referinta	1	curti	11A	73.3	-	-	-	-	2	utilitati	DA	6.9	-	-	-	-	
Date referitoare la teren																																
nr.	Categoria	sup.	Suprafata	Tarita	Parcela	nr. locu	Observatii / Referinta																									
1	curti	11A	73.3	-	-	-	-																									
2	utilitati	DA	6.9	-	-	-	-																									
																																

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 și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32726 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	76906
Ziua	13
Luna	05
Anul	2025
Cod verificare 100189226115	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 7349

Nr. cadastral vechi: 6143

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

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32726	300	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembreare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se înființează 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 .

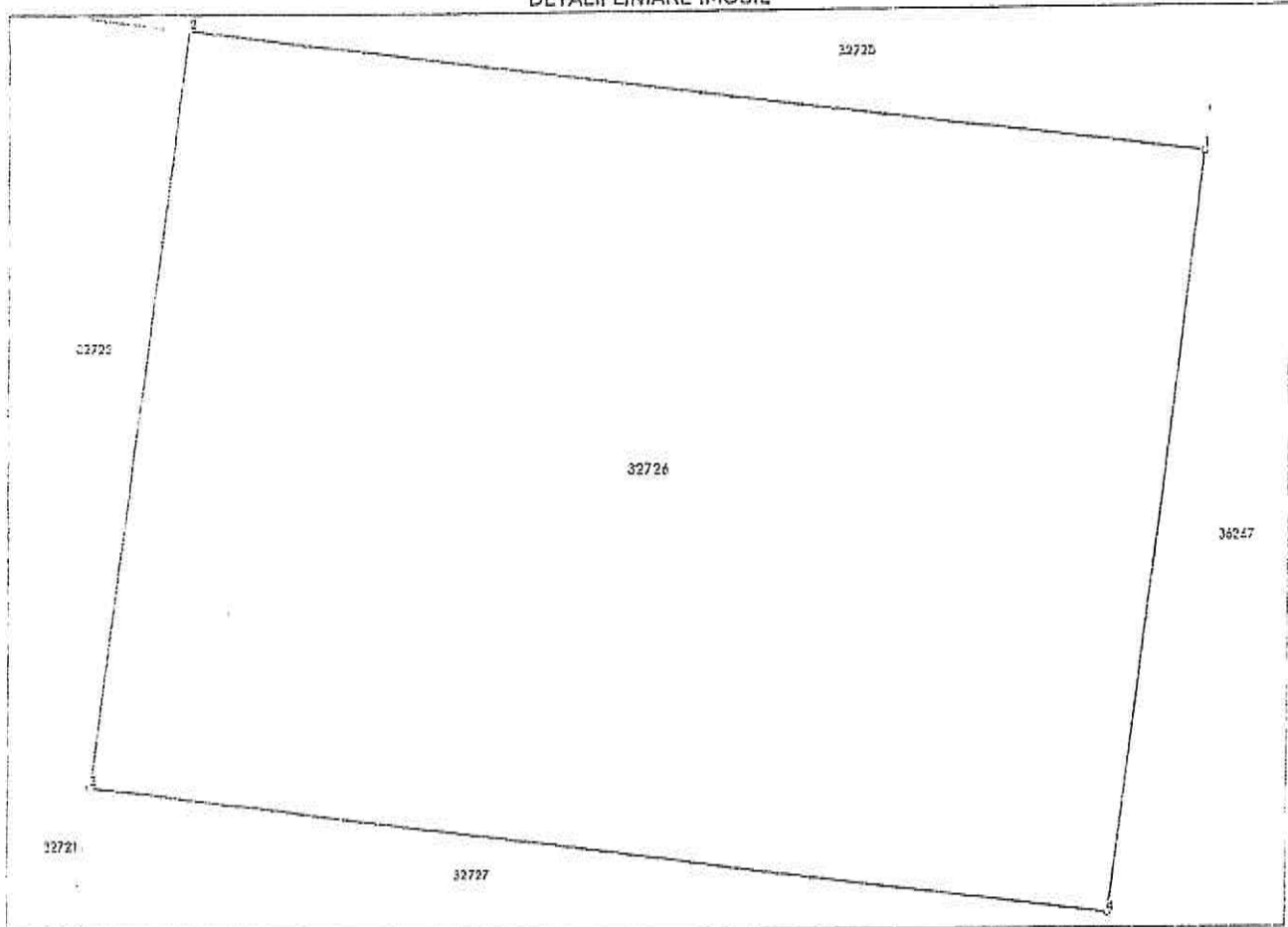
Înscrieri privind dezmembrările dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32726	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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

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

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

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

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

Data și ora generării,

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.

În 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) în județul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____,
sectorul _____, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu, nr. 1, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____,
telefon/fax _____ e-mail _____, înregistrată la nr. 20247 din 03.04.2025

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. cartier Extindere Bariera Focsani,
parceta 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

în 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

în 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 în intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul este format din teren deținut cu drept de proprietate
Includerea imobilului în listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori în zonele de protectie ale
acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R.
L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:
Permisuni: se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat. Clădirea construită în regim înșiruit se va alina pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațadele spre ambele străzi/ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.

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

Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate: clădirile se vor integra în caracterul general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor, anexelor/ Înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P+1+M/ $H_{max}=10$ m/ $S_{teren}=300$ mp/ $POT_{max}=35\%$ $CUT_{max}=1.0$ Echiparea cu utilități: la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare/ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze și telefonie vor fi realizate subteran/ Circulația pietonilor și auto: accesul auto și parcajele necesare în zonă: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4.0 m lățime dintr-o circulație publică/ staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei/ Echiparea cu utilități: apă, canalizare, gaze și energie electrică/ Circulația pietonilor și auto: se poate face din strada Oltului/ Mod de execuție: în regim proprie sau cu o societate autorizată

Obligații/constrângeri de natură urbanistică și legislații conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare: documentațiile tehnice D.T. ce s vor înainta în vederea obținerii autorizației de construire vor fi elaborate și prezentate conform conținutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată/ referatele de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanți și precizate în proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor a executiei lucrărilor și construcțiilor completată și actualizată/ asigurare acces auto și pietonal la strada/ asigurarea suprafețelor minime de spații verzi și plantate conform H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a retragerilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de însoțire date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014/ împreună cu aliniamentul va fi transparent, iar ce spre limitele laterale și posterioare va fi opacă, înălțime maximă 2.0 m/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situații date de art. 612 Cod Civil/ se va întocmi raport de conformare NZEB conform prevederilor Ordinului MDLPA nr.16/2023 și se vor respecta prevederile art.7, alin.(1), art.10, alin.(1) și art.17, alin.(4) din Legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor/ documentațiile tehnice vor fi însoțite de dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România conform H.G. nr. 932/2010 / pentru situații care reprezintă derogări de la prevederile documentației de urbanism PUZ precizate anterior, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism tip PUZ care să reelementeze posibilitatea autorizării directe a lucrărilor de construire, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată

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

VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32726

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A 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):

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. Sarai

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

☐ _____

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

☐ _____

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

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

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

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

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

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

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____.

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

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

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

L.S.

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

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

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

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

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

*) Se completează, după caz:

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

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

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

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

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



ANCP
AUTORITATEA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și 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

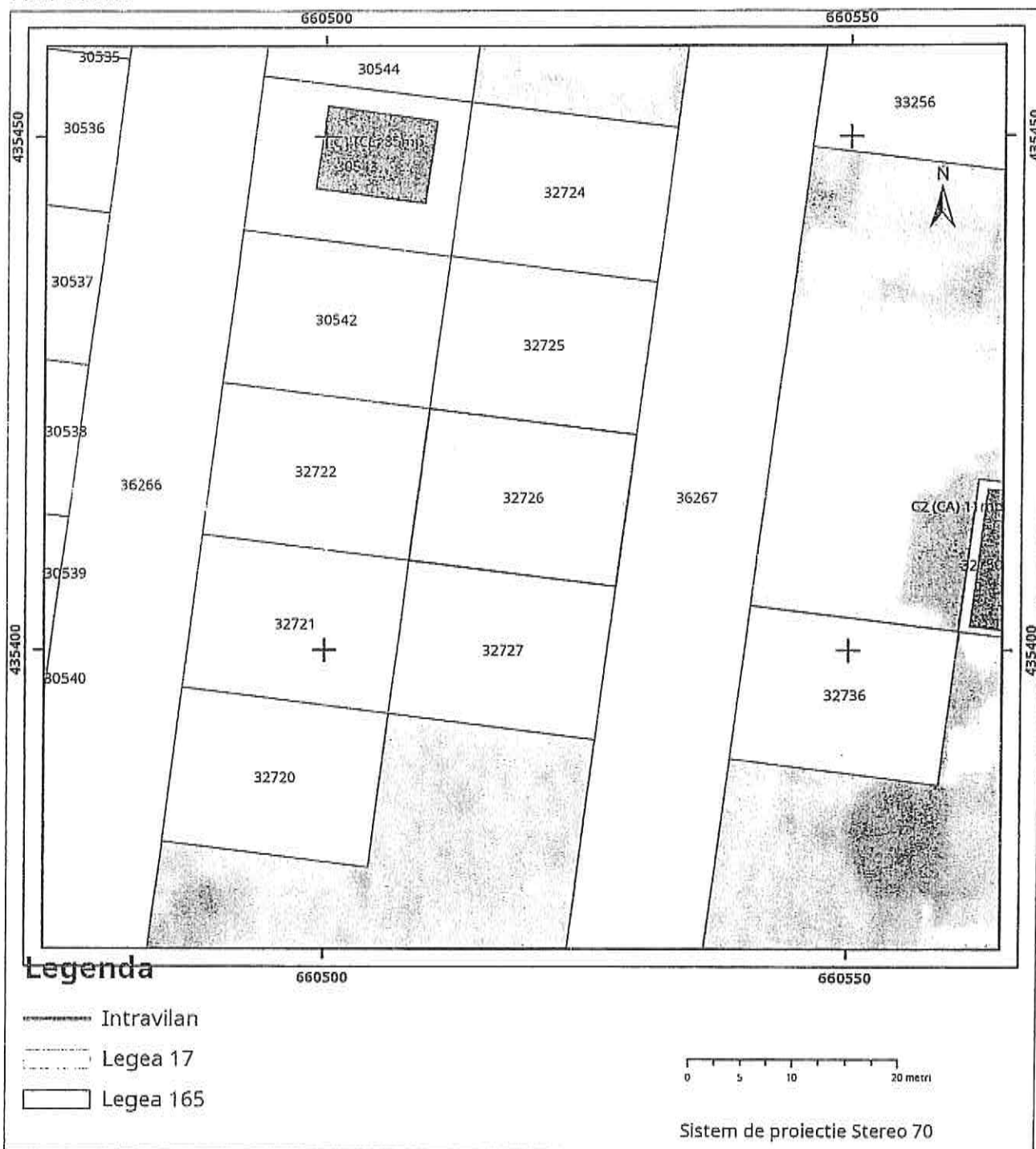
Nr.cerere	90212
Ziua	07
Luna	06
Anul	2025

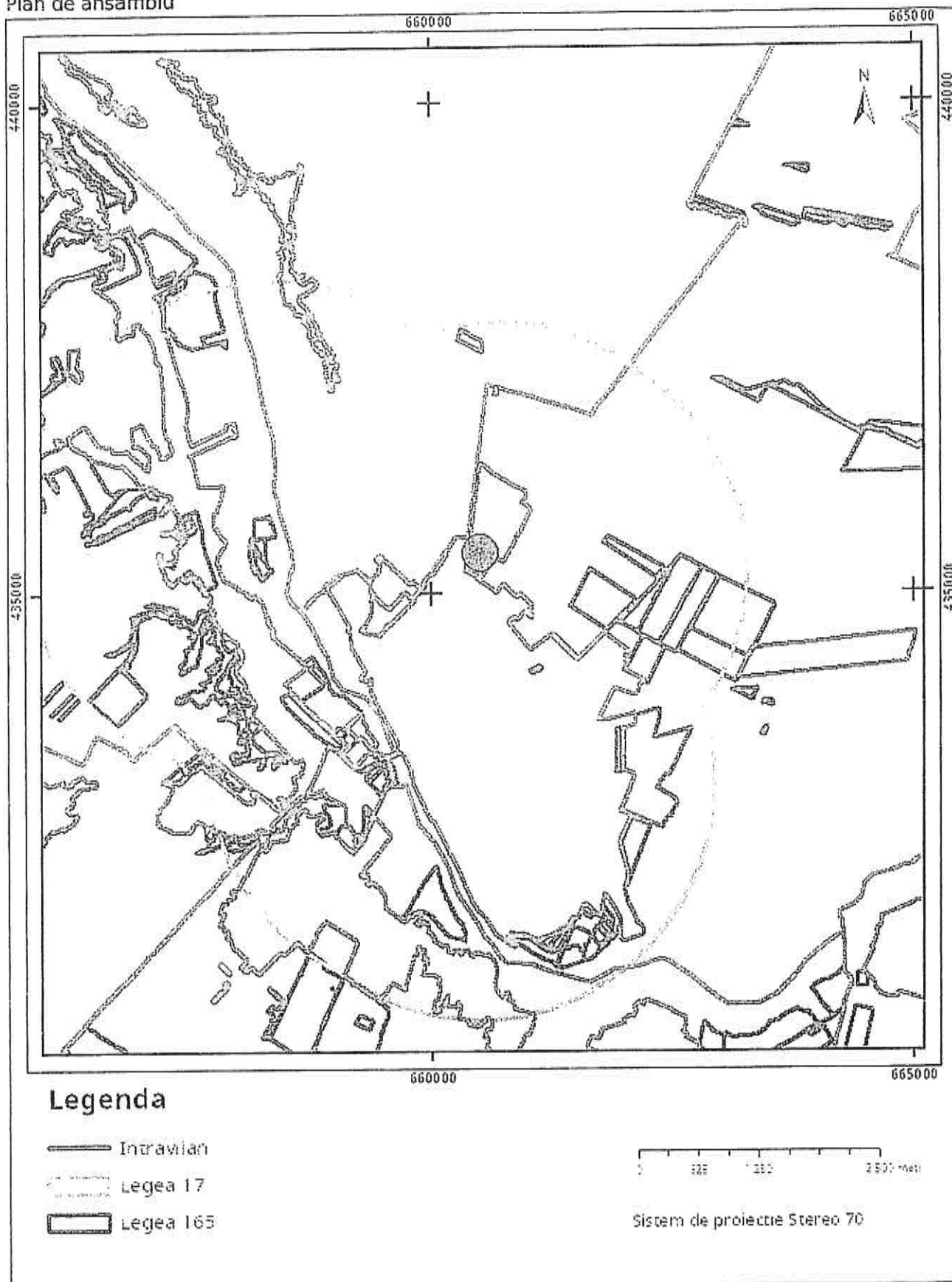
Teren: 300 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 300mp

Plan detaliu





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 / eşalonare 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.primariersarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariersarat.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, în suprafața măsurată de 300 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Oltului, nr. 19, județul Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

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

Primar
Cîrjan Sorin Valentin

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



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

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

Nr. 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 14³⁰

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Mihai Adrian-Ion – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 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:

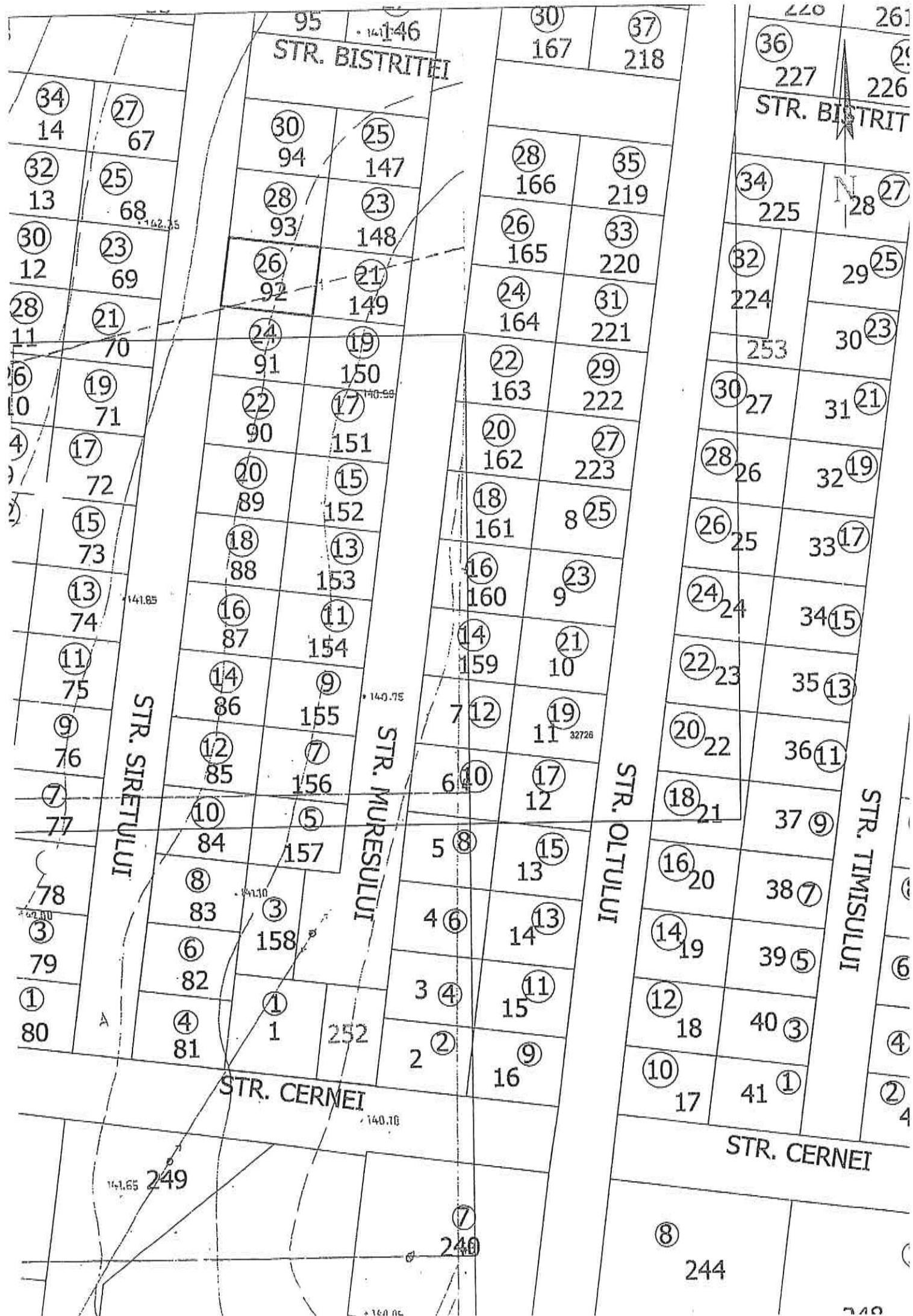
- terenul situat in strada Oltului, nr. 19, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de-incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul in cauza este liber si neimprejmuit;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu rezultand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

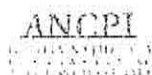
Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel











**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32726 Râmnicu Sărat

Cod verificare
100191479913



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	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32726	300	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40773 / 24/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se infiintează cartea funciara nr. 7349 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la Pl/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 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 0/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
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 .

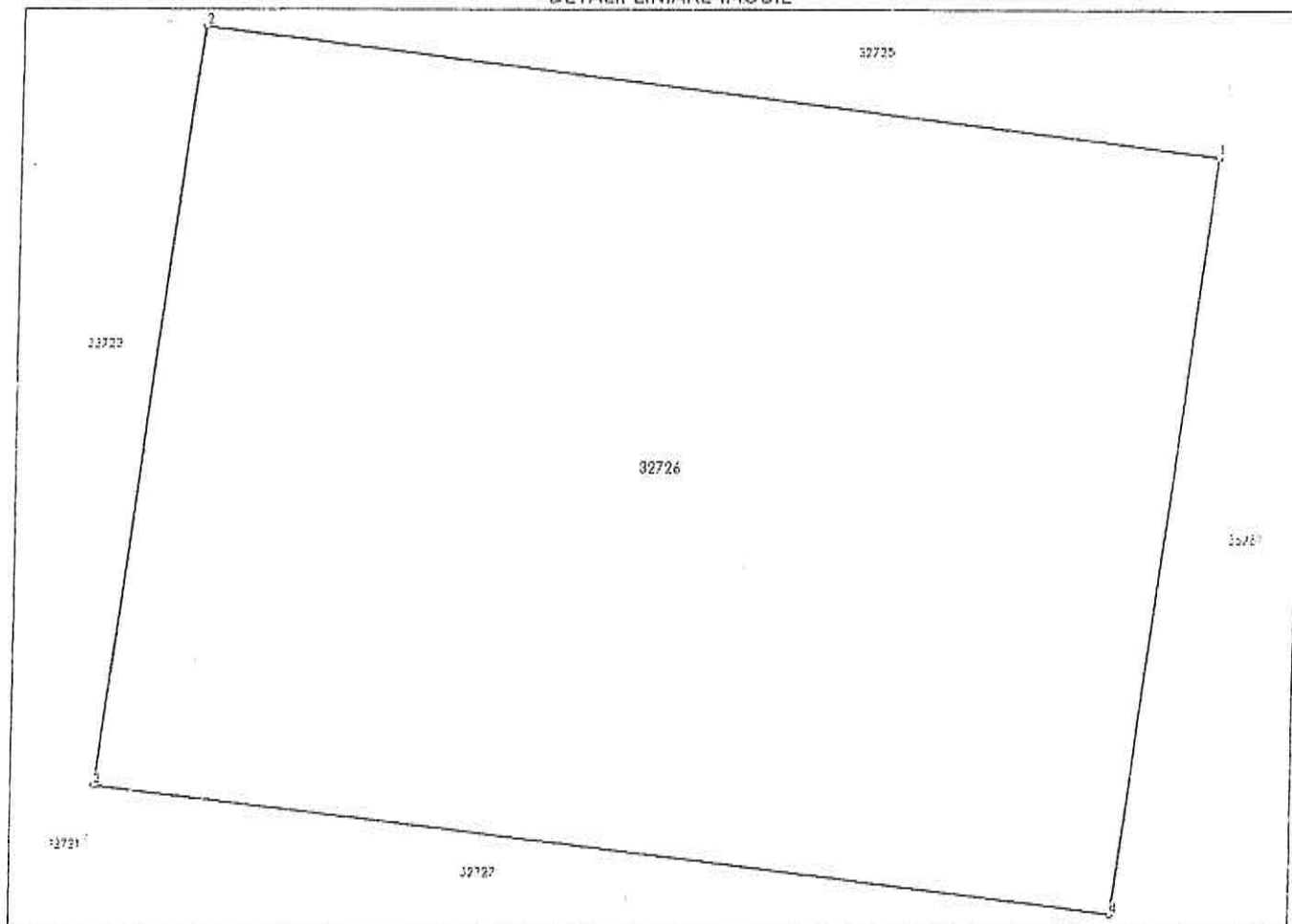
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32726	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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

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

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

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

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

Data și ora generării,

09/07/2025, 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>

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 03.04.20

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 PU
aprobata prin Hotararea Consiliului local Rm.-Sarat nr. 130/25.11.1999, prelungit termen
valabilitate prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. 304/21.12.2023

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Imobilul este 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 a 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:

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

Permisuni: se pot autoriza construcții noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin înlocuirea treptelor locuințelor parter restructurabile/ se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice la locuințe/ pe str. Al. I. Cuza și Focsani fiind cont de importanța străzii (DN 2) se vor amplasa dotări specifice traficului intens: spații comerciale (alimentație publică, benzinării), prestări servicii (croitorii, frizerii service auto), spații cazare (hoteluri, moteluri)/ se pot autoriza lucrări de conservare/ renovare a clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică sau ambientală/ se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării edilitare în zona.

Condiționari și restricții: regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al străzii Rimnei/ limita aliniament front construit la str. Focsani și str. Al. Ioan Cuza va fi de 13 m din axul actual al străzii/ pentru construcțiile existente în zona de restricție se vor aplica numai lucrări de întreținere și consolidare care să asigure siguranța construcțiilor/ se vor realiza clădiri cu aspect arhitectural deosebit care să se încadreze în echilibrul arhitectural al zonei

Înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P+2 ($H_{max\ total} = - / H_{max\ la\ cornisa} = - / H_{max\ la\ coama} = -$)

$S_{ teren } = 117\ mp / POT_{max} = 40\% / CUT_{max} = 1,2$

Echiparea cu utilități a zonei: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefoane

Circulația pietonilor și auto, accesul auto și parcarile necesare în zona: se pot face din strada Rimnei.

Obligații/constrângeri de natură urbanistică și legislativă conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare: documentațiile tehnice D.T. c vor înainta în vederea obținerii autorizației de construire vor fi elaborate și prezentate conform conținutului-cadru din anexa nr. 1 a L nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată/ referatele de verificare ale documentației tehnice în L Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanți și precizate în proiect conform L nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor, construcțiilor, completată și actualizată/ asigurare acces auto și pietonal la stradă/ asigurarea suprafețelor minime de spații verzi plantate conform H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a retragerilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se respectă regulile de însorire date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014/ împrejurimea spre aliniament va fi transparentă, iar spre limitele laterale și posterioare va fi opacă, înălțime maximă 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date de art. 612 Cod Civil/ se va întocmi raport de conformare NZEB conform prevederilor Ordinului MDLPA nr. 16/2023 și se vor respecta prevederile art. 7, alin. (1), art. 10, alin. (1) și art. 17, alin. (4) din Legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor/ documentațiile tehnice vor fi însoțite de dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România conform H.G. nr. 932/2010 / pentru situațiile care reprezintă derogări de la prevederile documentației de urbanism PUZ precizate anterior, beneficiarul va solicita un alt certificat urbanism în scopul elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism tip PUZ care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a lucrărilor de construire, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată

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

VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 35163

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ _____

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

☐ _____

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

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

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

L.S.

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

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____.

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

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

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

L.S.

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

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

- _____
*1) Numele și prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
) Se completează, după caz:
- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului al Municipiului București;
- Primăria Municipiului;
- Primăria Orașului;
- Primăria Comunei;
) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului al municipiului București
- primar.
) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

TRIMITEREA MUN. RAM SARAT
NR 33153/12.06.2025

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

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 informării clientului/ utilizatorului/ proprietarului în scopul vanzării terenului.

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

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

Măndricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

Cuprins

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

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Data raportului		07.06.2025	
Data inspectiei		31.05.2025.	
Data evaluării		31.05.2025	
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimatie 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. Alex. cel Buzianu	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 inspectiei (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:

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBIM

Membre Titular ANEVAR

3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, 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 în 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 înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea informării clientului/ utilizatorului/ proprietarului în scopul vânzării terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 <i>Tipuri ale valorii</i>. Conform acestui standard, <i>valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i> 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 <i>Drepturi asupra proprietății imobiliare</i>, SEV 310 <i>Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului</i> și GEV 630 <i>Evaluarea bunurilor imobile</i>.

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluării este prezentată 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 evaluării este 31.05.2025.
Data raportului	07.06.2025
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății	Inspekția a fost efectuată în data de 31.05.2025, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai Enigel, în lipsa clientului/destinatarului. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de 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 informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

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

Ipoteze semnificative speciale *Nu sunt.*

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

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

**Conformitatea
evaluării cu SEV**

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea
proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 76898/13.05.2025, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 117 mp suprafața măsurată, categoria de folosință curți construcții, învecinat 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, înscris în CF 35163, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea
eventualelor bunuri
mobile evaluate

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

Date despre zonă,
oraș, vecinătăți și
amplasare

- Proprietatea este amplasată în *Zona mediana de nord a mun. Ramnicu Sarat*. Amplasarea proprietății în cadrul localității 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 și a mijloacelor de transport în comun : Autobuze

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

Informații despre
amplasament.
Descrierea
apartamentului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: S = 117 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 11,80 ml
- Dimensiuni: conform extras CF
- Înclinare: plan / drept
- Formă: regulată (conform extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

Str. Alexandru Ioan Cuza	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Buzău	Drum asfaltat	public

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

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

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PASI

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren intravilan;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - ✧ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - ✧ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanele fizice;
 - ✧ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - ✧ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietatii;
 - ✧ **Forma și deschidere:** regulată, D = unilaterală: 11,80 ml (conform extras de CF și plan cadastral prezentate).
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în Zona mediana de nord a mun. Ramnicu Sarat precum și zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidențială), putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidențială, situate în Zona mediana de nord a mun. Ramnicu Sarat precum și 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 înregistrat o stagnare, evoluția fiind antrenată de efectul COVID-19.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta

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

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

EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

- oferta de vanzare – suficientă, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne care să aducă o schimbare;
 - oferta de închiriere – nu sunt informații;
 - stocul total disponibil – mic, aflat în scădere;
 - volumul de livrări așteptate: nu sunt așteptate;
 - prețurile solicitate pentru vânzare* – între 60-65 EUR/mp
 - marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 10%-20%
- Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

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

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

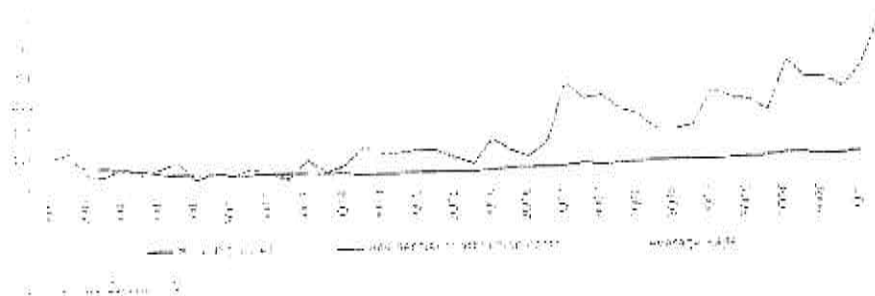
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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

PREVIZIUNI

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

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



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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

Utilizări 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 rezidențială.

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

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

6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 60-65 EUR/mp.

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

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

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

6.318 EUR, echivalent 31.994 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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

Metoda comparațiilor relative de piață = 6.318 EUR

Tehnici alternative – metoda extractiei = Nu s-a aplicat

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

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

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este analiza din cadrul metodei comparațiilor relative. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*.

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

6.318 EUR, echivalent 31.994 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 5,0639 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparației directe

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

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

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate 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 privilegiile.

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

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

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

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

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

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

• În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

• Prop. imobiliare prezentate în fișa 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 INFORMAȚIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	64 €	61 €	62 €
SUPRAFAȚA (mp)	117 mp	133 mp	165 mp	281 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRIȚII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, str. Rânniei, nr. 2, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, str. Penes Curcanul, nr. 8	Mun. Râmnicu Sarat, str. Amara, nr. 19	Mun. Râmnicu Sarat, str. Al. Vlahuta intersecție cu str. Viitorului
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități disponibile	utilități disponibile	utilități disponibile	utilități disponibile
FORMA ÎN PLAN / DESCHIDERE	regulată	regulată	regulată	regulată
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan

GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

<i>Element de comparație</i>	<i>Subiect</i>	<i>Comparabila A</i>	<i>Comparabila B</i>	<i>Comparabila C</i>
SUPRAFATA (mp)	117 mp	133 mp	165 mp	281 mp
PREȚ 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
<i>Elemente specifice tranzacției</i>				
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
<i>Elemente specifice proprietății</i>				
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, str. Râmnei nr. 2, jud. Buzău	Mun. Ramnicu Sarat, str. Penes Curcanul, nr. 8	Mun. Ramnicu Sarat, str. Amara, nr. 19	Mun. Ramnicu Sarat, str. Al. Vlahuta intersecție cu str Viitorului
<i>Comparabilitate</i>		SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
<i>Caracteristici fizici</i>				
SUPRAFATA	117 mp	133 mp	165 mp	281 mp
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati disponibile	utilitati disponibile	utilitati disponibile	utilitati disponibile
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
FORMA IN PLAN / DESCHIDERE	regulate	regulate	regulate	regulate
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<i>Comparabilitate</i>		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/c

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 dintra ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume arute, 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 piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.

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

PROPRIETATEA COMPARABILĂ A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 54 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 133 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (utilități disponibile), iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar elementor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICȚII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITĂȚI DISPONIBILE, FORMA ÎN PLAN / DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE,)
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului ().

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

PROPRIETATEA COMPARABILĂ B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 52 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 165 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (utilități disponibile), iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar elementor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICȚII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITĂȚI DISPONIBILE, FORMA ÎN PLAN / DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ().
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE,)

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

PROPRIETATEA COMPARABILĂ C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 53 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 281 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (utilități disponibile), iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar elementor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 10 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICȚII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITĂȚI DISPONIBILE, FORMA ÎN PLAN / DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ().
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului ().

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

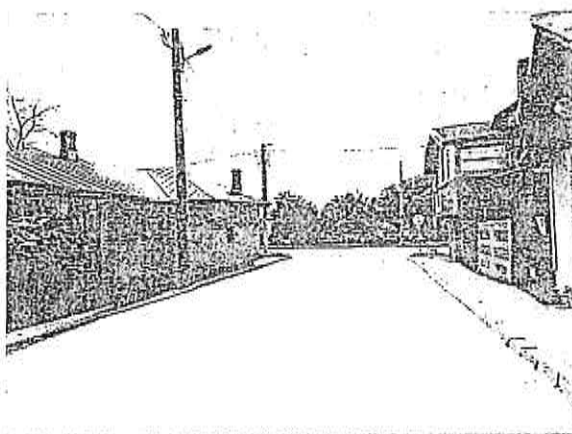
Tinând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se afla în jurul valorii (medii) de 54 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

V = 6.318 EUR, echivalent a 31.994 LEI

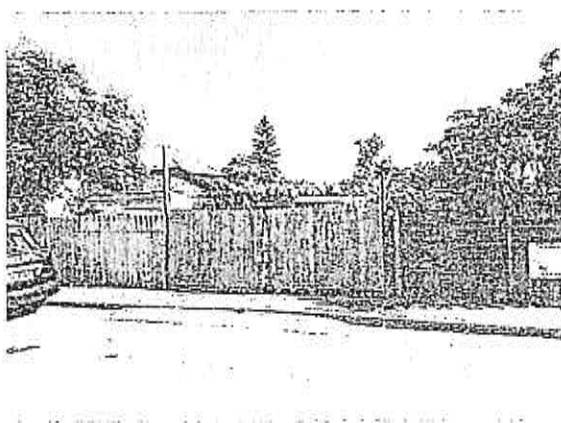
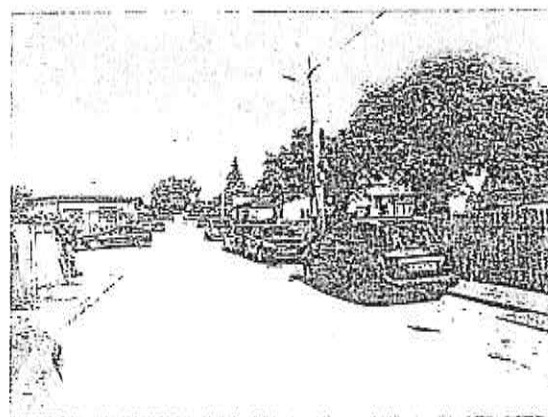
Valoarea nu este afectată de T.V.A.

Anexa nr. 2 - Fotografii:

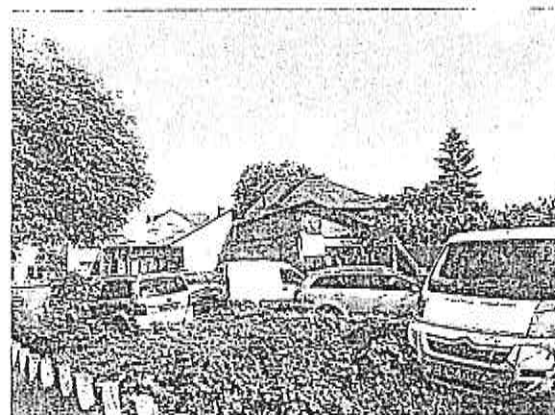
Acces / vecinatati



Acces / vecinatati



Perspectiva teren

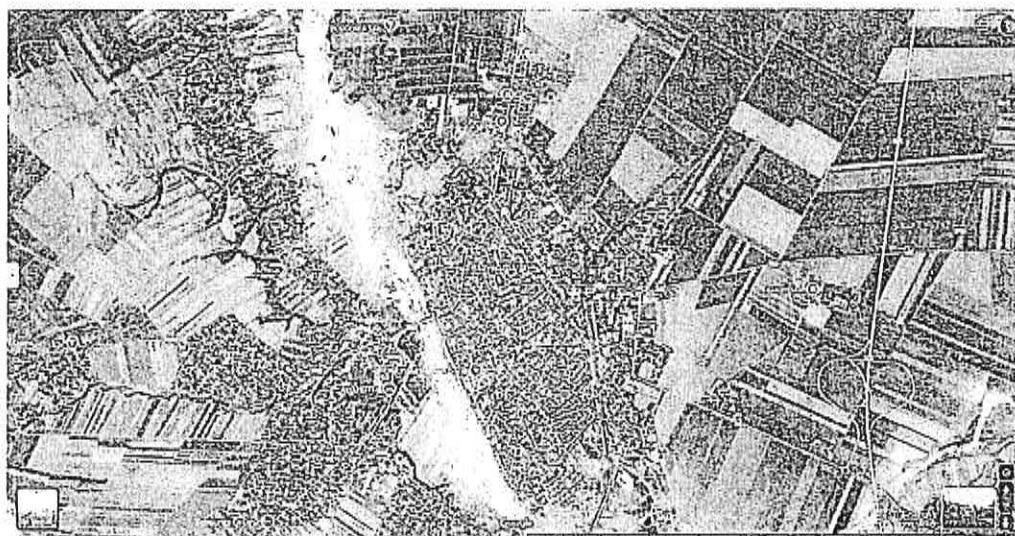
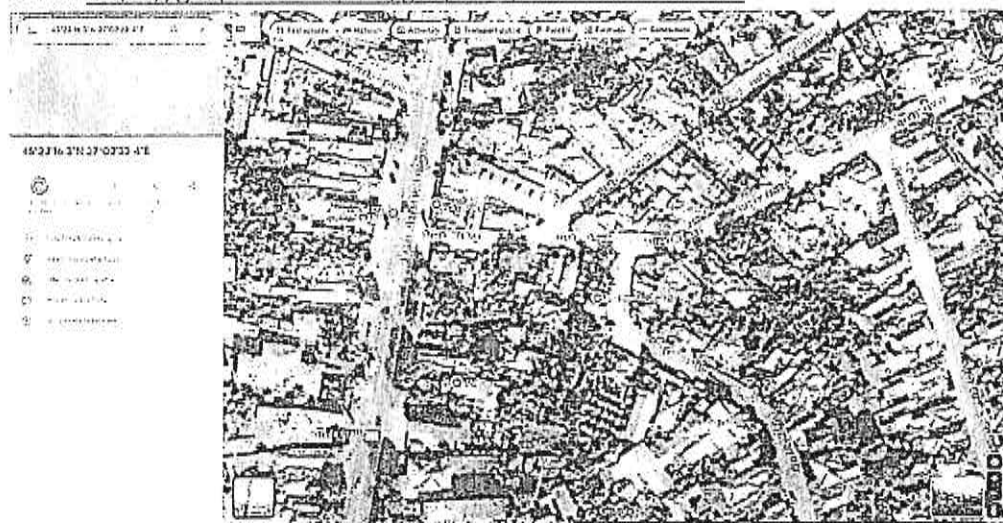


Perspectiva teren

Anexa nr. 3 – Localizare în zona



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

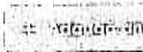


Sursa: Google Maps, link localizare: <https://maps.app.goo.gl/JY24FRni5WqgdEMNA>

Anexa nr. 4 – Informații de piață Comparabile teren utilizate în grila de piața

Comparabila teren A

publi.ro



Toate județele

Toate categoriile



Proprietar vand teren central !

9 900 EUR
negociabil

☑ Telefon validat



Adi Rotaru Rotaru

Vezi toate anunțurile

0766405817

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

N Adună puncte ?

Nrasp

Distribuie anunțul pe



Specificații

Descriere

Vand teren pret 9900 eur, suprafata 133 mp deschidere strada la 5 m, Central -zona Sava Rosescu pe str. Penes Curcanu nr 8. Forma terenului dreptunghiulara! cu toate utilitatile in fata porții. (Lumina, gaz, apa, canal).
Toate actele pregatite de vanzare.
Oraș Rm Sarat.
Pret 9900 eur.
Telefon

» Vezi detalii pe romimo.ro

👁 Vizualizări: 144

📄 Raportează

📞 Fă ofertă

0766405817

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/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

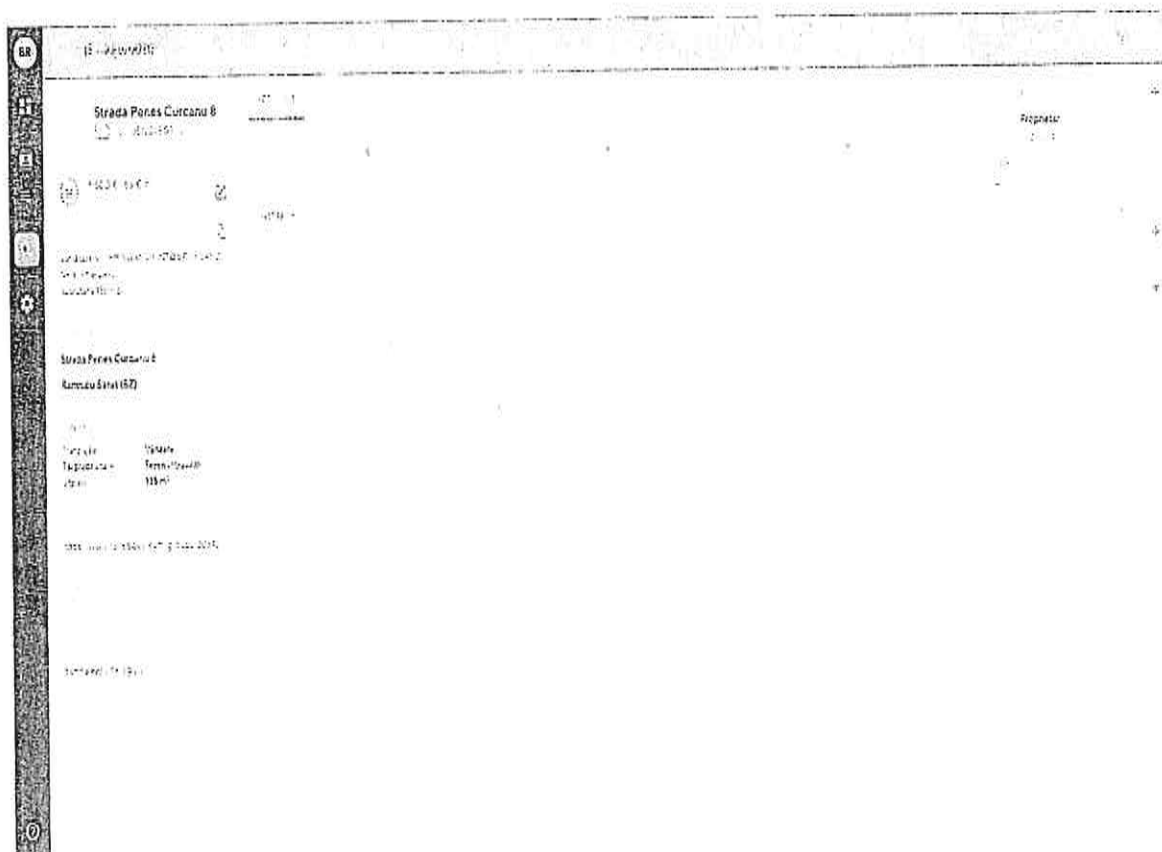
Vand teren în Rm Sarat, str. PENES CURCANU NR 8. Intre case.
Pret 8500 eur
Supratata 135 mp.
0766 405 817

👍 Îmi place

💬 Comentează

➦ Distribuie

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



Sursa Argus

ID: 7299205 Strada Penes Curcanu 8 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 <table><tr><td>Tranzactie:</td><td>Vânzare</td></tr><tr><td>Tip proprietate:</td><td>Teren intravilan</td></tr><tr><td>S.teren:</td><td>135 m²</td></tr></table> Sursa https://www.facebook.com/groups/20342... Etichete Semnalează neregulă ID: 7299205	Tranzactie:	Vânzare	Tip proprietate:	Teren intravilan	S.teren:	135 m ²	Contact Proprietar +40 766 405 817 Adaugă la contacte
Tranzactie:	Vânzare						
Tip proprietate:	Teren intravilan						
S.teren:	135 m ²						

Comparabila teren B

Teren și construcție cu destinația de locuință intravilan de vânzare

1. Locație: Ramnicu Sarat 2. Valoarea: 10 000 EUR



10 000 EUR

0774 0246356

Bună, mă interesează oferta. Cu câtă cantitate? Titlu de la cine?

Adresa Str. 7

0774 0246356

pe 10 goni

1. Valoarea: 10 000 EUR

2. Raportarea



IDANA

Societate de Dezvoltare

0774 0246356

Distribuire anunțului pe



Descriere

Strada Amara nr. 19 Oraș Râmnicu Sarat

Teren de 165 mp înzbulat și construcție cu destinația locuință înzbulată.

cu utilități în poartă - 10000 Euro Tel

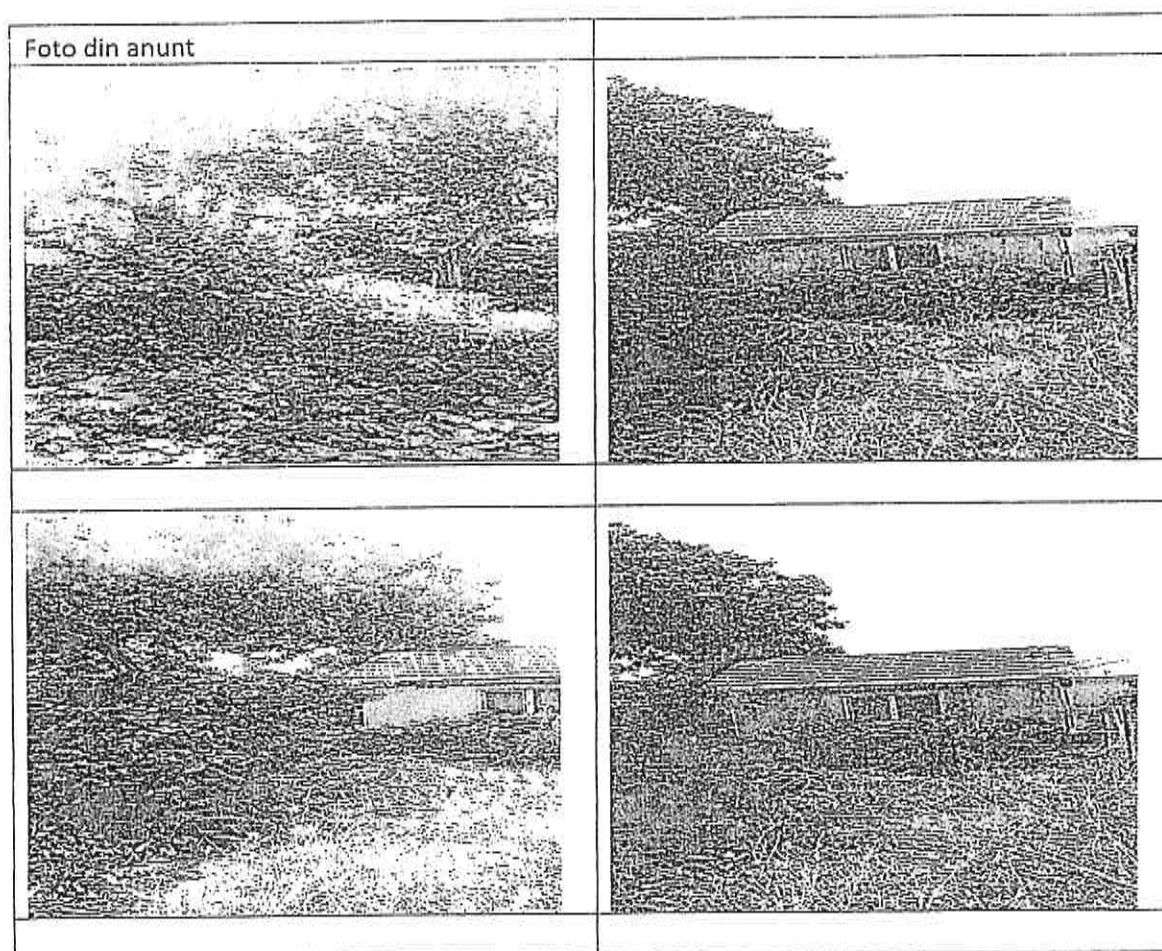
Vezi detalii pe www.romimo.ro

0774 0246356

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-si-construcție-cu-destinația-de-locuința-intravilan-de-vanzare/g4idi7ihgg137709e3eli95e41056gid.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 locuința) 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>



Comparabila teren C

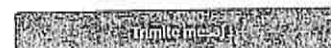
[< Inapoi](#) [Pe OLX](#) [Ajutor](#) [Conditii](#) [Termeni](#) [Publicitate](#) [Contact](#) [Feedback](#)

PRIVAT ⓘ

cristianlupu244

Pe OLX din septembrie 2022

Activ pe 28 aprilie 2024



☎ 076 355 2540

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE

📍 Ramnicu Sarat,
Buzina

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 11 aprilie 2024



Vand teren în Ramnicu Sarat

17 500 € Prețul e negociabil

Anunțat

VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 281 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

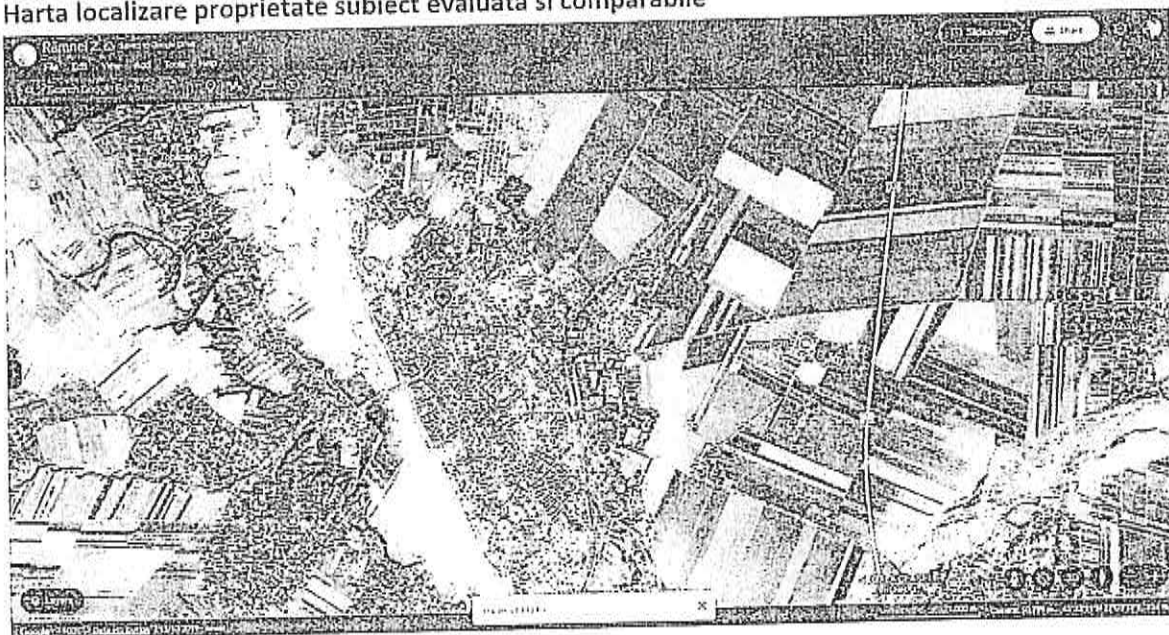
ID 251018996

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 și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35163 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	76898
Ziua	13
Luna	05
Anul	2025
Cod verificare 100189225578	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35163		117	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
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 PROPRIETATE PRIVATA, dobândit 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 .

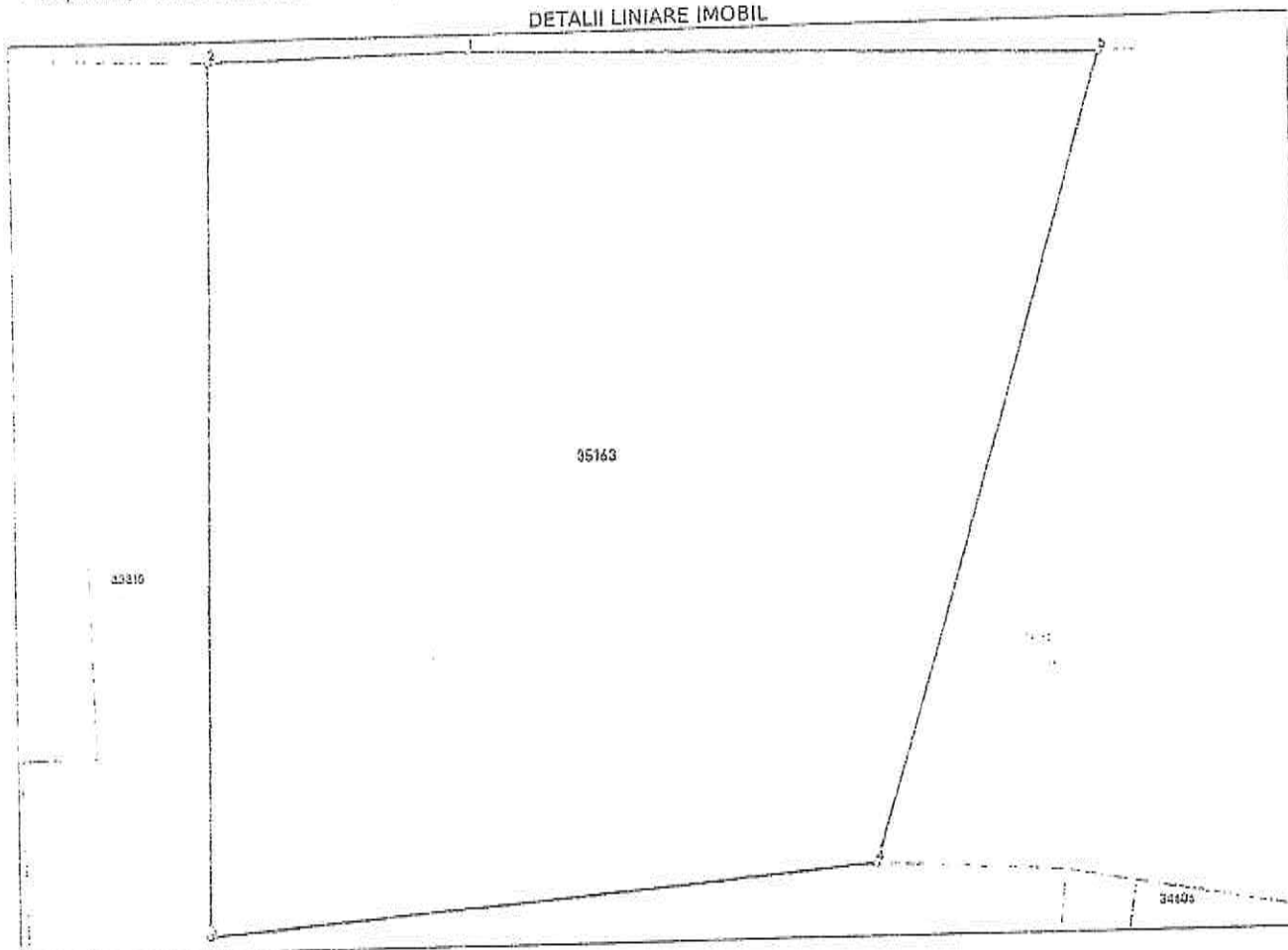
Inscrieri privind deznembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35163	117	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra Vilan	Suprafața (mp)	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cămin construcții	DA	117	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	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 proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
※※ Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,
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 a
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. confor
prevederilor U.T.R. 5 din P.U.G. Rm. Sarat
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 5 din P.U.G. Rm. Sarat:
Permisuni: se pot autoriza construcții noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin înlocuirea treptată a locuințelor parter restructurabile/ se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice la locuințe/ pe str. Al. I. Cuza și str. Focsani ținând cont de importanța strazii (DN 2) se vor amplasa dotări specifice traficului intens: spații comerciale (alimentație publică, benzinării, prestări servicii (croitorii, frizerii service auto), spații cazare (hoteluri, moteluri)/ se pot autoriza lucrări de conservare sau renovare a clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică sau ambientală/ se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării edilitare în zona.
Conditionari și restricții: regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al strazii Rimnei/ limita aliniament front construit nou la str. Focsani și str. Al. Ioan Cuza va fi de 13 m din axul actual al strazii/ pentru construcțiile existente în zona de restricție se vor aproba numai lucrări de întreținere și consolidare care să asigure siguranța construcțiilor/ se vor realiza clădiri cu aspect arhitectural deosebit care să se încadreze în echilibrul arhitectural al zonei

Înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P+2 ($H_{max\ total} = - / H_{max\ la\ corp\ 1\ etaj} = - / H_{max\ la\ corp\ 2\ etaj} = -$)
 $S_{teren} = 117\ m^2 / POT_{max} = 40\% / CUT_{max} = 1,2$

Echiparea cu utilități a zonei: apă, canalizare, energie electrică gaze naturale, telefoane

Circulația pietonilor și auto, accesul auto și parcarile necesare în zonă: se pot face din strada Rimnei.

Obligații/constrângeri de natură urbanistică și levislatii conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare: documentațiile tehnice D.T. ce se vor înainta în vederea obținerii autorizației de construire vor fi elaborate și prezentate conform conținutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată/ referatele de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanți și precizate în proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată/ asigurare acces auto și pietonal la strada/ asigurarea suprafețelor minime de spații verzi și plantate conform H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a retragerilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de însorire date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014/ împreună spre aliniament va fi transparentă iar cei spre limitele laterale și posterioare va fi opacă, înălțime maximă 2.0 m/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situații date de art. 612 Cod Civil/ se va întocmi raport de conformare NZEB conform prevederilor Ordinului MDLPA nr. 16/2023 și se vor respecta prevederile art. 7, alin. (1), art. 10, alin. (1) și art. 17, alin. (4) din Legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor/ documentațiile tehnice vor fi însoțite de dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România conform H.G. nr. 932/2010 / pentru situații care prezintă derogări de la prevederile documentației de urbanism PUZ, precizate anterior, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism în PUZ care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a lucrărilor de construire, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată

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

VANZARE IMOBIL. TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 35163

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alte avize/acorduri: ☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu - ISU Buzau

☐ protectia civila - ISU Buzau

☐ sanatatea populatiei - DSP Buzau

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

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

☐

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie)
Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

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

L.S.

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

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

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____.

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

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

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

L.S.

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

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

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

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

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

*) Se completează, după caz:

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

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

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

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

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



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și 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

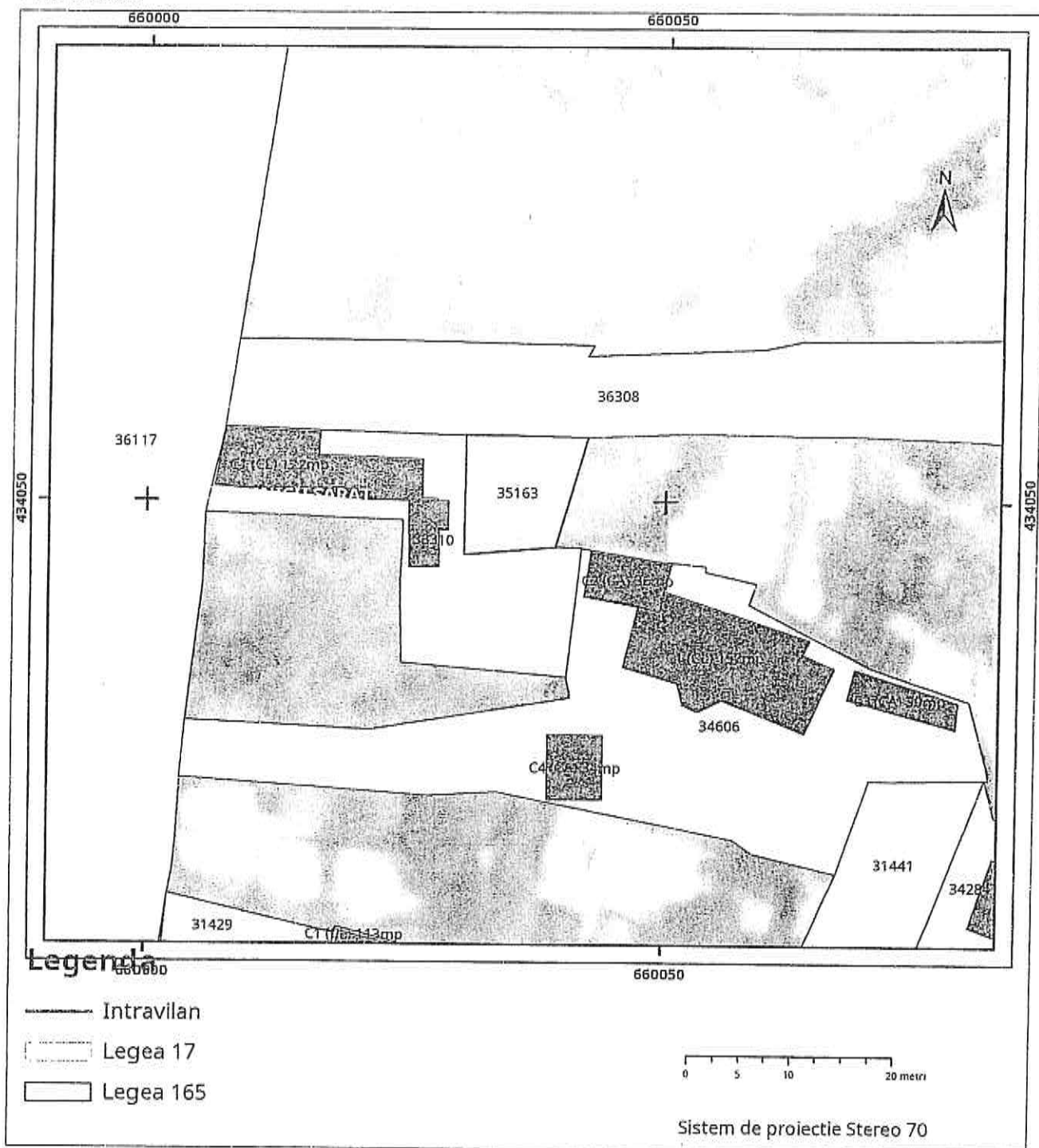
Nr.cerere	90261
Ziua	09
Luna	06
Anul	2025

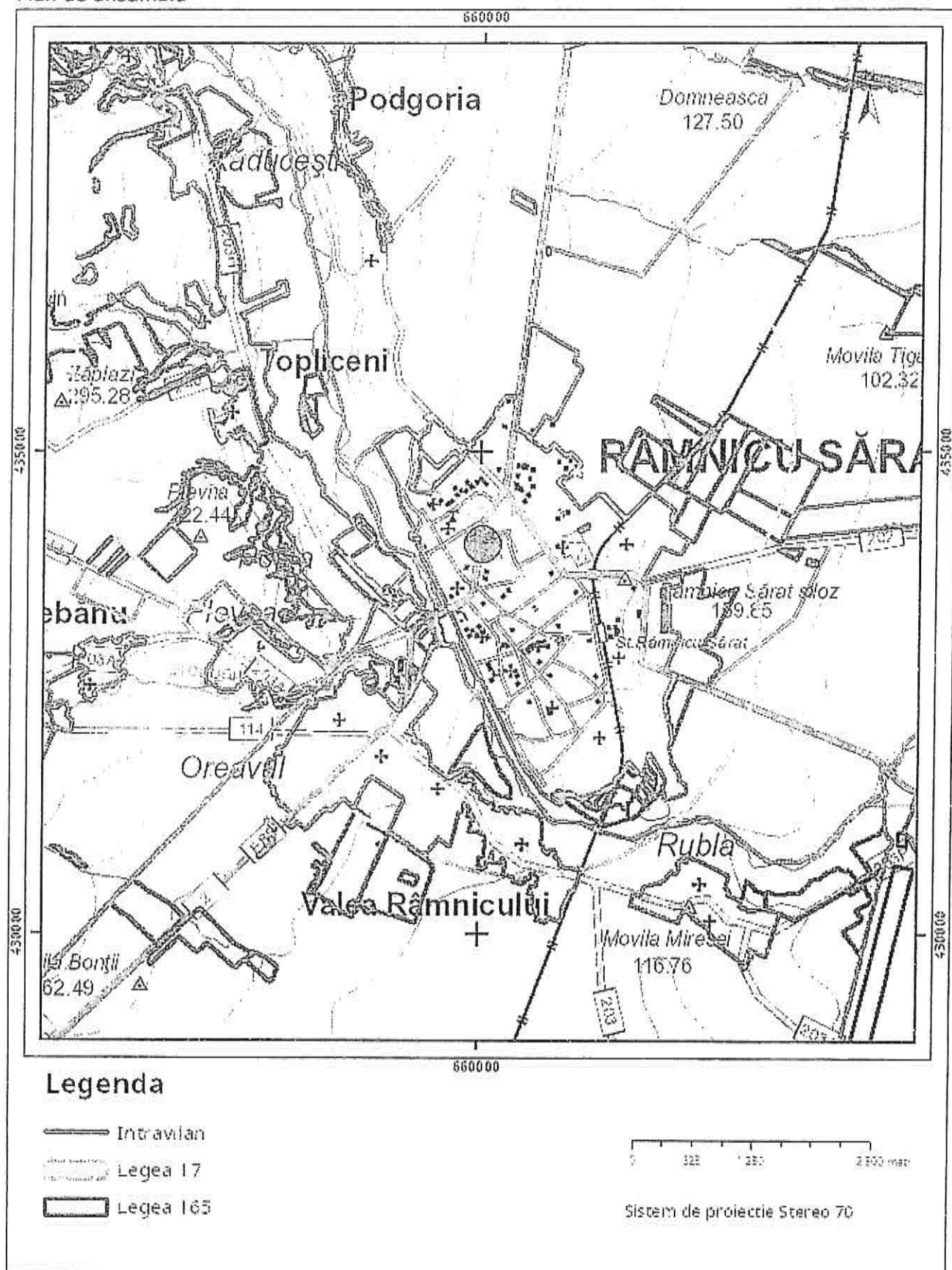
Teren: 117 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 117mp

Plan detaliu





Sarcini tehnice (Intersecții 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 / eşalonare 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.primariemsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariemsarat.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, în suprafata masurata de 117 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Rimnei, nr. 2, județul Buzau, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

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

Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

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



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

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

Nr. 22523/16.04.2025

Avizat,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin

Catre,

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

Proces-verbal de constatare la fata locului
incheiat astazi 16.04.2025, ora 14⁰⁰

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:

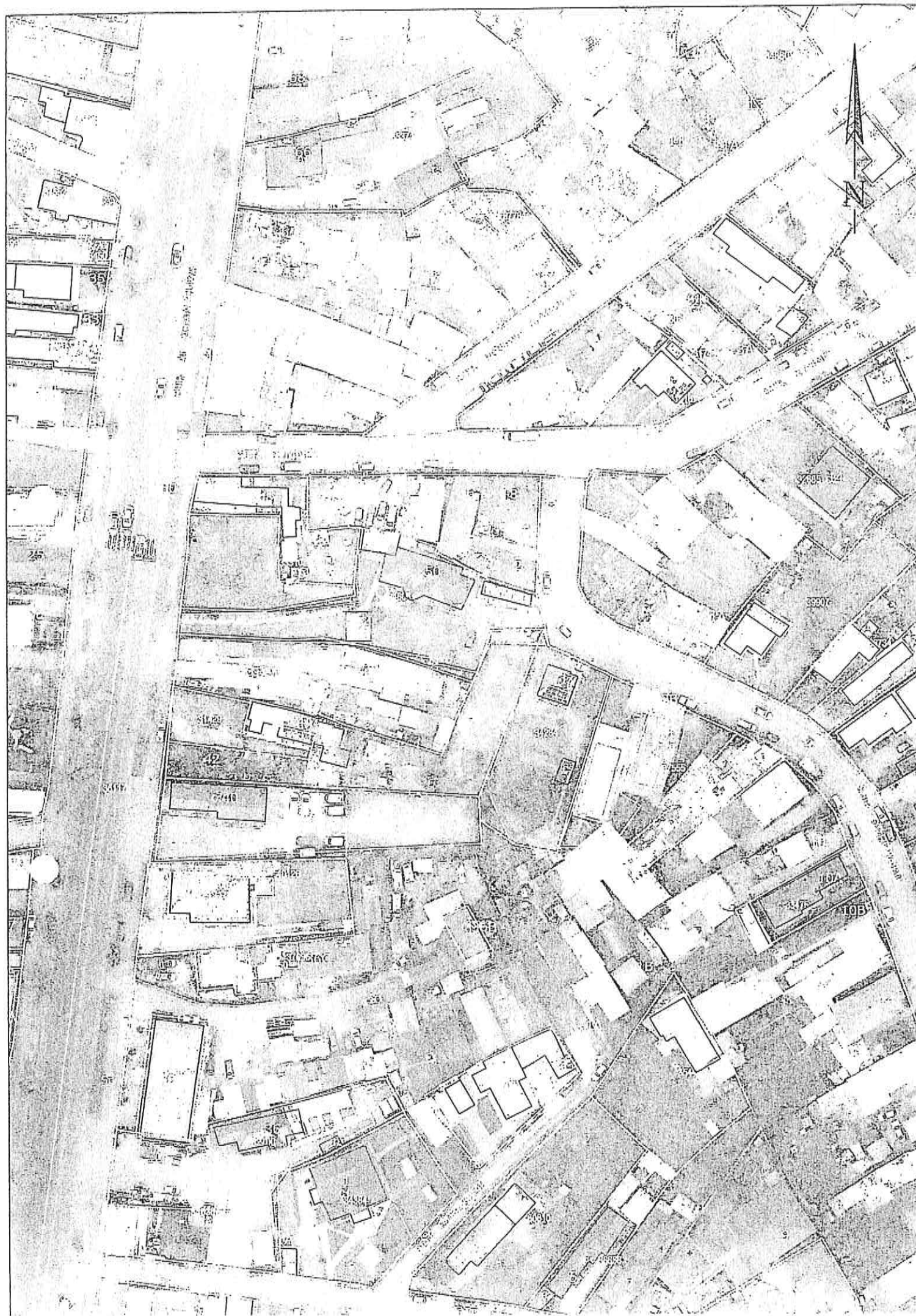
- imobilul situat in strada Rimnei, nr. 2, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- imobilul in cauza este format din teren fara constructii, fiind imprejmuit la strada Rimnei cu gard din sipci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

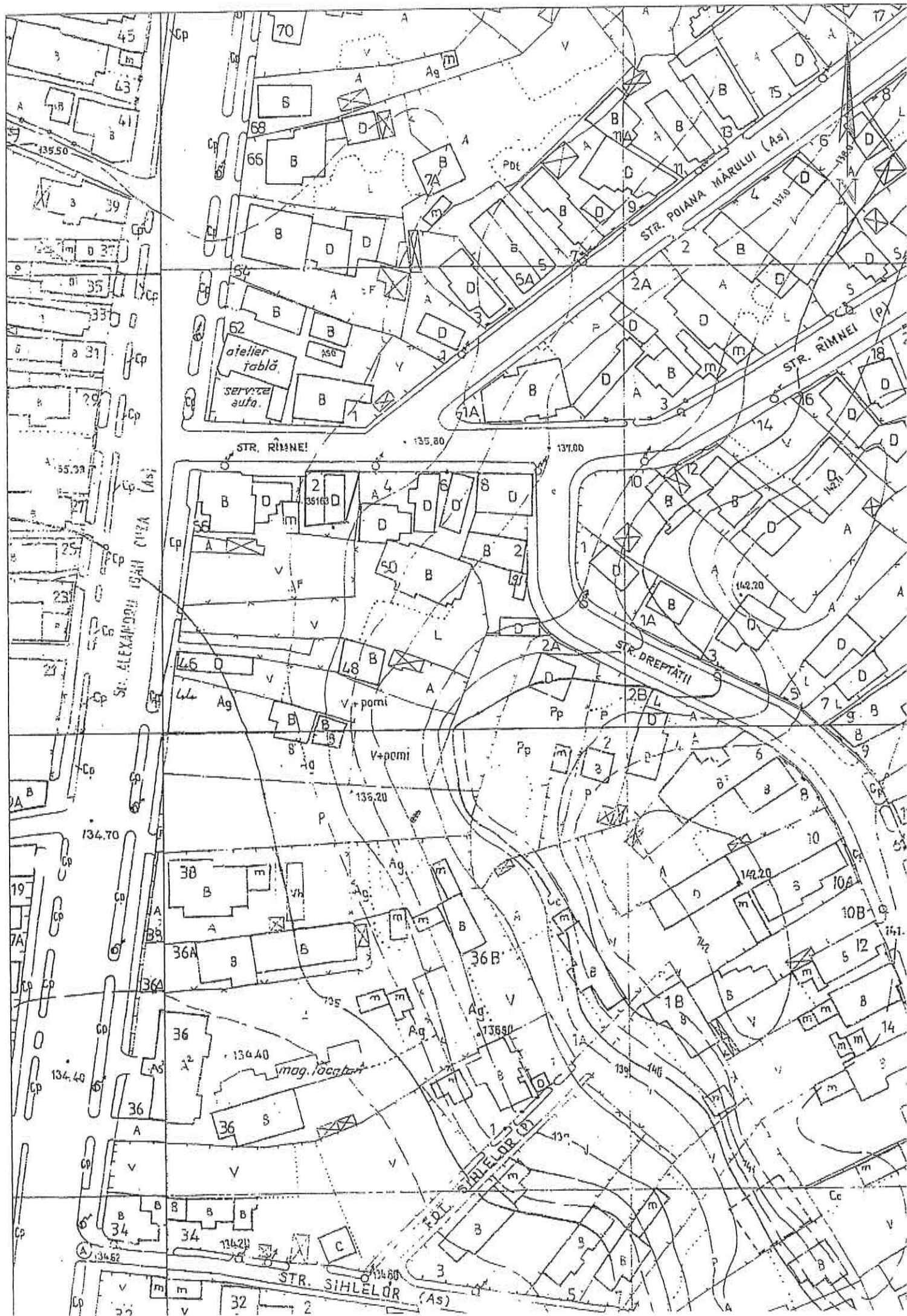
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu rezultand doua planse fotografice, anexate.

Anexam alaturat:

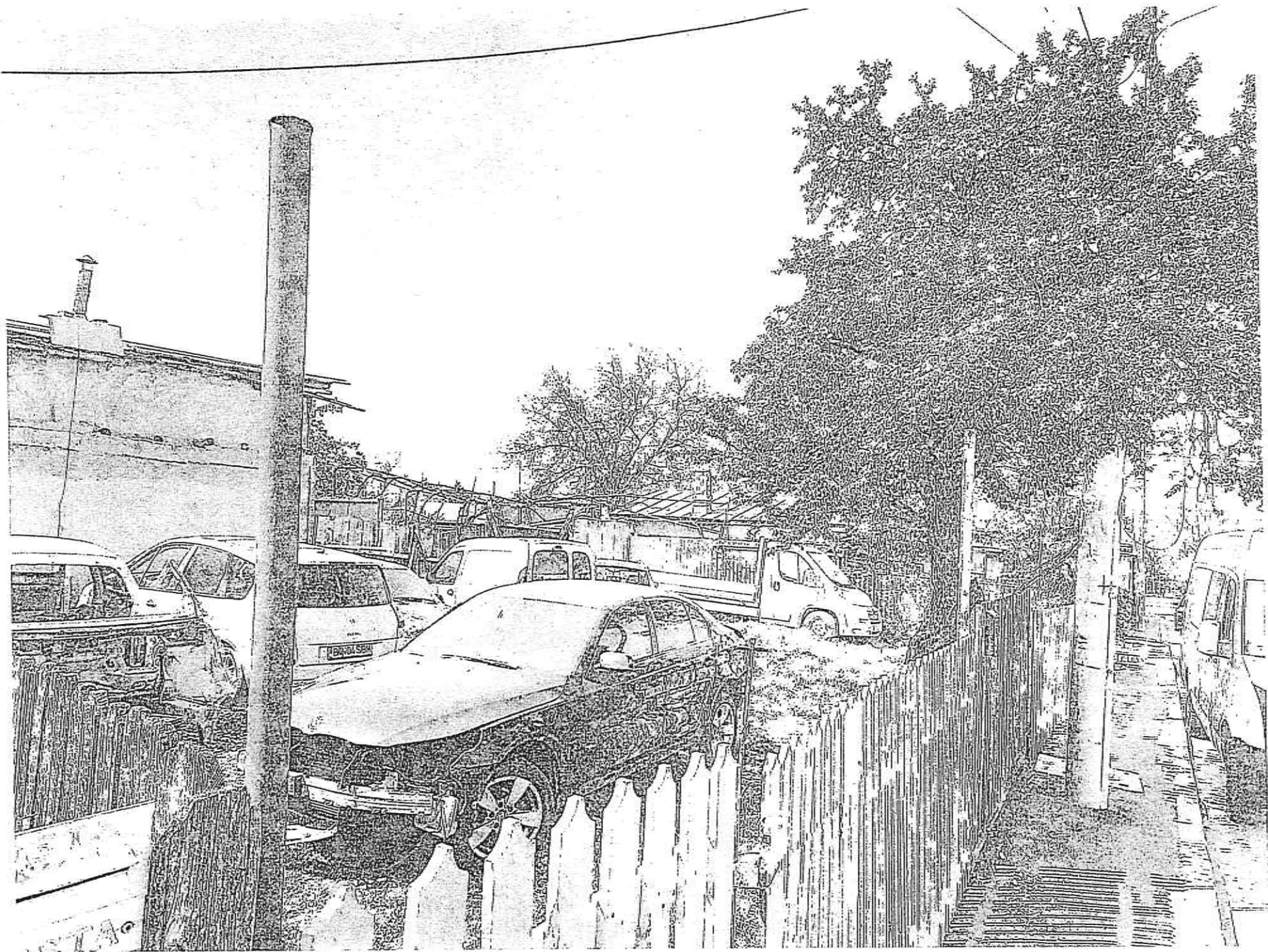
- doua planse fotografice executate la data de 16.04.2025;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat;

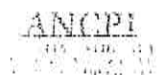
Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel











EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35163 Râmnicu Sărat



Cod verificare
100191479681

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	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35163	117	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
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 1) MUNICIPIUL RM. SARAT	A1
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 .

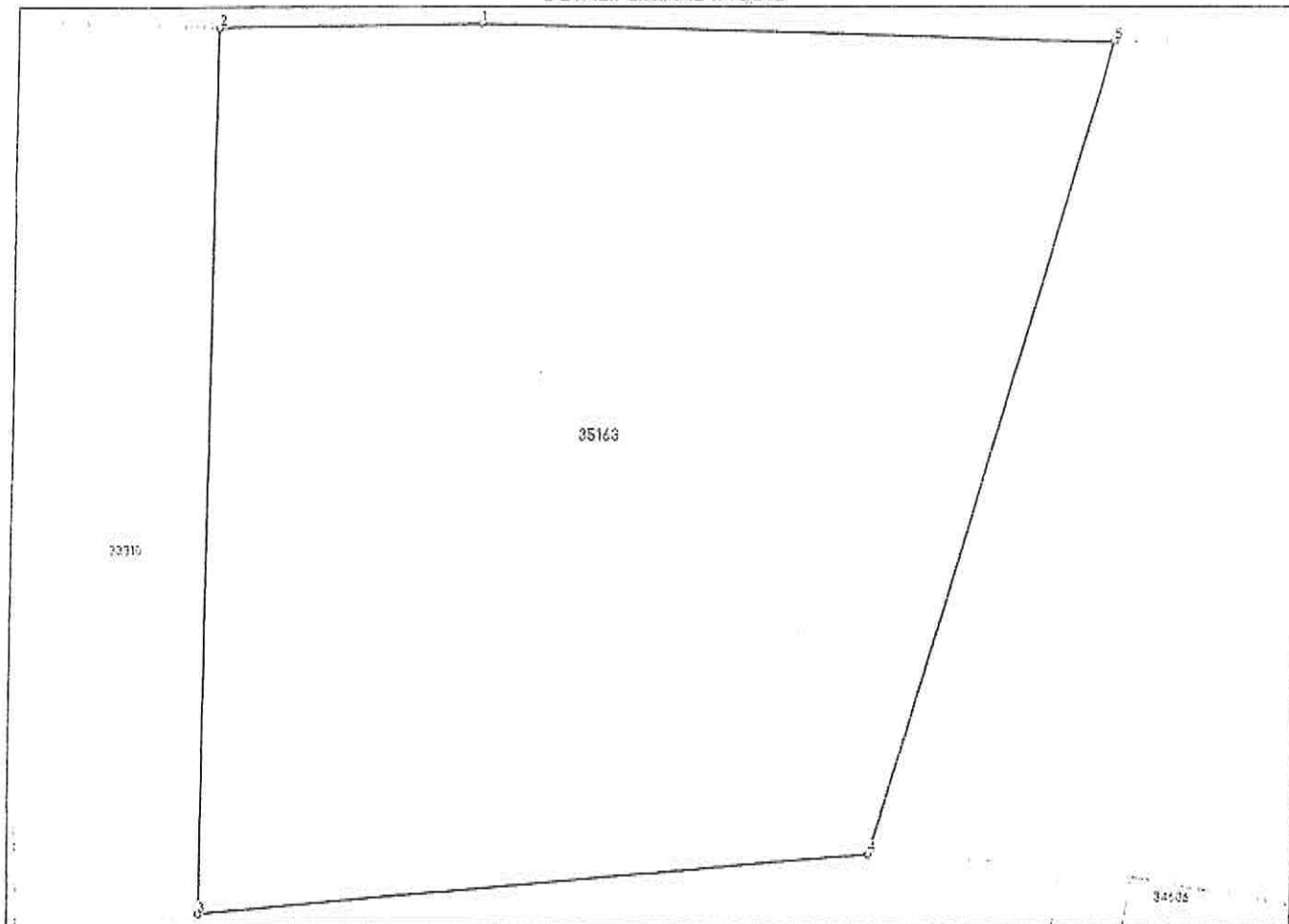
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35163	117	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra villan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cărți constructii	DA	117	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	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 proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/200 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>