

HOTARARE

privind aprobarea acordarii unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) aparținand domeniului privat al Municipiului Rm. Sarat, teren situat in Municipiul Rm. Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 278), strada Crișului nr.45, județul Buzau, numar cadastral 30661, pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta, către doamnele Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela si Barbu Miruna-Gabriela, in vederea autorizării lucrărilor de construire locuință, coroborat cu incetarea efectelor procesului-verbal nr.9705/02.07.2007 incheiat intre Primaria Municipiului Rm. Sarat (Municipiul Rm. Sarat) si domnul Barbu Marian-Claudiu

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **30.06.2026**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm. Sarat inregistrat sub nr.41769/09.06.2026 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 Serviciului Buget-Contabilitate, al structurii Arhitect Sef, al Compartimentului Evidenta Patrimoniu si Rețele Utilitare si al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat inregistrat sub nr.41798/10.06.2026 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;
- cererea inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm. Sarat sub nr.68132/24.11.2025, completată prin adresa nr.73733/17.12.2025, formulata de catre doamna Barbu Mirela, conform cărora solicită încheierea unei forme de contract (superficie) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parcela 278), strada Crișului, nr. 45, județul Buzău, în vederea obținerii autorizației de construire, urmare a nefinalizării lucrărilor de construire autorizate prin Autorizația de construire nr. 172/13.06.2008, respectiv a nerespectării de către beneficiar a condițiilor impuse de prevederile art. 6, alin. (1) și (2) din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, actualizată, republicată, a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, precum și a Procesului verbal nr. 7797/29.05.2006 întocmit cu ocazia predării-primirii parcelei nr. 278 din cartierul Bariera Focșani (str. Crișului, nr. 45), teren loc de casă în

suprafață de 300 mp, atribuit în folosință gratuită prin H.C.L. nr. 90/18.05.2006, coroborat cu Certificatul de moștenitor nr. 16/03.02.2023, completat prin Încheierea nr. 39/17.10.2025;

-Procesul verbal nr. 7797/29.05.2006 întocmit cu ocazia predării-primirii parcelei nr. 278 din cartierul Bariera Focșani (str. Crișului, nr. 45), teren loc de casă în suprafață de 300 mp, atribuit în folosință gratuită prin H.C.L. nr. 90/18.05.2006,

-Autorizația de construire nr. 172/13.06.2008 pentru construire locuință parter;

-Extrasul de Carte funciară pentru informare pentru Cartea funciară nr. 30661 în care este înscrisă întabularea dreptului de proprietate asupra terenului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Crișului, nr. 45, jud. Buzău, în favoarea Municipiului Râmnicu Sărat și întabularea dreptului de proprietate dobândit prin succesiune asupra construcției cu numărul cadastral 30661-C1, număr niveluri 1, suprafață construită la sol de 75,30 mp, suprafață construită desfășurată de 75,30 mp, fundație din beton cu suprafața construită de 75,30 mp, edificată în anul 2023, în favoarea doamnelor Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela și Barbu Miruna-Gabriela,

-Planul de amplasament și delimitare a imobilului executat în luna aprilie 2024 de către Tudorache Dinu, Certificat de autorizare categoria B, seria RO-BZ-F, nr. 0018/02.10.2010, unde este reprezentată construcția cu destinația de locuință, parter și mansardă, cu suprafața construită la sol de 105,10 mp,

-Procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor seria 0000664, nr. 25 din data de 30.06.2025,

-Procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor seria 0000627, nr. 58 din data de 30.10.2024,

-Procesul verbal de constatare la fața locului nr. 75352/29.12.2025 întocmit de Serviciul Urbanism prin care se ia act de existența unei construcții cu destinația de locuință, regim de înălțime P+M, aflată la stadiul fizic de fundație, stâlpi și centuri din beton armat, planșeu peste parter din beton armat și peste mansardă din grinzi de lemn, pereți din zidărie B.C.A., acoperiș tip șarpantă lemn și învelitoare din tablă profilată, edificată fără a deține autorizație de construire,

-Referatul - aprobat - de propunere a încheierii unui contract de suprafață nr. 12953/04.03.2026;

-Raportul de evaluare nr. 157/11.03.2026, înregistrat la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 15316/13.03.2026, întocmit de către evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Mândricel Mihai-Enigel;

-Adresa nr. 15517/13.03.2026 a Serviciului Buget-Contabilitate, conform căreia prețul suprafeței corespunzător anului 2026 este de 4388,00 lei/an;

-Faptul că solicitantele nu figurează cu debite restante la bugetul local și nici cu debite datorate și neîncasate din litigii cu Municipiul/Primăria/Primarul/Consiliul Local Râmnicu Sărat conform Certificatului de atestare fiscală nr. 41765/09.06.2025, adresele nr. 1871, 1818, 1489, și 1720 din 16.01.2026 emise de Compartimentul Contencios Administrativ și Juridic și adresele nr. 8063, 8065 și 8067/09.02.2026 ale Compartimentului Spațiu Locativ;

-Informarea nr. 1713/16.01.2026 a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și a Comisiei interne 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;

-Extrasul de Carte funciară pentru cartea funciară nr. 30661 pentru terenul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 278), str. Crișului, nr. 45, jud. Buzău;

-HCL nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019, în care, la poziția 1180 din anexa nr. 1, figurează imobilul-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parceta 278), str. Crișului, nr. 45, jud. Buzău, cu numărul de inventar 1682.

- prevederile art.693, alin.1 din Noul Cod Civil potrivit carora : « (1) *Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluia teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință. (2) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.....* » și următoarele din Noul Cod Civil;

-caracteristicile dreptului de superficie, respectiv: drept real principal, drept derivat, drept temporar (durata maxima potrivit art.694 din Codul Civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii);

-prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicata;

-prevederile HCL nr.102/25.04.2013 privind acordarea dreptului de superficie proprietarilor de construcții amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Rm. Sarat, precum și aprobarea unui Regulament privind constituirea acestui drept în condițiile Codului Civil;

- 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);

- procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local »;

-prevederile HCL nr.61/30.04.2026 privind alegerea Presedintelui de sedință al Consiliului local al Municipiului Rm. Sarat pentru lunile mai 2026-iulie 2026;

-prevederile Dispoziției Primarului Municipiului Râmnicu Sărat nr. 242/18.05.2026 privind efectuarea concediului de odihnă de către secretarul general al Municipiului Râmnicu Sărat constând în concediul de odihnă anual aferent anilor 2024 și 2025 și neefectuat până în prezent, începând cu data de 22 mai 2026;

-prevederile art. 5, lit.m) și n), art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu prevederile art. 240 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul art.133, alin. (1), art. 139, alin. (1) și alin. (3), lit. g) și ale art. 196, alin.1, lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se retrage dreptul de folosință gratuită asupra terenului în suprafața de 299 mp (suprafața măsurată) aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sarat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sarat, cartier

Bariera Focsani (parcela 278), strada Crişului nr.45, judeţul Buzau, număr cadastral 30661, pe care este executată o construcţie cu destinaţia de locuinţă, către doamnele Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela şi Barbu Miruna-Gabriela, în vederea autorizării lucrărilor de construire locuinţă.

(2) Procesul-verbal nr. 9705/02.07.2007 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sarat (Municipiul Râmnicu Sarat) şi domnul Barbu Marian-Claudiu, având ca obiect predarea-primirea parcelei nr.278 din cartierul Bariera Focsani (parcela 278), strada Crişului nr.45, judeţul Buzau îşi încetează aplicabilitatea.

Art.2. Se aproba constituirea unui drept de suprafaţă, ca drept real principal, cu titlu oneros, fără licitaţie publică, asupra suprafeţei de 299 mp (suprafaţa măsurată) aparţinând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sarat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 278), strada Crişului nr.45, judeţul Buzau, număr cadastral 30661, pe care este executată o construcţie cu destinaţia de locuinţă, către doamnele Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela şi Barbu Miruna-Gabriela.

Art.3. Se aproba încheierea unui contract de constituire a unui drept de suprafaţă asupra terenului în suprafaţa de 299 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 278), strada Crişului nr.45, judeţul Buzau, cu doamnele Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela şi Barbu Miruna-Gabriela.

Art.4. Dreptul de suprafaţă prevăzut la art.2 se constituie pe o durată de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor părţi.

Art.5. (1) Pretul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de suprafaţă va fi de 4388,00 lei/an în conformitate cu modalitatea de calcul specificată prin adresa internă nr. 40175/16.07.2025 a Serviciului Buget-Contabilitate şi a raportului de evaluare nr.157/11.03.2026 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (număr legitimaţie 18772), înregistrat la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sarat sub nr.15316/13.03.2026.

(2) Plata suprafeţei se face anual, până la data de 30 septembrie a anului în curs.

(3) Pretul suprafeţei se va actualiza la 1 ianuarie a fiecărui an cu rata inflaţiei.

Art.6. Beneficiarul dreptului de suprafaţă va avea obligaţia de a respecta obligaţiile stipulate de prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire, republicată, actualizată.

Art.7. În caz de înstrăinare a imobilului-construcţie/stadii construcţie, în baza unui act autentic notarial, dreptul de suprafaţă acordat pentru vânzător va fi constituit în favoarea cumpărătorului prin act autentic notarial, păstrându-se aceleaşi clauze contractuale din contractul de suprafaţă deţinut de vânzător, inclusiv preţul suprafeţei, de la momentul încheierii actului notarial de înstrăinare a imobilului-construcţie/stadii construcţie.

Art.8. Se aproba proiectul contractului de constituire a dreptului de suprafaţă, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9. Se împuterniceşte primarul Municipiului Râmnicu Sarat să semneze în faţa notarului public contractul de constituire a dreptului de suprafaţă.

Art.10. (1) Inventarul terenurilor aparţinând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sarat disponibile pentru aplicarea Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinţe proprietate personală, cu modificările şi completările ulterioare, se va modifica în mod corespunzător prin excluderea parcelei nr.278 situată în Municipiul Râmnicu Sarat, cartierul Bariera Focsani (parcela 278), strada Crişului nr.45, judeţul Buzau.

(2) Parcela nr. 278 situata in Municipiul Râmnicu Sarat, cartierul Bariera Focsani (parceta 278), strada Crişului nr.45, judetul Buzau va face parte din Inventarul bunurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sarat aprobat prin HCL nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rmâmnicu Sarat la data de 28.02.2019.

Art.11. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Râmnicu Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, structura Arhitect Sef, Serviciul Impozite si Taxe Locale, Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic si Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Râmnicu 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 şi/sau patrimoniul public şi privat, conform reglementarilor legale în domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens si in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea aferentă actelor administrative, respectiv doamnele Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela si Barbu Miruna-Gabriela.

Art.12. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 28.08.2025, cu respectarea prevederilor art.139, alin.3, lit.g) (majoritate absoluta) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de 18 voturi pentru, _- abtineri si _- voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si 18 consilieri locali prezenti.

**Preşedinte de şedinţă,
Domnul consilier Florian Nicolae**



**Contrasemnează pentru legalitate,
pentru Secretar general,
Cringasu Nona-Monica
(atributii delegate conform
art.438, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019)**

Nr. 107

Rm. Sărat 30.06.2026



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

PRIMAR

Nr. 41769/09.06.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 299 mp (suprafață măsurată), aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 278), str. Crișului, nr. 45, jud. Buzău, număr cadastral 30661, pe care este executată o construcție cu destinația de locuință, către Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela și Barbu Miruna-Gabriela, în vederea autorizării lucrărilor de construire locuință, coroborat cu încetarea efectelor Procesului verbal nr. 9705 din 02.07.2007 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și domnul Barbu Marian-Claudiu

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului.

În baza Procesului verbal nr. 9705 din 02.07.2007 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat), în calitate de proprietar al terenului și domnul Barbu Marian-Claudiu, în calitate de beneficiar, întocmit cu ocazia predării-primirii parcelei nr. 278 din cartierul Bariera Focșani (str. Crișului, nr. 45), teren loc de casă în suprafață de 300 mp, atribuit în folosință gratuită prin H.C.L. nr. 94/21.06.2007, comodatul a executat o construcție cu destinația de locuință aflată la stadiul de execuție fundație.

Ținând seama de:

- Cererea nr. 68132/24.11.2025, completată prin adresa nr. 73733/17.12.2025, formulate de Barbu Mirela, conform cărora solicită încheierea unei forme de contract (suprafață) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parcele 278), strada Crișului, nr. 45, județul Buzău, în vederea obținerii autorizației de construire, urmare a nefinalizării lucrărilor de construire autorizate prin Autorizația de construire nr. 172/13.06.2008, respectiv a nerespectării de către beneficiar a condițiilor impuse de prevederile art. 6, alin. (1) și (2) din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, actualizată, republicată, a Legii nr. 50/1991

privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, precum și a Procesului verbal nr. 7797/29.05.2006 întocmit cu ocazia predării-primirii parcelei nr. 278 din cartierul Bariera Focșani (str. Crișului, nr. 45), teren loc de casă în suprafață de 300 mp, atribuit în folosință gratuită prin H.C.L. nr. 90/18.05.2006, coroborat cu Certificatul de moștenitor nr. 16/03.02.2023, completat prin Încheierea nr. 39/17.10.2025;

- Extrasul de Carte funciară pentru cartea funciară nr. 30661 pentru terenul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 278), str. Crișului, nr. 45, județul Buzău;
- Prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit cărora: „(1) *Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință*”. (2) *Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile de carte funciară rămân aplicabile.*”, raportat la faptul că dreptul de superficie se poate constitui atât cu titlu gratuit, cât și cu titlu oneros, este justificat să se încaseze de la beneficiarul dreptului de superficie contravaloarea folosinței terenului, aspect pentru care propunem ca dreptul de superficie să se constituie cu titlu oneros;

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, spre dezbateră și aprobare, proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de superficie, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 299 mp (suprafață măsurată), aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 278), str. Crișului, nr. 45, jud. Buzău, număr cadastral 30661, pe care este executată o construcție cu destinația de locuință, către Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela și Barbu Miruna-Gabriela, în vederea autorizării lucrărilor de construire locuință, coroborat cu încetarea efectelor Procesului verbal nr. 9705 din 02.07.2007 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și domnul Barbu Marian-Claudiu, 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

COMPARTIMENT EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI REȚELE UTILITARE
Nr. 41798/10.06.2026



APROBAT,

Primar
Căjan Sorin-Valentin

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 299 mp (suprafață măsurată), aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 278), str. Crișului, nr. 45, jud. Buzău, număr cadastral 30661, pe care este executată o construcție cu destinația de locuință, către Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela și Barbu Miruna-Gabriela, în vederea autorizării lucrărilor de construire locuință, coroborat cu încetarea efectelor Procesului verbal nr. 9705 din 02.07.2007 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și domnul Barbu Marian-Claudiu

Având în vedere:

- Solicitarea nr. 68132/24.11.2025, completată prin adresa nr. 73733/17.12.2025, formulate de Barbu Mirela, conform cărora solicită încheierea unei forme de contract (suprafață) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parcele 278), strada Crișului, nr. 45, județul Buzău, în vederea obținerii autorizației de construire, urmare a nefinalizării lucrărilor de construire autorizate prin Autorizația de construire nr. 172/13.06.2008, respectiv a nerespectării de către beneficiar a condițiilor impuse de prevederile art. 6, alin. (1) și (2) din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, actualizată, republicată, a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, precum și a Procesului verbal nr. 7797/29.05.2006 întocmit cu ocazia predării-primirii parcelei nr. 278 din cartierul Bariera Focșani (str. Crișului, nr. 45), teren loc de casă în suprafață de 300 mp, atribuit în folosință gratuită prin H.C.L. nr. 90/18.05.2006, coroborat cu Certificatul de moștenitor nr. 16/03.02.2023, completat prin Încheierea nr. 39/17.10.2025,
- Procesul verbal nr. 7797/29.05.2006 întocmit cu ocazia predării-primirii parcelei nr. 278 din cartierul Bariera Focșani (str. Crișului, nr. 45), teren loc de casă în suprafață de 300 mp, atribuit în folosință gratuită prin H.C.L. nr. 90/18.05.2006,

- Autorizația de construire nr. 172/13.06.2008 pentru construire locuință parter;
- Extrasul de Carte funciară pentru informare pentru Cartea funciară nr. 30661 în care este înscrisă întabularea dreptului de proprietate asupra terenului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Crișului, nr. 45, jud. Buzău, în favoarea Municipiului Râmnicu Sărat și întabularea dreptului de proprietate dobândit prin succesiune asupra construcției cu numărul cadastral 30661-C1, număr niveluri 1, suprafață construită la sol de 75,30 mp, suprafață construită desfășurată de 75,30 mp, fundație din beton cu suprafața construită de 75,30 mp, edificată în anul 2023, în favoarea doamnelor Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela și Barbu Miruna-Gabriela,
- Planul de amplasament și delimitare a imobilului executat în luna aprilie 2024 de către Tudorache Dinu, Certificat de autorizare categoria B, seria RO-BZ-F, nr. 0018/02.10.2010, unde este reprezentată construcția cu destinația de locuință, parter și mansardă, cu suprafața construită la sol de 105,10 mp,
- Procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor seria 0000664, nr. 25 din data de 30.06.2025,
- Procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor seria 0000627, nr. 58 din data de 30.10.2024,
- Procesul verbal de constatare la fața locului nr. 75352/29.12.2025 întocmit de Serviciul Urbanism prin care se ia act de existența unei construcții cu destinația de locuință, regim de înălțime P+M, aflată la stadiul fizic de fundație, stâlpi și centuri din beton armat, planșeu peste parter din beton armat și peste mansardă din grinzi de lemn, pereți din zidărie B.C.A., acoperiș tip șarpantă lemn și învelitoare din tablă profilată, edificată fără a deține autorizație de construire,
- Referatul - aprobat - de propunere a încheierii unui contract de suprafață nr. 12953/04.03.2026;
- Raportul de evaluare nr. 157/11.03.2026, înregistrat la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 15316/13.03.2026, întocmit de către evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Mândricel Mihai-Enigel;
- Adresa nr. 15517/13.03.2026 a Serviciului Buget-Contabilitate, conform căreia prețul suprafeței corespunzător anului 2026 este de **4388,00 lei/an**;
- Faptul că solicitantele nu figurează cu debite restante la bugetul local și nici cu debite datorate și neîncasate din litigii cu Municipiul/Primăria/Primarul/Consiliul Local Râmnicu Sărat conform Certificatului de atestare fiscală nr. 41765/09.06.2025, adresele nr. 1871, 1818, 1489, și 1720 din 16.01.2026 emise de Compartimentul Contencios Administrativ și Juridic și adresele nr. 8063, 8065 și 8067/09.02.2026 ale Compartimentului Spațiu Locativ;
- Informarea nr. 1713/16.01.2026 a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și a Comisiei interne 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;

- Extrasul de Carte funciară pentru cartea funciară nr. 30661 pentru terenul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parceta 278), str. Crișului, nr. 45, jud. Buzău;
- HCL nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019, în care, la poziția 1180 din anexa nr. 1, figurează imobilul-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parceta 278), str. Crișului, nr. 45, jud. Buzău, cu numărul de inventar 1682.

Luând în considerare:

- prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit cărora: „(1) *Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință*”. (2) *Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile de carte funciară rămân aplicabile.*”
- caracteristicile dreptului de superficie, respectiv:
 - drept real principal (se poate constitui numai asupra bunurilor imobile);
 - drept derivat (este rezultatul dezmembrării dreptului de proprietate asupra terenului);
 - drept temporar (durata maximă potrivit art. 694 din Codul civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii);

În temeiul art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de superficie, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 299 mp (suprafață măsurată), aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parceta 278), str. Crișului, nr. 45, jud. Buzău, număr cadastral 30661, pe care este executată o construcție cu destinația de locuință, către Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela și Barbu Miruna-Gabriela, în vederea autorizării lucrărilor de construire locuință, coroborat cu încetarea efectelor Procesului verbal nr. 9705 din 02.07.2007 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și domnul Barbu Marian-Claudiu, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

La data încheierii contractului de superficie pentru imobilul-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parceta 278), str. Crișului, nr. 45, jud. Buzău, în suprafață măsurată de 299 mp, având numărul cadastral 30661, înscris în Cartea funciară nr. 30661 a Municipiului Râmnicu Sărat, Procesul verbal nr. 7797/29.05.2006 își încetează aplicabilitatea.

Inventarului terenurilor disponibile, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, ce pot fi atribuite în folosință gratuită conform Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, se va modifica prin excluderea din acesta a terenului situat Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parceta 278), str. Crișului, nr. 45, jud. Buzău.

De asemenea, propunem spre aprobare următoarele:

- dreptul de superficie să se constituie pe o perioadă de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor părți;
- plata superficiei se face anual, până la data de 30 septembrie a anului în curs;
- prețul superficiei se va actualiza la 1 ianuarie a fiecărui an cu rata inflației;

- proiectul de contract de constituire a dreptului de suprafață, conform anexei nr. 1, cu precizarea că se împuternicește primarul Municipiului Râmnicu Sărat să reprezinte Municipiul Râmnicu Sărat la semnarea contractului de suprafață în fața notarului public.

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

**Arhitect Șef,
Ing. Teodorescu Dragoș-Daniel**

**Avizat,
Serviciul Buget - Contabilitate
Cons. sup. Manea Simona**

**Avizat,
Comp. Contencios Administrativ și Juridic
Cons. jr. Pruteanu Sabina-Elena**

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE**I. Partile Contractante:**

1.1. Municipiul Rm.Sărat, cu sediul în municipiul Rm.Sărat, strada Nicolae Bălcescu nr.1, județul Buzău, cod fiscal 2406871, reprezentat la perfectarea prezentului contract de primar, Cîrjan Sorin-Valentin, în calitate de proprietar al imobilului cu număr cadastral _____, înscris în cartea funciară _____ compus din teren în suprafață de _____ mp, cu destinația _____, situat în _____

Și

1.2. _____, prin (reprezentant) _____, cu sediul/domiciliul în _____, în calitate de Superficiar.

Proprietarul și Superficiarul fiind numiți împreună **“Partile”** și separate **“Partea”**. Având în vedere HCL nr. _____/_____, în temeiul art. 693-702 din Noul Cod Civil, partile au decis să încheie prezentul Contract de Constituire a dreptului de suprafață, denumit în continuare **“CONTRACTUL”** în fața notarului public, astfel:

II. Obiectul Contractului:

Art.1 (1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea cu titlu oneros de către Proprietar în favoarea Superficiarului a unui drept de suprafață asupra terenului intravilan în suprafața totală de _____ mp, având număr cadastral _____, înscris în CF a localității Rm.Sărat sub nr. _____, aflat în proprietatea privată a Municipiului Rm.Sărat, situat în municipiul Rm.Sărat, strada _____, având următoarele vecinătăți _____

(2) Dreptul de suprafață se constituie pentru folosința terenului precizat la alin.(1), prin raportare la reglementările de urbanism specifice zonei pe care este edificată o construcție cu destinația de locuință, regim de înălțime P+M, aflată la stadiul fizic de fundație, stâlpi și centuri din beton armat, planșeu peste parter din beton armat și peste mansardă din grinzi de lemn, pereți din zidărie B.C.A., acoperiș tip șarpantă lemn și învelitoare din tablă profilată, edificată fără a deține autorizație de construire.

(3) Terenul ce face obiectul prezentului contract de constituire a dreptului de suprafață nu este grevat de sarcini, astfel cum rezulta din evidențele de cadastru.

III. DURATA DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art.2 (1) Dreptul de suprafață asupra terenului menționat mai sus se constituie pe o perioadă de 49 ani.

(2) La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit.

(3) Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției.

IV. PREȚUL DATORAT PENTRU FOLOSINȚA TERENULUI

Art.3 (1) Prețul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de suprafață este de 4388,00 lei/an, corespunzător anului 2026.

(2) Prețul suprafeței se va actualiza la data de 1 ianuarie a fiecărui an cu rata de inflației.

V. MODALITATEA DE PLATĂ

Art.4 (1) Plata folosinței terenului se va efectua prin orice formă de plată prevăzută de lege, anual până la data de 30 septembrie, la sediul Primăriei Municipiului Rm.Sărat sau în contul nr. RO11TREZ16721A300530XXXX, cont deschis la Trezoreria Rm.Sărat, beneficiar Municipiul Rm.Sărat, cod fiscal 2406871.

(2) Superficiarul se află de drept în întârziere la data împlinirii termenului stabilit pentru executare, stipulat la alin. (1).

Art.5 Pentru neplata la termen a prețului suprafeței, se calculează majorări de întârziere în procent de 2% din quantumul obligației nefiscale principale (prețul suprafeței) neachitate la termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, conform H.C.L. nr.-ul 146/30.09.2014.

În cazul întârzierilor mai mari de 90 de zile privind plata prețului suprafeței, proprietarul poate să procedeze la rezilierea contractului (pact comisoriu expres de gradul I).

VI.DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile superficiarului:

Art. 6 (1) Dreptul de suprafață constituit se exercită în limitele și condițiile stabilite prin prezentul contract.

(2) Superficiarul are dreptul de a exercita posesia și folosința asupra terenului menționat la **art.1** precum și dreptul de a dispune de acesta în limitele impuse de documentațiile de urbanism, aprobate în condițiile legii necesare realizării și întreținerii.

(3) În vederea achitării plății datorate, superficiarul are dreptul să fie informat asupra quantumului la zi a sumei de plată datorată proprietarului terenului. În acest sens va putea solicita oricând proprietarului terenului, anterior datei scadente, să i se precizeze quantumul sumei de plată.

Drepturile proprietarului terenului:

Art.7 (1) Proprietarul terenului garantează folosința liniștită a terenului.

(2) Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului stabilită la **art.3**, la termenele prevăzute în contract.

(3) Proprietarul terenului are dreptul să inspecteze bunul care constituie obiectul prezentului contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de superficiar.

(4) Proprietarul terenului are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de superficie, în situația în care interesul național sau local o impune, potrivit hotărârilor adoptate de către Consiliul Local al municipiului sau alte acte normative.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile proprietarului terenului:

Art.8 (1) Proprietarul terenului este obligat să nu îl tulbure pe superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

(2) Proprietarul are obligația să pună la dispoziția superficiarului terenul liber de sarcini, de asemenea trebuie să verifice prin împuterniciții săi respectarea clauzelor contractuale.

Art.9 Rezilierea contractului se va face în condițiile respectării prevederilor legale în materie.

Obligațiile superficiarului:

- Art.10** (1) Superficiarul are obligația să achite plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului la termenul prevăzut în contract;
- (2) Beneficiarul dreptului de superficie este obligat a respecta Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;
- (3) Să respecte destinația terenului;
- (4) Superficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului, în scris, cu 30 de zile înainte de împlinirea termenului, intenția de prelungire a prezentului contract;
- (5) Superficiarul este obligat să achite taxele/impozitele ce privesc bunul dat în superficie în condițiile stabilite de Codul fiscal;
- (6) Superficiarul este obligat ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract să îl înregistreze la Serviciul de Taxe și Impozite a autorității locale în vederea impunerii la plata impozitului;

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

Art.11 (1) Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară pentru următoarele situații:

- a) la expirarea termenului stabilit în contract;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de superficie și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
- c) prin pieirea construcției;
- d) prin reziliere de către proprietarul terenului cu plata contravalorii lucrărilor necesare pentru aducerea terenului la starea inițială în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficiar sau a incapacității îndeplinirii acestora;
- e) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- f) în alte situații.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12 (1) Conform art. 1350 Cod civil, orice persoană trebuie să-și execute obligațiile pe care le-a contractat. Atunci când fără justificare, nu își îndeplinește această îndatorire, ea este răspunzătoare de prejudiciul cauzat celeilalte părți și este obligată să repare acest prejudiciu, în condițiile legii. Dacă prin lege nu se prevede altfel, niciuna dintre părți nu poate înlătura aplicarea regulilor răspunderii contractuale pentru a opta în favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

(2) Atunci când fără justificare, una din părțile Contractului nu își exercită obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia unilateral Contractul, cu daune-interese, dacă este cazul.

X. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

(1) Părțile prezentului contract sunt exonerate de răspunderea contractuală pentru neexecutarea la termen și/sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră și cazul fortuit.

(2) Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

(3) Prin forța majora se înțelege un eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

(4) Prin caz fortuit se înțelege acel eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs.

XI. CLAUZE SPECIALE

(1) În caz de înstrăinare a imobilului-construcție/stadii construcție, în baza unui act autentic notarial, dreptul de suprafață acordat pentru vânzător va fi constituit în favoarea cumpărătorului prin act autentic notarial, păstrându-se aceleași clauze contractuale din contractul de suprafață deținut de vânzător, inclusiv prețul suprafeței de la momentul încheierii actului notarial de înstrăinare a imobilului-construcție/stadii construcție.

(2) La data transferării dreptului de proprietate a imobilului – construcție/stadii construcție, în baza actului autentic notarial, contractul de constituire a dreptului de suprafață își încetează aplicabilitatea.

DISPOZIȚII FINALE

Noi, părțile contractante, solicităm înscrierea dreptului de suprafață în Cartea Funciară conform prevederilor din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările ulterioare.

Impozitul și taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract au fost calculate având în vedere valoarea de evaluare de _____ lei stabilită conform _____.

Actul a fost redactat și autentificat la Biroul Notarial _____ în _____ exemplare, din care _____.

Proprietar

Supreficiar

PRIMĂRIA MUN. RAMNICU SARAT
NR 15316 / 13.03.2026

Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator Autorizat

Str. Bistritei, nr. 13, Buzau

+40 723.348.257 enigel.mandricel@gmail.com

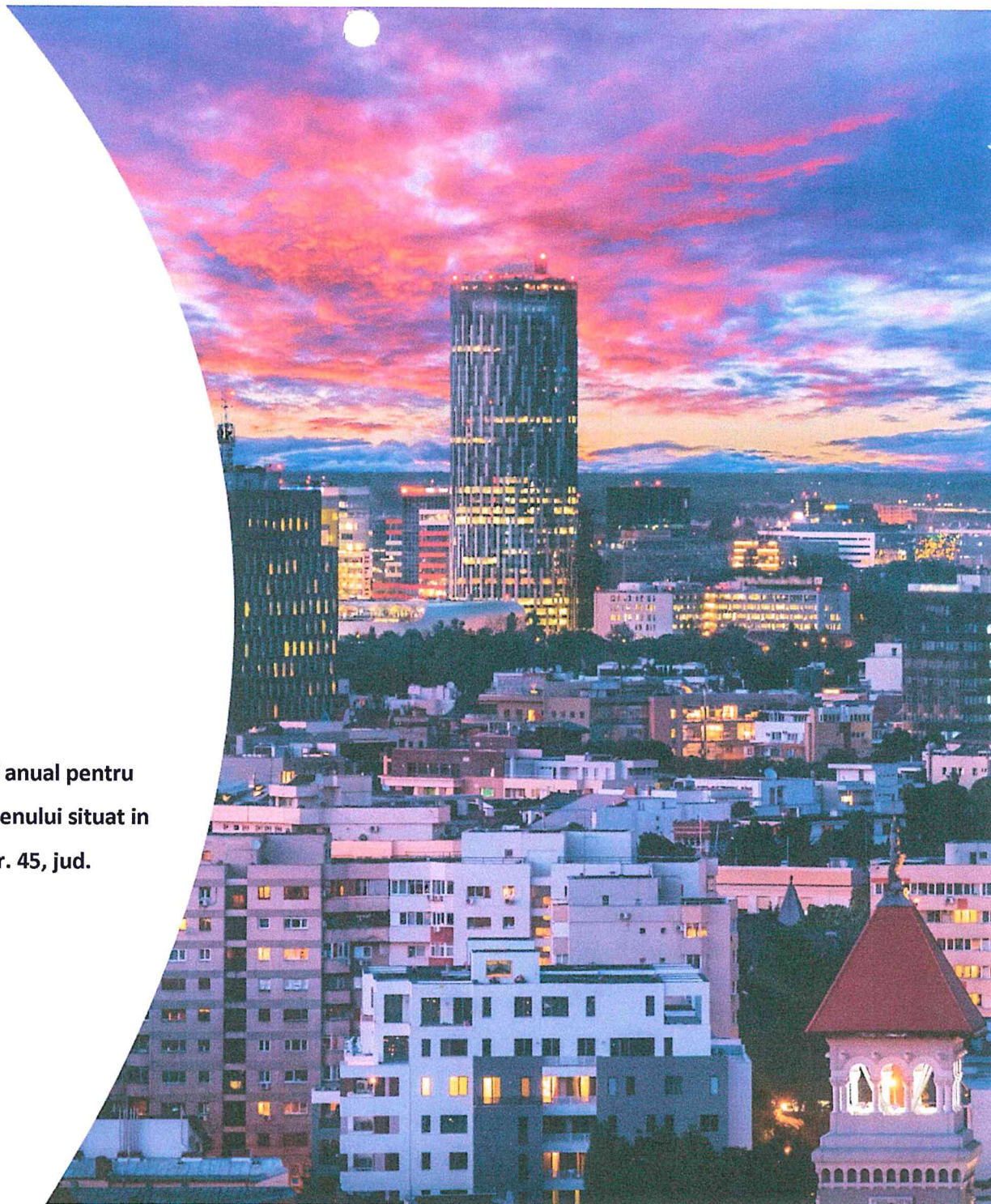
RAPORT DE EVALUARE

NR. 157 / 11.03.2026

Privind estimarea valorii de piata si calcularea cuantumului anual pentru
acordarea dreptului de suprafacie cu titlu oneros asupra terenului situat in
Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 45, jud.
Buzau, identificat cu nr. cad. 30661

Client si Utilizator desemnat: PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT

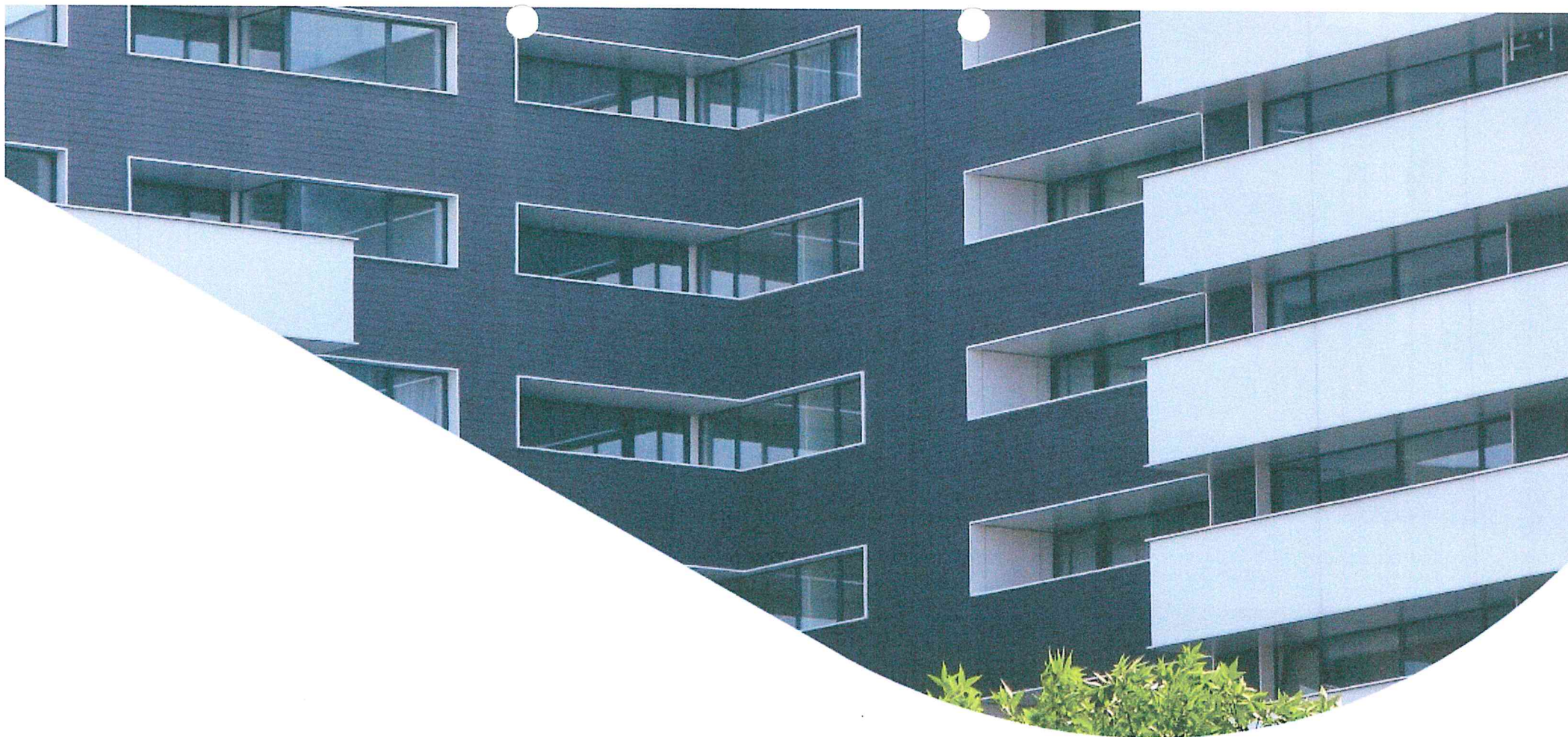
Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind
confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau
parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în
scris al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat



	Către:	PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT	
	Referitor:	Proprietate imobiliara, alcatuita din teren intravilan categoria curti-constructii in suprafata de 299 mp.	
	Adresa:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 45, jud. Buzau.	
	Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția imobilului, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a terenului, apoi cuantumul anual pentru acordarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în cauză în vederea informării utilizatorului.		
Măndricel Mihai-Enigel Str. Bistritei, nr. 13, Buzau M:+40 723 348 258 E: enigel.mandricel@gmail.com	Evaluatorul autorizat MĂNDRICEL MIHAI-ENIGEL, 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 2025.		
	În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia este că valoarea de piață și nivelul anual pentru acordarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în cauză, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 10.03.2026, este:		
VALOARE DE PIATA	21.528 Euro, echivalent a 109.696 Lei		
VALOARE SUPERFICIE ANUALA	861 Euro/an, echivalent a 4.388 Lei/an		
	La cursul BNR 5,0955 Lei/Euro		
Observatii:	☒	Quantumul anual pentru acordarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în cauză a fost exprimat ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabil în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.	
	Cu deosebită considerație, MĂNDRICEL MIHAI-ENIGEL – MTA Evaluator Autorizat EPI, EBM		
			

Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE 4
2. CERTIFICAREA EVALUĂRII 6
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 7
4. PREZENTAREA DATELOR 14
5. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR 19
6. ANEXE 24



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client	PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT		
Utilizator desemnat	PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT		
Data raportului	11.03.2026		
Data inspecției	10.03.2026		
Data evaluării	10.03.2026		
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai-Enigel Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772		
	Polița de asigurare de răspundere profesională 56145 / 13.01.2026		
Tip proprietate	Proprietate imobiliara – Teren intravilan considerat liber		
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piata si a cuantumului anual pentru acordarea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în cauză, în vederea informarii utilizatorului.		
Tip de valoare	Valoare de piata/echitabila		
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 45, jud. Buzau		
Cod postal	125300		
Observații/Ipoteze semnificative speciale	- La data inspecției pe teren era edificata o constructie cu destinatie rezidentiala avand regim de inaltime P+E ce nu face obiectul evaluarii fiind mentionata cu nr. cad. 30661-C1, inscrisa in CF 30661, proprietatea Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela si Barbu Miruna-Gabriela, conform extras de carte funciara cu nr. cerere 31054/04.03.2026. - Evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este liber de constructii, iar utilitatile sunt la limita proprietatii. Valoarea estimata este valabila in ipoteza in care terenul este construibil si liber de constructii.		
Suprafețe	Construcție-	Ac	Sc= 75,3 mp, Scd= 75,3 mp,
	Teren	St	299 mp, proprietatea PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT

Proprietar teren:	
PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT	
Utilizare propusa: drept de superficie cu titlu oneros	
VALOARE DE PIATA	
21.528 Euro, echivalent a 109.696 Lei	
Cuquantumul anual pentru acordarea dreptului de superficie cu titlu oneros	
Curs de schimb valutar 5,0955 Lei/Euro	
861 Euro/an, echivalent a 4.388 Lei/an	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 31054/04.03.2026, asupra proprietatii sunt inregistrate sarcini: urmarire imobiliara in favoarea creditoarei ANAF AJFP BUZAU-SERV. FISCA RAMNICU SARAT, asupra imobilului proprietatea lui BARBU MIRELA. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.



2. CERTIFICAREA EVALUĂRII

Declarație evaluator:

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:

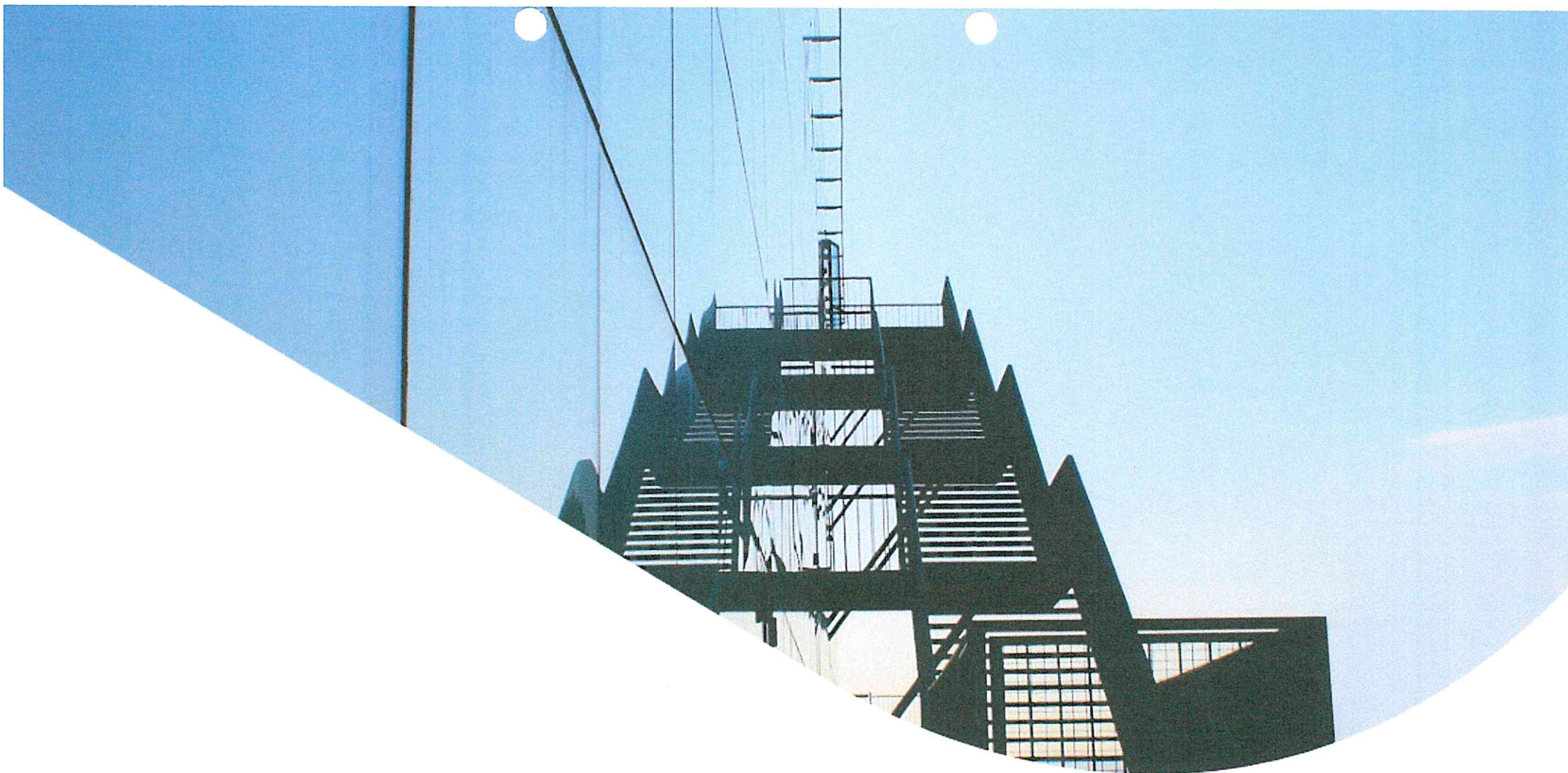
- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă din partea unor specialiști în alte domenii;
- ✓ Am inspectat personal proprietatea.

Cu deosebită considerație,

MÂDRICEL MIHAI-ENIGEL – MTA
Evaluator Autorizat EPI, EBM



[Handwritten signature]



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului	MÂNDRICEL MIHAI-ENIGEL - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 18772, specializările EPI, EBM
Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară – Teren intravilan considerat liber
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 45, jud. Buzau
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piata si a cuantumului anual pentru acordarea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în cauză, în vederea informarii utilizatorului.
Client	PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT
Utilizator desemnat	PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT
Proprietar teren	PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate și cuantumul anual al chiriei echitabile pentru acordarea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului analizat, detinut de catre PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra activului este înscris în Cartea Funciara 30661 a localitatii Ramnicu Sarat, cu nr. cadastral 30661. În conformitate cu extrasul de c.f. pentru informarea nr. cerere 31054/04.03.2026 prezentat asupra terenului cu nr. cad. 30661 sunt înregistrate sarcini: urmarire imobiliara în favoarea creditoarei ANAF AJFP BUZAU-SERV. FISCA RAMNICU SARAT, asupra imobilului proprietatea lui BARBU MIRELA. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietatii subiect este liber de sarcini.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piata și a chiriei echitabile a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 – SEV 100 Cadrul general al evaluării și SEV 102 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. Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți. Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele

	pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare. Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății. Conform acestui standard chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului. În anumite împrejurări, chiria de piață este posibil să trebuiască a fi estimată pe baza clauzelor unui contract de închiriere existent (de exemplu, în scopul determinării chiriei, acolo unde există astfel de condiții și ele nu trebuie presupuse ca făcând parte dintr-un contract de închiriere ipotetic). La calculul chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele: a. în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și b. în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Metodologia de calcul a "chiriei de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de 10.03.2026 , data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și chiriile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna martie 2026 . Data evaluării este 10.03.2026 .
Data raportului	11.03.2026

cesul de evaluare	Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost: ✓ Definirea misiunii de evaluare; ✓ Stabilirea termenilor de referință ai evaluării; ✓ Identificarea și Inspectia proprietății; ✓ Colectarea datelor privind proprietatea subiect, aria pieței și proprietățile comparabile; ✓ Analiza pieței și analiza celei mai bune utilizări ✓ Aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea chiriei; ✓ Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Inspectia proprietății	Inspectia a fost efectuată în data de 10.03.2026, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, în lipsa reprezentant proprietar teren. 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.
Opinia în care se exprimă chiria mată	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (10.03.2026) este cel afișat de BNR, și anume 5,0955 Lei/Euro.
Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Chiria imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: Standarde generale: ✓ SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100) ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ✓ SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102) ✓ SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103) ✓ SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104) ✓ SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105) ✓ SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106) Standarde pentru bunuri imobile: ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

	✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
Natura și sursa informațiilor	Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul imobilului subiect, respectiv: ✓ Extras de carte funciara nr. cerere 31054/04.03.2026; ✓ Extras de plan cadastral nr. 32760/06.03.2026. Alte informații, 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.
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. <i>Valoarea exprimată în prezentul raport este valoarea obținută la momentul evaluării, în baza informațiilor publice disponibile. Proprietarul, clientul, utilizatorul sau orice alte părți implicate, în cazul în care nu sunt de acord cu valoarea sau alte aspecte din raport, le este interzis să dea în judecată evaluatorul sau să pretindă daune/pretenții etc., ei având opțiunea să consulte opinia unui alt evaluator autorizat, membru ANEVAR. Valoarea fiind doar o opinie profesională.</i>
Ipoteze	✓ 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 chiria. 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 chiria proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Chiriile 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; ✓ Chiria de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, chiria 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 chiria 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 speciale semnificative	- La data inspecției pe teren era edificată o construcție cu destinație rezidențială având regim de înălțime P+E ce nu face obiectul evaluării fiind menționată cu nr. cad. 30661-C1, înscrisă în CF 30661, proprietatea Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela și Barbu Miruna-Gabriela, conform extras de carte funciara cu nr. cerere 31054/04.03.2026. - Evaluarea s-a efectuat în ipoteza în care terenul este liber de construcții, iar utilitățile sunt la limita proprietății. Valoarea estimată este valabilă în ipoteza în care terenul este construibil și liber de construcții.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea; ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida chiria estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport; ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. ✓ Valoarea exprimată în prezentul raport este valoarea obținută la momentul evaluării, în baza informațiilor publice disponibile. Proprietarul, clientul, utilizatorul sau orice alte părți implicate, în cazul în care nu sunt de acord cu valoarea sau alte aspecte din raport, le este interzis să dea în judecată evaluatorul sau să pretindă daune/pretenții etc., ei având opțiunea să consulte opinia unui alt evaluator autorizat, membru ANEVAR. Valoarea fiind doar o opinie profesională.
Specialist	Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea unor specialiști sau furnizori externi.
Factorii de mediu, sociali și de guvernare	Impactul factorilor de mediu, sociali și de guvernare în cazul analizat*: • Nu au fost identificați factori de risc de mediu cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat.** • Din informațiile disponibile evaluatorului la data evaluării, nu reies elemente care pot fi considerate neconforme cu reglementările de mediu. • Nu au fost identificați factori de risc social cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat. *NOTA: Opinia evaluatorului cu privire la impactul factorilor ESG asupra bunului nu este certificată de o specializare în domeniu, evaluatorul neavând pregătire și atribuții în acest sens. Dacă se dorește o opinie avizată, atunci este necesară solicitarea unei opinii avizate. Evaluatorul nu va putea fi făcut responsabil pentru această mențiune. **NOTA: Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul aprecierii/ cuantificării/ ierarhizării gravității riscurilor fizice
Descrierea 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 forma completa și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 106 - Documentare și raportare.

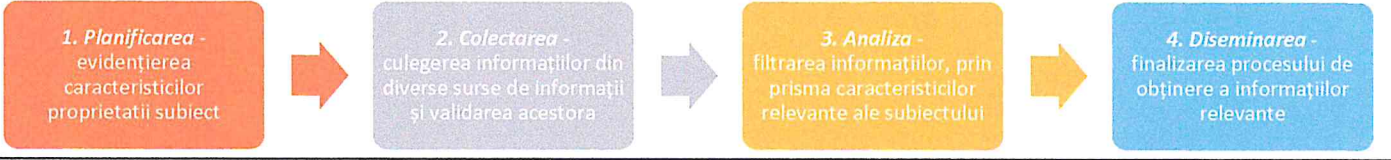


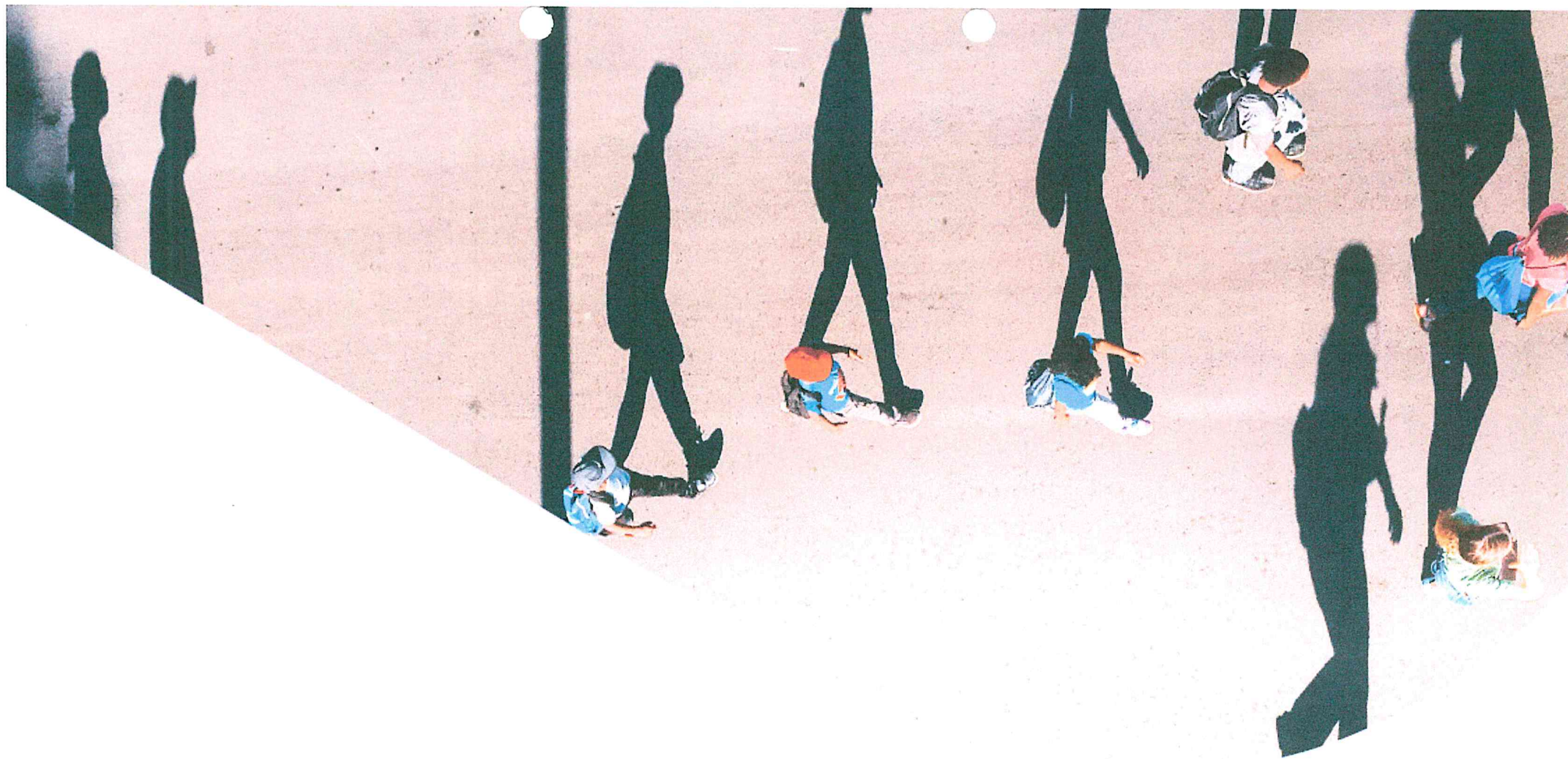
4 PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	Conform Extras de carte funciara nr. cerere 31054/04.03.2026, proprietatea evaluataeste descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 299 mp suprafata masurata, categoria de folosinta curti--constructii, invecinat la: N-nr. cad. neidentificat; S- nr. cad. neidentificat , V- nr. cad. neidentificat , E- nr. cad. 36261 (str. Crisului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 45, jud. Buzau, nr. cadastral 30661, inscris in CF 30661, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT. <i>Dreptul de proprietate evaluat poate include si dreptul de proprietate (integral/partial, dupa caz) asupra tuturor cailor de acces care asigura legatura intre drumul public si proprietatea subiect.</i>																
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	Nu a fost cazul.																
Date despre zonă, vecinătăți și amplasare	• Amplasarea proprietății in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport. • Tipul zonei: zona rezidentiala • Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul mijloacelor de transport in comun si a autovehiculelor personale. • Compoziția zonei <table border="1" data-bbox="730 823 1935 944"> <thead> <tr> <th>Unitati comerciale in apropiere</th> <th>Unitati de invatamant</th> <th>Unitati medicale</th> <th>Institutii de cult</th> <th>Sedii de banci</th> <th>Institutii de interes public</th> <th>Muzee</th> <th>Parcuri, lacuri, cursuri de apă</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DA</td> <td>DA</td> <td>NU</td> <td>NU</td> <td>NU</td> <td>NU</td> <td>NU</td> <td>DA</td> </tr> </tbody> </table>	Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutii de cult	Sedii de banci	Institutii de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă	DA	DA	NU	NU	NU	NU	NU	DA
Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutii de cult	Sedii de banci	Institutii de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă										
DA	DA	NU	NU	NU	NU	NU	DA										
Informații despre amplasament.	Proprietatea este amplasata in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: <table border="1" data-bbox="658 1136 2029 1168"> <tr> <td>Str. Crisului</td> <td>Drum pietruit</td> <td>Public</td> </tr> </table> IAR ULTERIOR ESTE ASIGURAT PRIN: <table border="1" data-bbox="658 1216 2029 1248"> <tr> <td>-</td> <td>Drum -</td> <td>-</td> </tr> </table> *Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul mentioneaza ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie stiut ca aceasta precizare nu este o informatie preluata dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiza bazata pe urmatorul rationament: Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre calea privata de acces (detinuta in cota indiviza) si mai apoi catre proprietatea imobiliata subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conduca la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciaza ca respectivul drum este public.	Str. Crisului	Drum pietruit	Public	-	Drum -	-										
Str. Crisului	Drum pietruit	Public															
-	Drum -	-															

	Utilități:	
	✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă ✓ Rețea urbană de apă: existentă ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă	✓ Rețea urbană de gaze: existentă ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă
	Caracteristici juridice: ✓ Utilizare legală: Rezidentiala; ✓ Servituți de trecere: Nu este cazul; ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul; ✓ Alte restricții existente: Nu este cazul.	Caracteristici economice: ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL; ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL; ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	• - La data inspectiei pe teren era edificata o constructie cu destinatie rezidentiala avand regim de inaltime P+E ce nu face obiectul evaluarii fiind mentionata cu nr. cad. 30661-C1, inscrisa in CF 30661, proprietatea Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela si Barbu Miruna-Gabriela, conform extras de carte funciara cu nr. cerere 31054/04.03.2026.	
Date privind impozitele și taxele	Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.	
	Conform Certificatului de urbanism nr. - se certifica:	

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:	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 • Proprietate rezidențială individuală amplasată în Zona de nord a mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani. • Dotări funcționale, de calitate specifică, specifice utilizării rezidențiale	PASUL 2 Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă) • Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat. • Aria pieței competitive: Zona de nord a mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, precum și zone similare din mun. Râmnicu Sarat • Proprietăți substitut disponibile: suficiente • Proprietăți complementare: stații auto, unități logistice, show-room-uri, instituții publice, instituții militare, etc	PASUL 3 Analiza cererii • Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar • Cererea pentru cumpărare – medie • Cererea pentru închiriere - usoară scădere • Potențialii cumpărători și chiriași/utilizatori: persoane juridice • Interesul investițional: mic • Preferințele manifestate pe piață: -
	PASUL 4 Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței) • Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare • oferta de vânzare – 83-93 euro /mp • oferta de închiriere – insuficientă • stocul total disponibil – insuficient • marja de negociere la vânzare: între 10-20 % • chirie – între - euro /mp / luna • rata de ocupare –aprox. -%	PASUL 5 Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă • Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea). • În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în stagnare. • Cu toate că nu au fost identificate informații certe este posibilă o viitoare evoluție negativă pe fondul instituirii stării de urgență și a măsurilor socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției.	PASUL 6 Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață) 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. Menționăm 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.

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



5. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

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 <i>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.</i> 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, cartier Bariera Focsani , precum si zone similare din mun. Ramnicu Sarat. 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: <table><tr><th rowspan="2">Utilizari probabile in mod rezonabil</th><th colspan="4">CRITERII CMBU</th></tr><tr><th>Permisă legal</th><th>Posibilă fizic</th><th>Fezabilă financiar</th><th>Maximum productivă</th></tr><tr><td>Rezidențial</td><td>da</td><td>da</td><td>da</td><td>da</td></tr><tr><td>Comercial</td><td>da</td><td>da</td><td>da</td><td>nu</td></tr><tr><td>Industrial</td><td>nu</td><td>da</td><td>nu</td><td>nu</td></tr></table> Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății este cea rezidențiala. Ca urmare, <i>cea mai bună utilizare a terenului considerat liber</i> este cea actuală, de teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinatie rezidentiala. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: ○ este fizic posibilă ○ este permisă legal ○ este fezabilă financiar ○ este maxim productivă	Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU				Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă	Rezidențial	da	da	da	da	Comercial	da	da	da	nu	Industrial	nu	da	nu	nu
Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU																								
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă																					
Rezidențial	da	da	da	da																					
Comercial	da	da	da	nu																					
Industrial	nu	da	nu	nu																					
Abordări în evaluare	Pentru a obține valoarea de piata/chiria definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadrul general al evaluării (Abordarea prin piata, Abordarea prin Venit si Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare.																								

Abordarea prin piață	Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru închiriere.
Abordarea prin venit	Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). Capitalizarea directă convertește venitul anual așteptat într-o indicație a valorii proprietății; această conversie se realizează fie prin împărțirea venitului estimat cu o rată adecvată venitului respectiv, fie prin multiplicarea venitului cu un factor adecvat acelui tip de venit (multiplicator al venitului). Capitalizarea directă se utilizează pe scară largă în cazul în care proprietățile sunt exploatate pe baze stabile în piața lor specifică și când există date ample despre proprietăți comparabile având același nivel de riscuri, de venituri, de cheltuieli de exploatare, cu aceleași caracteristici fizice și de localizare și cu aceleași așteptări investiționale. Această metodă poate fi mai puțin utilă/indicată pentru proprietățile care au făcut obiectul unui contract de închiriere sau în cazul în care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile de exploatare variază aleatoriu în timp.
Cuantumul dreptului de suprafață cu titlu oneros	Folosința este una tribut fundamental și poate cel mai „vizibil” al proprietății. Folosința (ius utendi și ius fruendi) constituie prerogativa în baza căreia titularul poate folosi bunurile imobile care formează obiectul proprietății sale dobândind fructele și veniturile pe care aceste bunuri au aptitudinea de a le produce => folosința, transpusă în teoria evaluării, reprezintă venitul generat de proprietate. Persoana vătămată va putea solicita contravaloarea așa-numitei lipse de folosință => estimarea chiriei neîncasate. Un drept derivat (dezmembrământ) care conferă titularului doar unul sau două dintre atributele dreptului de proprietate (posesia și folosința) în baza unor înțelegeri, ceea ce implică folosința unui bun imobil (teren, construcție) sau edificarea unei construcții pe terenul altuia. Acest drept este rezultatul unor manifestări de voință dintre proprietarul deplin (nuda proprietate) și un terț cărui i se încredințează posesia și folosința bunului. Aceste drepturi, care pot fi închiriere, suprafață, uzufruct, uz, administrare, au un caracter temporar, iar unele dintre ele pot fi, conform înțelegerii dintre părți, delegate altor persoane (de exemplu, subînchirierea). Dreptul de suprafață este un drept real principal care constă în dreptul unei persoane (superficiarul) de a avea sau de a construi o construcție pe terenul altei persoane (proprietarul terenului). Acest drept se poate constitui pe durată determinată sau nedeterminată și poate fi transmis ori înstrăinat independent de dreptul de proprietate asupra terenului. Dreptul de suprafață cu titlu oneros Atunci când dreptul de suprafață este cu titlu oneros, înseamnă că superficiarul trebuie să plătească o sumă de bani proprietarului terenului pentru folosirea acestuia. Plata poate fi sub formă de: - o sumă fixă (redevență), - o chirie periodică,

	- orice altă contraprestație stabilită de părți. Acest tip de suprafață se constituie, de regulă, prin contract încheiat între proprietarul terenului și suprafațiar, act care trebuie să fie autentificat și înscris în cartea funciară pentru a produce efecte față de terți. Moduri de constituire Dreptul de suprafață poate lua naștere prin: 1. Convenție (contract) – acordul părților consfințit printr-un act juridic. 2. Uzucapiune – dacă suprafațiarul a exercitat timp îndelungat posesia construcției pe terenul altuia. 3. Act administrativ – emis de autoritățile publice, în cazuri prevăzute de lege. Drepturile și obligațiile părților Suprafațiarul are dreptul de a folosi terenul pentru a deține sau construi o construcție, dar are și obligația de a respecta destinația stabilită și de a efectua plățile convenite. Proprietarul terenului își păstrează dreptul de proprietate asupra terenului, dar nu poate împiedica exercitarea dreptului de suprafață pe durata acestuia. Încetarea dreptului de suprafață Dreptul de suprafață încetează în următoarele situații: - la expirarea duratei stabilite prin convenție, - prin renunțarea de către suprafațiar, - prin consolidare (când suprafațiarul dobândește și proprietatea terenului), - prin neplata sumelor convenite, dacă părțile au prevăzut o astfel de clauză. La încetarea dreptului de suprafață, construcția realizată de suprafațiar poate reveni proprietarului terenului, fie cu despăgubire, fie fără despăgubire, în funcție de clauzele contractuale. Concluzie Dreptul de suprafață cu titlu oneros reprezintă o modalitate prin care o persoană poate deține o construcție pe terenul altuia, în schimbul unei obligații financiare, fără a fi proprietarul terenului. Acesta este frecvent utilizat în domeniul imobiliar pentru dezvoltări comerciale sau rezidențiale, oferind un echilibru între interesele proprietarului terenului și ale suprafațiarului.
Analiza rezultatelor	Criteriile care au stat la baza raportării finale a valorii, 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 chiria reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.
Concluzia asupra valorii	În conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este susținută de analiză, aceasta fiind cea mai relevantă, în funcție de calitatea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate. În aceste condiții, rezultatul evaluării, valabil la data de referință a evaluării este: Valoarea de piață asupra terenului: 21.528 Euro, echivalent a 109.696 Lei Cuantumul anual pentru acordarea dreptului de suprafață cu titlu oneros: 861 Euro/an, echivalent a 4.388 Lei/an





6. ANEXE

Anexele raportului de evaluare

Anexa nr. 1 – Estimarea valorii de piață a terenului - Abordarea prin piață - 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 priveshța.

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. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.				
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.				
2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de 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 - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.				
● Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).				

FIȘA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER				
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafața (mp)	299 mp	300 mp	300 mp	300 mp
Pret oferta/vânzare (€/mp)	-	93 €/mp	85 €/mp	83 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	tranzacție	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 45, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cart. Bariera Focsani	Mun. Ramnicu Sarat, cart. Bariera Focsani	Mun. Ramnicu Sarat, cart. Bariera Focsani
SUPRAFATA (mp)	299 mp	locatie similara 300 mp	locatie similara 300 mp	locatie similara 300 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	asfaltat	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	deschidere	regulata, 2 deschideri	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).				

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	299 mp	300 mp	300 mp	300 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		93 €/mp	85 €/mp	83 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	tranzactie	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-14,0 €/mp	-12,8 €/mp	-12,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		79 €/mp	72 €/mp	71 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		79 €/mp	72 €/mp	71 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		79 €/mp	72 €/mp	71 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		79 €/mp	72 €/mp	71 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		79 €/mp	72 €/mp	71 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		79 €/mp	72 €/mp	71 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 45, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cart. Bariera Focsani	Mun. Ramnicu Sarat, cart. Bariera Focsani	Mun. Ramnicu Sarat, cart. Bariera Focsani
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		79 €/mp	72 €/mp	71 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	299 mp	300 mp	300 mp	300 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	asfaltat	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		-5%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-3,6 €/mp	0,0 €/mp	-3,2 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere
Cuquantum ajustare (%)		-5%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-3,6 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristice fizice %		-9%	0%	-5%
Total ajustare caracteristice fizice (€/mp)		-7,1 €/mp	0,0 €/mp	-3,2 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		72,2 €/mp	72,3 €/mp	67,6 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		72 €/mp	72 €/mp	68 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	7,1 €	0,0 €	3,2 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	9%	0%	5%
Numarul de ajustari	(buc.)	2	0	1
VALOARE DE PIATA* :		72 €/mp	21.528 €	echivalent a 109.696 lei

*Conform GEV 630/art. 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 la care s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR:

5,0955 lei/€



AJUSTARE PENTRU TIPUL DE TRANZACȚIE - OFERTA / TRANZACȚIE		
Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare / tranzații, 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 tranzațiilor pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzațiilor.		
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 loc. În zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.		
Co_A:	Mun. Râmnicu Sărat, cart. Bariera Focsani - locație similară	Co_B: Mun. Râmnicu Sărat, cart. Bariera Focsani - locație similară
Co_C:	Mun. Râmnicu Sărat, cart. Bariera Focsani - locație similară	
Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.		
AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ		
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:		
Co_A - nu necesită ajustări		Co_B - nu necesită ajustări
Co_C - nu necesită ajustări		
Astfel, pentru <suprafață> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mică încât să nu influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.		
AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI		
Comparabilele utilizate au CMBU similară (intravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.		
AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE		
Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorată tipului de drum de acces către aceasta.		
Co_A:	asfaltat - superior (4,5 %)	Co_B: pietruit - similar
Co_C:	asfaltat - superior (4,5 %)	
AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF		
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.		
Co_A:	drept - similar	Co_B: drept - similar
Co_C:	drept - similar	
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are supravalorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabililor și cea a proprietății subiect.		
AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE		
Prezența/lipsa utilităților și serviciilor disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia de dezvoltări unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la 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:	utilități la limită - similar	Co_B: utilități la limită - similar
Co_C:	utilități la limită - similar	
Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren care dispune de o echipă de edilitate diferită față de cea care dispune de 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 utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când caracteristicile ale comparabilei (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, 2 deschideri - superior (4,5 %)	B: regulată, 1 deschidere - C: regulată, 1 deschidere -
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 CONSTRUIT		
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.		
Așadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demontabile.		
Co_A:	nu este cazul - similar	Co_B: nu este cazul - similar
Co_C:	nu este cazul - similar	

V = 21.528 EUR, echivalent a 109.696 LEI

ROMANIA A EVALUATORILOR AUTORIZATI
 Evaluador autorizat
MANDRICEL
MIHAI EN "CE"
 Legitimata Nr.
 Valabil 2
 Specializarea:
 ANEV

Mândricel Mihai-Enigel | Servicii Complete de Evaluare | Pagina 3

[Handwritten signature]

Informatii de piata:

Comparabila teren A



PRIVAT ⓘ



Marius

Pe OLX din iunie 2015

Activ pe 22 februarie 2026

Trimite mesaj

☎ 074 482 6225

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Ramnicu Sarat
Buzau



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat azi la 14:32

Vand teren casa 300 mp Bariera Focsani

28 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 300 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE ⓘ

Asigurare pentru casa ta

Partener

Allianz Tiriac

DESCRIERE

Vand 1 lot de teren intravilan de 300 mp in cartierul Bariera Focsani, Ramnicu Sarat.

Lotul este dispus la intersectia Strada Oltului cu Strada Ialomitei.

Utilitatile sunt trase in fata lotului.

Optional:

****Se ofera si posibilitatea achizitionarii celui de-al doilea lot de teren cu suprafata de 300 mp care este alaturat celui din anunt. In total, 2 loturi, 600 mp la pretul de 58000Euro.**

ID: 298885496

Vizualizări: 246



Raportează

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-casa-300-mp-bariera-focsani-IDke5LO.html?search_reason=search%7Corganic

93 E/mp, Rm. S., cart. Bariera Focsani, str. Oltului intersectie cu str. Ialomitei, 300 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita, regulata, 2 deschideri, informatii verificate telefonic 0744826225

Comparabila teren B

Teren de vânzare pentru casa.

25 500 EUR

Buzau, Raminicu Sarat Vezi pe hartă

Valabil din 1/28/2026 1:52:22 PM



Telefon validat



Ginu

Vezi toate anunțurile

0761531078

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Destinație

Rezidential

Amenajare strazi

Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun, Pietruite

Utilitati generale

Apa, Canalizare, Gaz

Descriere

Vând teren 300 metri pătrați în Bariera Focșani cu canalizare și apă, autorizație de construcție și proiect! Terenul este proprietate personală... Nu în concesiune...preț 25.500 euro puțin negociabil. Pentru alte detalii sunați la numărul de telefon

ID anunț: 1689095461

▶ Vezi detalii pe romimo.ro

👁 Vizualizări: 1802

🚩 Raportează

👉 Fă ofertă

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare-pentru-casa/5435ge7h3e197190220g00979e2f4e2e.html>

85 E/mp, Rm. S., cart. Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 42, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita, regulata, 1 deschidere, informatii verificate telefonic 0761531078

Comparabila teren C

Postat 30 decembrie 2025



PRIVAT ⓘ

Vand teren 300m2 Cartier Bariera Focșani

25 000 €

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 300 mp

Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE ⓘ

Asigurare pentru casa ta

Partener Allianz @ TIRIAC

DESCRIERE

Se oferă spre vânzare teren intravilan în suprafață de 300 mp, situat în Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, strada Oltului nr. 36 într-o zonă bine poziționată și ușor accesibilă.

Terenul beneficiază de deschidere care permite realizarea a două intrări separate, fiind ideal atât pentru construcția unei locuințe individuale, cât și pentru un proiect cu acces dublu (două unități, locuință + spațiu comercial etc.).

Poziționarea este un mare avantaj: terenul se află în față, în primele trei rânduri, oferind vizibilitate bună și acces rapid la drum.

Suprafață: 300 mp

Posibilitate de două intrări

Zonă în dezvoltare

Ideal pentru construcție rezidențială sau investiție

Pentru mai multe detalii sau vizionare, nu ezitați să mă contactați.

ID: 297601397

Vizualizări: 125

Reportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



draghiciugeorgianaalina280596

Pe OLX din august 2023

Activ pe 30 decembrie 2025

Trimite mesaj



074 345 3631

Trimite mesaj

☎ 074 345 3631

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Râmnicu Sărat
Buzau



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acțiunile de la vânzătorii privați nu sunt protejate de legislația privind drepturile consumatorilor.

Publicitate



68 de apartamente

Arsenal Residence [Mai multe >](#)

Publicitate



<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-300m2-cartier-bariera-focsani-IDk8Hlx.html>

83 E/mp, Rm. S., cart. Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 36, 300 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita, regulata, 1 deschidere, informatii verificate telefonic 0743453631

Anexa nr. 2 – Estimarea cuantumului anual al dreptului de suprafață cu titlu oneros

Estimarea cuantumului anual al dreptului de suprafață cu titlu oneros s-a calculat plecând de la valoarea de piață a terenului, estimată prin metoda comparațiilor directe, apoi valoarea obținută a fost împărțită la **25 ani**.

Anul de referință		2026	
		Valoarea terenului	
		Euro	Lei
		21.528	109.696
Rata / Perioada (ani)*			
4%		Euro	Lei
Valoarea suprafeței anuale		861	4.388
Valoarea suprafeței anuale/mp		2,88	14,68

**conform legislației în vigoare*

Redevența anuală aferentă dreptului de suprafață a fost estimată prin aplicarea unei rate asupra valorii de piață a acestuia. Având în vedere destinația rezidențială a terenului și nivelul randamentelor practicate pe piață pentru terenuri similare, s-a utilizat o rată de 4% din valoarea terenului estimată la **21.528 Euro**. Rezultă o redevență anuală de aproximativ **861 Euro**.

Concluzia asupra valorii

Cuantumul anual pentru acordarea dreptului de suprafață cu titlu oneros:

861 Euro/an, echivalent a 4.388 Lei/an

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

Nr. crt.	Adresa imobil / teren	Nr. C.F.	Nr. cad.	Suprafața teren (mp)	Valoarea echitabilă a dreptului de suprafață anual (Euro)	Valoarea echitabilă a dreptului de suprafață anual (Lei)
1	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Crisului, nr. 45, jud. Buzău	30661	30661	299	861	4.388



Anexa nr. 3 - Fotografii:

Acces si vecinatati



Perspectiva teren



Acces si vecinatati



Perspectiva constructie C1



Anexa nr. 4 – Localizare in zona



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



Anexa nr. 5 - Prezentarea evaluatorului

Subsemnatul, **Mândricel Mihai-Enigel**, 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.

Anexa nr. 6 – Documente atasate în continuarea în nr. de 6 pagini



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30661 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 31054
Ziua 04
Luna 03
Anul 2026

Cod verificare
100202865717



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4820
Nr. cadastral vechi:4406

Adresa: Jud. Buzau, UAT Râmnicu Sărat, Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str Crisului, Nr. 45, Mun. Rm. Sarat, Cartier Bariera Focsani, Sos Focsani, Str. Crisului, nr. 45, P. 278 ;

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30661	Din acte: 459.100 Masurata: 299	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit gard plasa sarma;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	30661-C1	Jud. Buzau, UAT Râmnicu Sărat, Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str Crisului, Nr. 45, Mun. Rm. Sarat, Cartier Bariera Focsani, Sos Focsani, Str. Crisului, nr. 45, P. 278 ;	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:75.3 mp; S. construita desfasurata:75.3 mp; Fundatie din beton cu suprafata construita de 75,3 mp, edifiata in anul 2023;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53293 / 31/01/2007		
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B0	Se infiintează cartea funciara nr. 4820 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4406 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUVernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
14289 / 08/02/2023		
Act Administrativ nr. -, din 08/02/2023 emis de OCPI BUZAU;		
B3	se noteaza validarea cartii funciare, din oficiu	A1
72895 / 20/05/2024		
Act Administrativ nr. 36165, din 15/06/2023 emis de PRIMARIA RM SARAT; Act Administrativ nr. 26282, din 09/05/2024 emis de PRIMARIA RM. SARAT; Act Administrativ nr. 5, din 09/03/2023 emis de PRIMARIA RM SARAT; Act Administrativ nr. 9794, din 27/05/2008 emis de PRIMARIA RM SARAT;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de construire, la stadiu de constructie -fundatie, dobandit prin Construire, cota actuala 1/2 1) BARBU MIRELA	A1.1
B5	se notează actualizarea adresei imobilului si a categoriei de folosinta a terenului	A1
179119 / 22/10/2025		
Act Notarial nr. 6, din 03/02/2023 emis de MARINESCU TITI; Act Notarial nr. INCHEIERE DE COMPLETARE NR. 39, din 17/10/2025 emis de Marinescu Titi;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin	A1.1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B8	Sucesiune, cota actuala 2/16 1) BARBU MIRELA	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Sucesiune, cota actuala 3/16 1) BARBU DIANA-IONELA	A1.1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Sucesiune, cota actuala 3/16 1) BARBU MIRUNA-GABRIELA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
36010 / 24/03/2025		
Act Administrativ nr. 6303, din 17/03/2025 emis de ANAF AJFP BUZAU-SERV.FISCA RAMNICU SARAT;		
C1	se noteaza urmarirea imobiliara in favoarea creditoarei ANAF AJFP BUZAU-SERV.FISCA RAMNICU SARAT, asupra imobilului proprietatea lui BARBU MIRELA	A1, A1.1

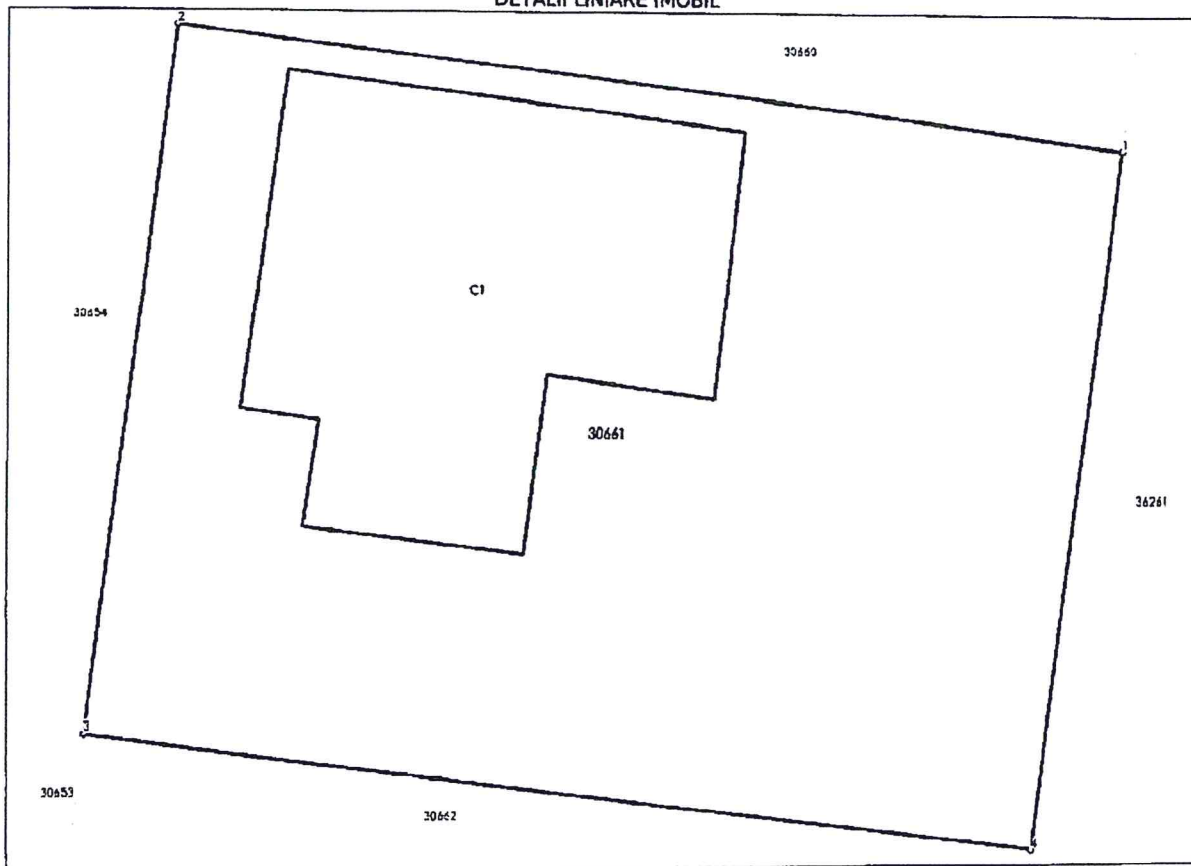
Carte Funciară Nr. 30661 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30661	Din acte: 459.100 Masurata: 299	Teren imprejmuit gard plasa sarma;

* 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	curți construcții	DA	299	-	278	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	30661-C1	construcții de locuințe	75,3	Cu acte	S. construita la sol:75,3 mp; S. construita desfasurata:75,3 mp; Fundatie din beton cu suprafata construita de 75,3 mp, edifiata in anul 2023;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.993

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	14.972
3	4	20.002
4	1	14.961

** 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,

04/03/2026, 10:33

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>



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 30661, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,
Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str. Crisului,
Nr. 45

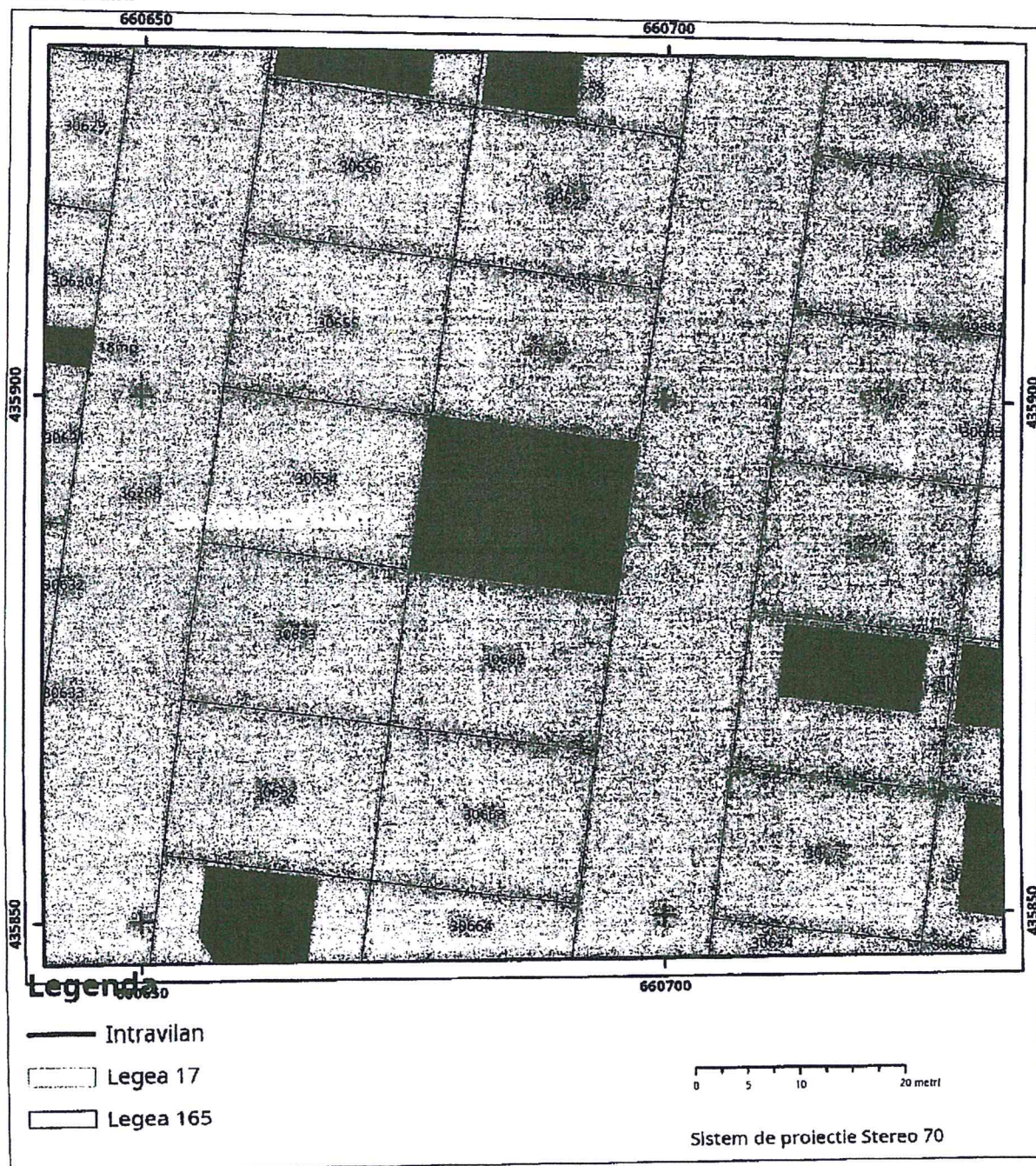
Nr.cerere	52760
Ziua	06
Luna	03
Anul	2026

Teren: 299 mp

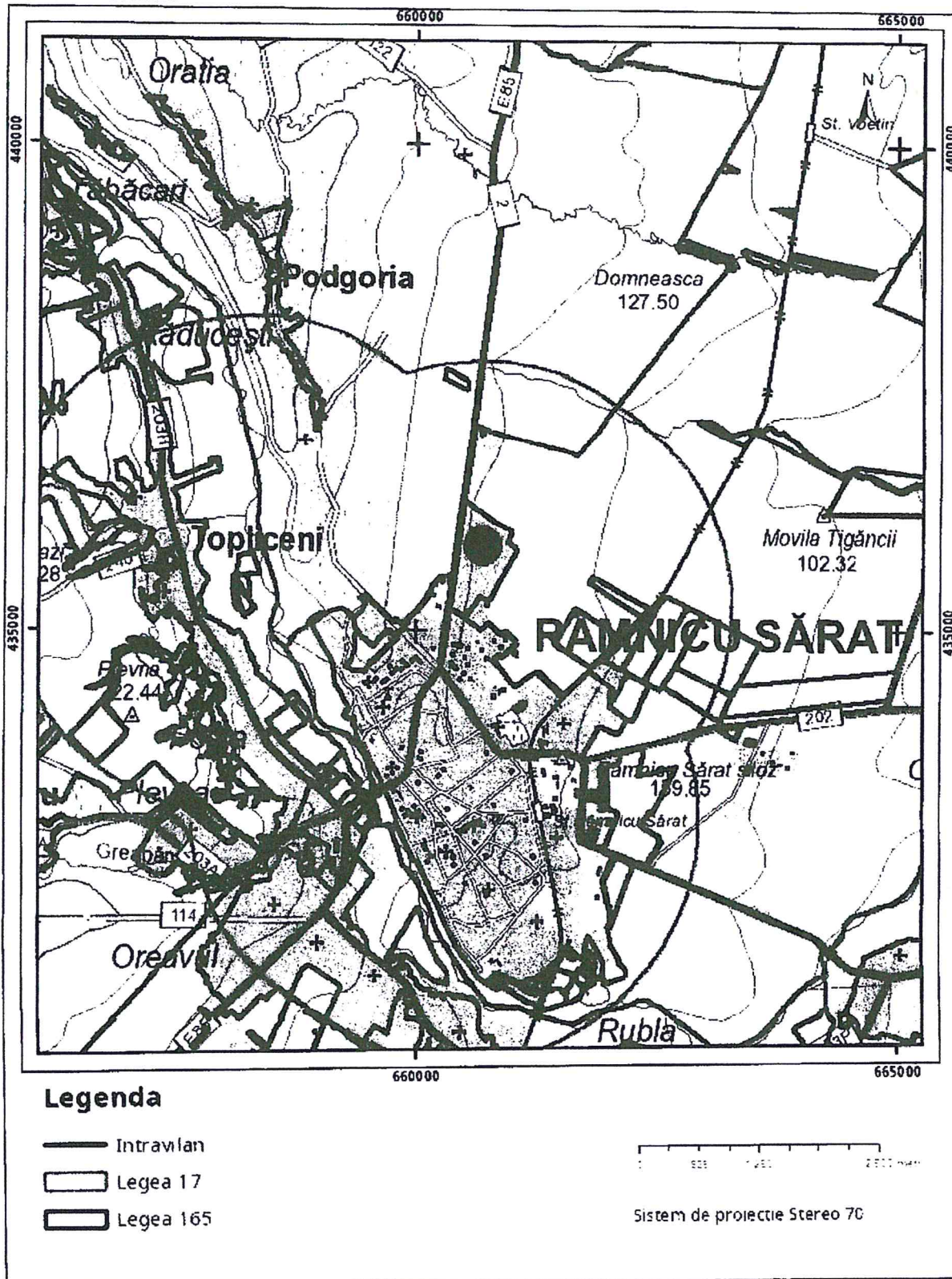
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 299mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 05-06-2024
Data și ora generării: 06-03-2026 11:19

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL
Comisia juridica, de disciplina si validare

AVIZ

asupra Proiectului de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de suprafacie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm. Sarat, teren situat in Municipiul Rm. Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 278), strada Crişului nr.45, judetul Buzau, numar cadastral 30661, pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta, către doamnele Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela si Barbu Miruna-Gabriela, in vederea autorizării lucrărilor de construire locuință, coroborat cu incetarea efectelor procesului-verbal nr.9705/02.07.2007 incheiat intre Primaria Municipiului Rm. Sarat (Municipiul Rm. Sarat) si domnul Barbu Marian-Claudiu

Comisia juridica, de disciplina si validare, intrunita in sedinta din data de 29.06.2026 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de suprafacie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm. Sarat, teren situat in Municipiul Rm. Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 278), strada Crişului nr.45, judetul Buzau, numar cadastral 30661, pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta, către doamnele Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela si Barbu Miruna-Gabriela, in vederea autorizării lucrărilor de construire locuință, coroborat cu incetarea efectelor procesului-verbal nr.9705/02.07.2007 incheiat intre Primaria Municipiului Rm. Sarat (Municipiul Rm. Sarat) si domnul Barbu Marian-Claudiu***, in scris la punctul 19 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.06.2026.

In conformitate cu prevederile art. 136, alin. (3), lit. b) si alin. (8), lit. c) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia juridica, de disciplina si validare avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **6** voturi pentru, 0 abtineri si 0 voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 6 consilieri locali prezenti.

**Comisia juridica, de disciplina si validare,
Presedinte,
Domnul consilier Predonescu Lucian**

**Redactat,
Secretar,
Consilier local Chiosea Georgiana-Catalina**

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate
si protectia persoanelor aflate in nevoie**

AVIZ

asupra Proiectului de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de suprafacie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm. Sarat, teren situat in Municipiul Rm. Sarat, cartier Bariera Focsani (parceta 278), strada Crişului nr.45, judetul Buzau, numar cadastral 30661, pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta, către doamnele Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela si Barbu Miruna-Gabriela, in vederea autorizării lucrărilor de construire locuință, coroborat cu incetarea efectelor procesului-verbal nr.9705/02.07.2007 incheiat intre Primaria Municipiului Rm. Sarat (Municipiul Rm. Sarat) si domnul Barbu Marian-Claudiu

Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie, intrunita in sedinta din data de 29.06.2026 a asupra ***Proiectul de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de suprafacie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm. Sarat, teren situat in Municipiul Rm. Sarat, cartier Bariera Focsani (parceta 278), strada Crişului nr.45, judetul Buzau, numar cadastral 30661, pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta, către doamnele Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela si Barbu Miruna-Gabriela, in vederea autorizării lucrărilor de construire locuință, coroborat cu incetarea efectelor procesului-verbal nr.9705/02.07.2007 incheiat intre Primaria Municipiului Rm. Sarat (Municipiul Rm. Sarat) si domnul Barbu Marian-Claudiu***, in scris la punctul 19 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm. Sarat din data de 30.06.2026.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **6** voturi pentru, 0 abtineri si 0 voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 6 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate
si protectia persoanelor aflate in nevoie,**

Presedinte,

Domnul consilier Ranja Paul-Eugen

Redactat,

Secretar,

Consilier local Tocmelea Corina-Aurelia

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, protectie mediu si turism**

AVIZ

asupra Proiectului de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de suprafacie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm. Sarat, teren situat in Municipiul Rm. Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 278), strada Crişului nr.45, judetul Buzau, numar cadastral 30661, pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta, către doamnele Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela si Barbu Miruna-Gabriela, in vederea autorizării lucrurilor de construire locuință, coroborat cu incetarea efectelor procesului-verbal nr.9705/02.07.2007 incheiat intre Primaria Municipiului Rm. Sarat (Municipiul Rm. Sarat) si domnul Barbu Marian-Claudiu

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism, intrunita in sedinta din data de 29.06.2026 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de suprafacie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm. Sarat, teren situat in Municipiul Rm. Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 278), strada Crişului nr.45, judetul Buzau, numar cadastral 30661, pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta, către doamnele Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela si Barbu Miruna-Gabriela, in vederea autorizării lucrurilor de construire locuință, coroborat cu incetarea efectelor procesului-verbal nr.9705/02.07.2007 incheiat intre Primaria Municipiului Rm. Sarat (Municipiul Rm. Sarat) si domnul Barbu Marian-Claudiu***, in scris la punctul 19 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm. Sarat din data de 30.06.2026.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **7** voturi pentru, 0 abtineri si 0 voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, protectie mediu si turism,**

Presedinte,

Domnul consilier Grigoras Nelu

Redactat,

Secretar,

Consilier local Neculaiasa-Pavel Vasilică

AVIZ

asupra Proiectului de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de suprafacie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm. Sarat, teren situat in Municipiul Rm. Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 278), strada Crişului nr.45, judetul Buzau, numar cadastral 30661, pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta, către doamnele Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela si Barbu Miruna-Gabriela, in vederea autorizării lucrurilor de construire locuință, coroborat cu incetarea efectelor procesului-verbal nr.9705/02.07.2007 incheiat intre Primaria Municipiului Rm. Sarat (Municipiul Rm. Sarat) si domnul Barbu Marian-Claudiu

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura, intrunita in sedinta din data de 29.06.2026 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de suprafacie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm. Sarat, teren situat in Municipiul Rm. Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 278), strada Crişului nr.45, judetul Buzau, numar cadastral 30661, pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta, către doamnele Barbu Mirela, Barbu Diana-Ionela si Barbu Miruna-Gabriela, in vederea autorizării lucrurilor de construire locuință, coroborat cu incetarea efectelor procesului-verbal nr.9705/02.07.2007 incheiat intre Primaria Municipiului Rm. Sarat (Municipiul Rm. Sarat) si domnul Barbu Marian-Claudiu***, in scris la punctul 19 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm. Sarat din data de 30.06.2026.

In conformitate cu prevederile art. 136, alin. (3), lit. b) si alin. (8), lit. c) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **6** voturi pentru, 0 abtineri si 0 voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 6 consilieri locali prezenti.

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura,
Presedinte,
Domnul consilier Florian Nicolae

Redactat,
Secretar,
Consilier local Adam Gheorghe