ROMANIA
JUDEŢUL BUZĂU
MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTARARE
privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire locuinte –proprietate personala, respectiv cu destinatia spatii de productie si/sau prestari servicii cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ şi funcţiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, judeţul Buzău, întrunit în şedinţa de lucru ordinara in data de **29.10.2026;**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.70312/12.10.2026 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 Directiei economice- Serviciul Buget - Contabilitate, al Compartimentului Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare, al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic si al Compartimentului Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii si Concesiuni din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.70415/13.10.2026 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;
-necesitatea valorificarii in conditii de legalitate si eficienta a bunurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat coroborat cu solicitarile potentialilor cumparatori;
-prevederile art.363, alin.(1) coroborat cu art.363, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, « *...vanzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art.334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art.311.....*, respectiv « *....autoritatea deliberativa stabileste oportunitatea vanzarii bunurilor din domeniul privat al unitatii administrativ teritoriale....* » ;
-prevederile art.363, alin.(6) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, « *... pretul minim de vanzare, aprobat prin hotarare a .... autoritatilor deliberative de la nivelul administratiei publice locale va fi valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat prin raport de evaluare intocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, ... si valoarea de inventar a imobilului* » ;
-prevederile HCL nr.80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019, cu completarile ulterioare;

-referatul nr.65164/18.09.2026 al Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm.Sarat nr.442/20.03.2023 privind propunerea stabilirii oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilelor-terenuri, proprietate privata a Municipiului Ramnicu Sarat, dupa cum urmeaza: parcela 56 in suprafata de 300 mp, Cartier Bariera Focsani-Extindere (strada Timisului nr.30)-destinatia locuinta proprietate personala, parcela 24 in suprafata de 1651 mp, Cartier Bariera Focsani (strada Oltului nr.78)-destinatia spatii de productie si/sau prestari servicii, parcela 31 in suprafata de 1651 mp, Cartier Bariera Focsani (strada Crisului nr.59)-destinatia spatii de productie si/sau prestari servicii;
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32770 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32770 si raportul de evaluare nr.190/20.08.2026 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.57508/20.08.2026 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.30367 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 30367 si raportul de evaluare nr.191/05.08.2026 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.57511/20.08.2026 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.30374 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 30374 si raportul de evaluare nr.192/05.08.2026 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.57514/20.08.2026 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);
-faptul ca Municipiul Rm.Sarat este inregistrat ca platitor de TVA pentru activitatea de vanzari de terenuri construibile din domeniul privat al UAT-Municipiul Rm.Sarat;
-certificatul de urbanism nr.83/21.07.2026;
-certificatul de urbanism nr.80/21.07.2026;
-certificatul de urbanism nr.81/21.07.2026;
-Nota de informare nr.70653/13.10.2026 a structurii Arhitect Sef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
-procesele-verbale de constatare la fata locului nr.59356/28.08.2026 si nr.64535/16.09.2026 ale structurii Arhitect Sef -Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
-Valoarea din evidenta contabila reprezentand valoarea de inventar a imobilelor-terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat prezentata in referatele nr.65111/18.09.2026, nr.65115/18.09.2026 si nr.65117/18.09.2026 ale Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
- Informarile nr.64982/17.09.2026, nr.64873/17.09.2026 si nr.64875/17.09.2026 ale *Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm.Sarat si Comisia interna* pentru analiza notificarilor formulate in temeiul Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 la nivelul Primariei Municipiului Rm.Sarat;
- procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local";
- Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE;

- Legea nr. 190/2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European şi al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecţia datelor);
-prevederile HCL nr.136/23.07.2026 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm. Sarat pentru lunile august 2026-octombrie 2026;
-prevederile art.5, lit.m) si n), art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), respectiv prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

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

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

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aproba oportunitatea vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire locuinte –proprietate personala, respectiv cu destinatia spatii de productie si/sau prestari servicii cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ şi funcţiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat.

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

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

Art.4. (1) Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat aproba rapoartele de evaluare nr.190/20.08.2026 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.57508/20.08.2026, nr.191/05.08.2026 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.57511/20.08.2026 si nr.192/05.08.2026 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.57514/20.08.2026, intocmite de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), rapoarte de evaluare potrivit carora s-a stabilit valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate al bunurilor imobile - terenuri situate in Municipiul Rm.Sarat, identificate conform anexelor nr.1 si nr.2.

(2) Vanzarea prin licitatie publica a bunurilor imobile-terenuri prevazute in anexa nr.1, se va efectua cu respectarea conditiilor prevazute de art.334-346 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ si cu respectarea principiilor prevazute la art.311 din acelasi act normativ, pretul minim de pornire al licitatiei fiind cel stabilit prin rapoartele de evaluare nr.190/20.08.2026 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.57508/20.08.2026, nr.191/05.08.2026 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.57511/20.08.2026 si nr.192/05.08.2026 inregistrat la Primaria Rm.Sarat sub nr.57514/20.08.202, intocmite de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), la care se adauga taxa pe valoarea adaugata, respectandu-se conditia impusa de art.363, alin.(6) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ.

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

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

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

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

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 29.10.2026, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificata) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de _____ voturi pentru, _____ abtineri si _____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si _____ consilieri locali prezenti.

Initiator,
Primar,
Cirjan Sorin-Valentin

Preşedinte de şedinţă,
Domnul consilier Neculaiasa Pavel Vasilica

Avizat,
Secretar general,
Vagyas-Davidoiu Manuela

Nr._____
Rm.Sărat 29.10.2026

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

Nr. 70.312/12.10.2026

REFERAT DE APROBARE
la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe-proprietate personală și spații de producție și/sau prestări servicii, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

Nr. 70.415/13.10.2026

Aprobat :
Primar, Cirjan Sorin Valentin

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe – proprietate personală și spații de producție și/sau prestări servicii, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat

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

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

Ținând seama de Referatul nr.-ul 65.164/18.09.2026 – întocmit de Comisia constituită în baza Dispoziției Primarului Municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 442/20.03.2023 – prin care se propune analizarea și aprobarea stabilirii oportunității vânzării prin licitație publică a 3 imobile-terenuri – proprietatea privată a Municipiului Râmnicu Sărat, precum și în conformitate cu prevederile art. 363, alin. (1) coroborat cu 363, alin. (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

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

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

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

Bunurile imobile (terenuri) ce fac obiectul prezentului raport de specialitate nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea 10/2001), nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul unor litigii, conform informărilor nr.-ul 64.873/17.09.2026, nr.-ul 64.875/17.09.2026 și nr.-ul 64.982/17.09.2026 – emise de Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr.-ul 10/2001 – privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, la nivelul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat.

Amplasamentele, suprafeţele şi preţurile minime de pornire ale licitaţiei publice pentru bunurile imobile (terenuri) sunt prevăzute în Anexa nr. 1 (lista cu elementele caracteristice), iar identificarea acestora este prezentată în Anexa nr. 2 (plan de situaţie).

Totodată, terenurile ce urmează a fi supuse procedurii licitaţiei publice sunt situate în intravilanul localităţii Râmnicu Sărat, acestea fiind libere de construcţii şi de sarcini, conform menţiunilor Notei de informare – emisă de instituţia Arhitectului-Şef al Municipiului Râmnicu Sărat - privind schimbarea categoriei de folosinţă a unor terenuri intravilane, din terenuri agricole în terenuri curţi-construcţii, înregistrată sub nr.-ul 59.356/28.08.2026 şi nr.-ul 64.535/16.09.2026 – emise de Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului şi Autorizarea Lucrărilor de Construcţii din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, precum şi, a menţiunilor Certificatelor de urbanism nr.-ul: 80/21.07.2026, 81/21.07.2026 şi 83/21.07.2026

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

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

Nr crt.	***Amplasamentul şi elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitaţie publică***	***Suprafaţa terenului***	***Valoare imobil***	***Nr. Raport de evaluare***
		(mp)	***fără TVA***	
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focşani, parcela 24, str. Oltului nr. 78, identificat cu număr cadastral 30367	1651	328.226 lei fără TVA	57.511/20.08.2026
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focşani, parcela 31, str. Crişului nr. 59, identificat cu număr cadastral 30374	1651	328.226 lei fără TVA	57.514/20.08.2026
3	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 56, str. Timişului nr. 30, identificat cu număr cadastral 32770	300	97.310 lei fără TVA	57.507/20.08.2026

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

Oportunitatea şi eficienţa vânzării prin licitaţie publică rezidă şi din faptul că preţurile minime de pornire ale licitaţiei sunt mai mari decât valoarea de inventar ale fiecăruia dintre aceste terenuri în conformitate cu Referatele privind stabilirea preţurilor minime de vânzare nr.-ul 65.111/18.09.2026, nr. 65.115/18.09.2026 şi nr. 65.117/18.09.2026 – întocmite de Serviciul Buget – Contabilitate din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat.

În temeiul art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (2) şi art. 196, alin. (1) , lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre analiză şi aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunităţii vânzării prin licitaţie publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinaţia de construire locuinţe – proprietate personală şi spaţii de producţie şi/sau prestări servicii, cu respectarea reglementărilor

urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ şi funcţiunile permise ale zonei, terenuri aparţinând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat.

Direcţia Economică
Director executiv, Tăbleţ Anişoara

Compartiment Contabilitate
Cons. sup. Gherghe Oana Alexandra

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

Compartiment Administrare Patrimoniu, Vânzări, Chirii şi Concesiuni,
Cons. principal. Rosu Petru

Compartiment Conten **strativ şi Juridic,**
Cons. jr. Prul **a-Elena**

ANEXA Nr. 1

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

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

Nr crt.	*Amplasamentul şi elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitaţie publică*	*Suprafaţa terenului*	*Valoare imobil*	*Valoare imobil*
		(mp)	*fără TVA*	*cu TVA*
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focşani, parcela 24, str. Oltului nr. 78, identificat cu număr cadastral 30367	1651	328.226 lei fără TVA	397.153,46 lei cu TVA
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focşani, parcela 31, str. Crişului nr. 59, identificat cu număr cadastral 30374	1651	328.226 lei fără TVA	397.153,46 lei cu TVA
3	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focşani, parcela 56, str. Timişului nr. 30, identificat cu număr cadastral 32770	300	97.310 lei fără TVA	117.745,10 lei cu TVA

Preşedinte de şedinţă, **Secretar general,**

ANEXA Nr. 2

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

Plan de situație

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




80
78
30367
3037
STR. OLTULUI
76



Președinte de ședință, **Secretar general,**

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

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

Nr. 65164/18.09.2026

APROBAT,
Primar
Cîrjan Sorin Valentin

REFERAT

de propunere a stabilirii oportunității vânzării prin licitație publica a 3 imobile-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situate în Municipiul Râmnicu Sărat, judetul Buzau:

- Strada Timisului, nr. 30, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 56, in suprafata de 300mp;
- Strada Oltului, nr. 78, Cartier Bariera Focsani, parcela 24, in suprafata de 1651 mp;
- Strada Crisului, nr. 59, Cartier Bariera Focsani, parcela 31, in suprafata de 1651 mp;

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

Având în vedere:

- prevederile art. 240, alin. (1) și (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,
- *HCL 80/28.03.2019 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Ramnicu Sarat la data de 28.02.2019,* in care, la pozitiile: 1031, 1737 din anexa nr. 1, figureaza imobilele-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Rm. Sarat, judetul Buzau avand urmatoarele numere de inventar 1514, 1888;
- *HCL 197/29.08.2019 privind atestarea apartenentei la domeniul privat al Municipiului Ramnicu Sarat a unor bunuri imobile-terenuri,* in care, la pozitia nr. 3 din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Rm. Sarat, judetul Buzau avand urmatorul numar de inventar 30893.
- Cererea nr. 42110/11.06.2026 prin care SC MB NIS PROD SRL , reprezentata prin dl Nistoroiu Marius George, in calitate de administrator, prezinta intentia de a cumpara terenurile proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat situat in Cartier Bariera Focsani, parcela 24, strada Oltului, nr. 78 si terenul proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat situat in Cartier Bariera Focsani, parcela 31, strada Crisului, nr. 59;
- prin vânzarea bunului imobil se vor realiza atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât și prin încasarea de impozite și taxe, precum și îmbunătățirea aspectului urban al zonei,

Luand in considerare:

- Procesele verbale de constatare la fata locului nr. 59356/28.08.2026 si nr. 64535/16.09.2026 intocmite de Serviciul Urbanism;
- Raspunsul dat de Comisia pentru stabilirea dreptului de proprietate privată și Comisia pentru Legile Proprietății - in Informarile nr. 64982/17.09.2026, 64873/17.09.2026, 64875/17.09.2026;
- Certificatele de urbanism nr. 83/21.07.2026, 80/21.07.2026 si 81/21.07.2026;
- Extrase de Carte Funciara pentru informare, pentru:
    - Cartea Funciara numarul 32770 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32770;
    - Cartea Funciara numarul 30374 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 30374;

- Cartea Funciara numarul 30367 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 30367;

- Referatele nr. 65111/18.09.2026, 65115/18.09.2026 si 65117/18.09.2026 prin care se stabilesc pretul minim de vanzare a 3 imobile- teren proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat;
- Certificatului de atestare fiscala pentru persoane juridice nr. 63376/11.09.2026, 63359/11.09.2026, 63360/11.09.2026, 63311/11.09.2026 si 63312/11.09.2026;

Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm. Sarat nr. 442/20.03.2023 *propune analizarea și aprobarea stabilirii oportunității vânzării prin licitație publică* a 3 bunuri imobile-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situate în Municipiul Râmnicu Sărat, judetul Buzau:

- Strada Timisului, nr. 30, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 56, in suprafata de 300mp;
- Strada Oltului, nr. 78, Cartier Bariera Focsani, parcela 24, in suprafata de 1651 mp;
- Strada Crisului, nr. 59, Cartier Bariera Focsani, parcela 31, in suprafata de 1651 mp;

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

Membrii comisiei:

Corbu Decebal Iulian

Pruteanu Sabi a

Rosu Petru

Presedinte Comisie:

Tablet Anisoara

Intocmit

Secretar comisie:

Trufasu Alina Marinela

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

Nr. 65111/18.09.2026

Aprobat
Primar
Cinjan Sorin Valentin

REFERAT
privind stabilirea pretului minim de vanzare a unui bun imobil-teren proprietatea privata a UAT Municipiul Ramnicu Sarat

Avand in vedere:

- Raportul de evaluare nr. 190/05.08.2026, intocmit de catre evaluator autorizat ANEVAR - Mandricel Mihai Enigel, privind valoarea de piata fara TVA, pentru bunul imobil-teren proprietatea privata a UAT Municipiul Ramnicu Sarat, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, strada Timisului, nr. 30, judetul Buzau;
- Valoarea din evidenta contabila a bunului imobil-teren - fara TVA;

Va transmitem **pretul minim de vanzare** pentru fiecare imobil teren conform art. 363, alin (6) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, astfel:

Nr. crt	Adresa imobil teren nr. cadastral/ suprafata	Nr. raport evaluare	Valoarea de piata la data de 05.08.2026 Fara TVA	Valoarea din evidenta contabila – (lei) Fara TVA	Pret minim de vanzare- (lei) cu TVA 21%
1	Imobilul-teren cu numar cadastral **32770,** in suprafata de **300 mp** din Municipiul Râmnicu Sărat, **str. Timisului, nr. 30**	190/ 05.08.2026	**97.310 lei**	**15.091,83 lei**	**117.745,10** din care TVA: **20.435,10**

Director executiv,
Ec. Tablet Anisoara

Compartiment Administrare Patrimoniu,
Vanzari, Chirii si Concesiuni,
Cons. Rosu Petru

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

Nr. 64982/17.09.2026

INFORMARE

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

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

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

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

ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

Nr. 59356/28.08.2026

Avizat,
Primar,
Cîrjan Sorin-Valentin

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

Proces-Verbal
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI
incheiat astazi 28.08.2026, ora 13^{30}

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Fratila Genovel Florentin – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii cu nr.47178/02.07.2026 a ***Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm Sarat nr.442/20.03.2023*** ne-am deplasat in ***Extindere cartier Bariera Focsani, parcela 56(str.Timisului , nr.30)*** in vederea constatarii starii de fapt existenta la fata locului

S-au constatat urmatoarele:

- pe terenul in cauza, situat in ***Extidere cartier Bariera Focsani, parcela 56(str.Timisului , nr.30***) nu se identifica nicio constructie;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu rezultand doua planse fotografice, anexate.

Anexam alaturat:

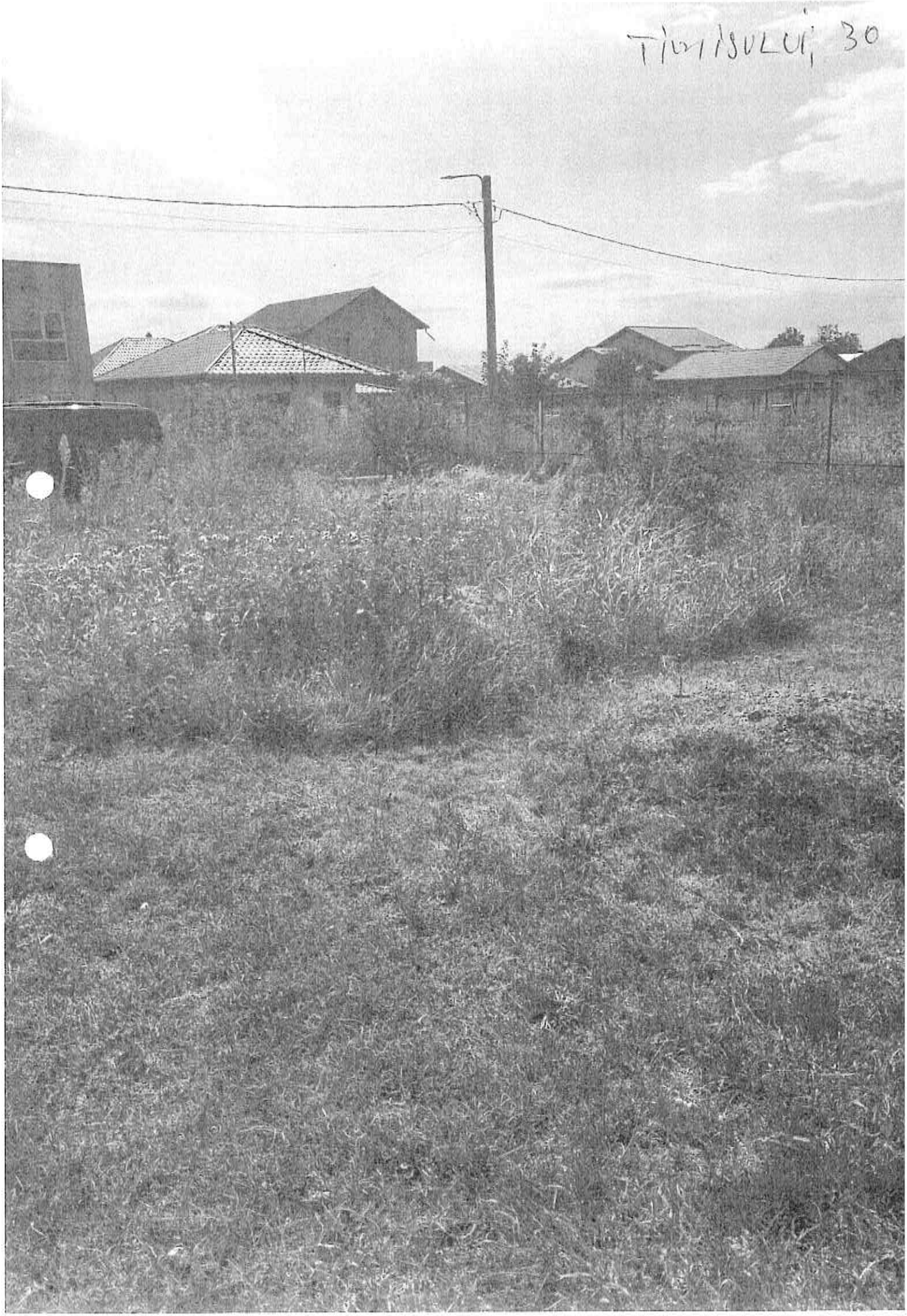
- doua planse fotografice executate la data de 24.08.2026;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat.

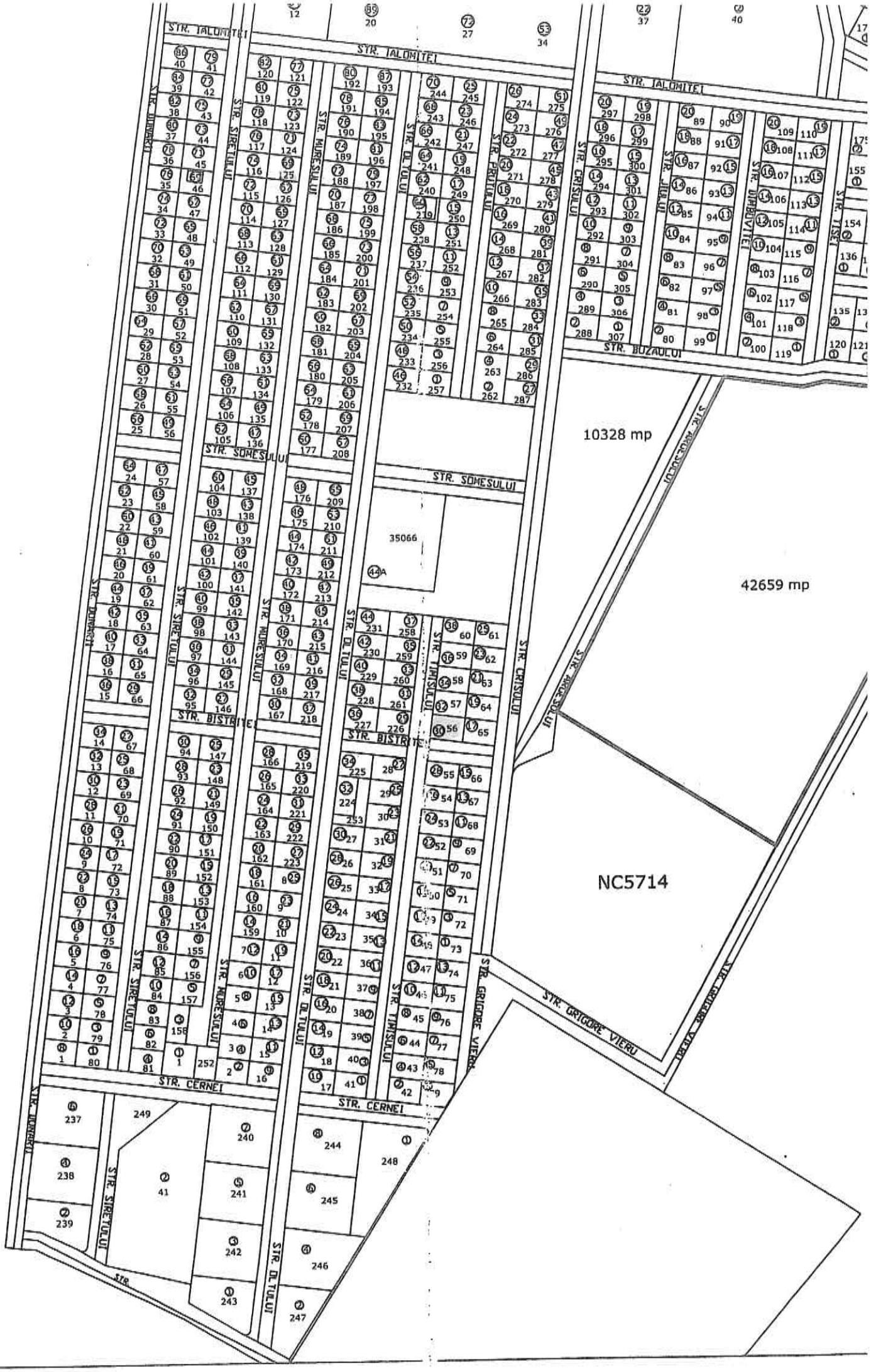
Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

Intocmit:
T.D.D. / F.G.


40
30612
30643
33
32774
32777
21
30618
30644
31
32776
32778
19
30616
30609
29
32770
30
32779
17
STR. BISTRITEI
30608
34
27
32742
28
32769
15
32
30607
32743
25
36293
C26
32768
C13
32744
23
32bis
24
C11
32782
32741
21
22
9
28
19
20
7


TIMIȘULUI, 30


TIMIȘULUI 30


STR. IALOMITEI
STR. BUNEASCA
STR. SIRETULUI
STR. MURESULUI
STR. DL TULUI
STR. PRUTULUI
STR. CRISULUI
STR. JIULUI
STR. JIUL
STR. TISEI
STR. BUZAULUI
STR. SOMESULUI
STR. BISTRITEI
STR. TIMISULUI
STR. CERNEI
STR. GRIGORE VIERU
10328 mp
35066
42659 mp
NC5714

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 46864 din 21.07.2026.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 83 din 21.07.2026

In scopul: *PENTRU INFORMARE*
**

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT*, *reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin*, cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/~~orasul/comuna~~ *Ramnicu Sarat*, satul ___ sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu* nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___ telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. *46864* din *01.07.2026*
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul *Buzau*, municipiul/~~orasul/comuna~~ *Ramnicu Sarat*, satul _____, sectorul ____, cod postal *125300*, str. *Timişului* nr. *30* bl. ____ sc. ____, et. ____, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vech 7394 /Nr. C.F. nou 32770 /Nr. cadastral vechi 6188 /Nr. cadastral nou 32770*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74/19.04.2005* si a Documentatiei de urbanism faza PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. *257/18.12.2009*
in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

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

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

3. REGIMUL TEHNIC:

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

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

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

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

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata /referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada /asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retrageri si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil /se va intocmi raport de conformare NZEB conform prevederilor Ordinului MDLPA nr. 16/2023 si se vor respecta prevederile art. 7, alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17, alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

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

PENTRU INFORMARE

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

Alte avize/acorduri:

[] _____.

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

[] _____.
[] _____.

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

[] _____.
[] _____.

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

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

_____.

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

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

L.S.

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

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

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 21.07.2026

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

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ pana la data de _____.

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

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

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

L.S.

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

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

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

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

Nr. 63376/11.09.2026

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

Ca urmare a cererii d-nului CIRJAN SORIN VALENTIN nr. **63376** din data **11.09.2026** domiciliat in Municipiul Ramnicu Sarat, Judetul Buzau, legitimat prin C.I. seria XZ, nr. 650188, avand calitatea de **PRIMAR**, si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale se atesta urmatoarele:

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

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

Prezentul certificat s-a eliberat pentru a servi la **NOTARIAT VANZARE**
Precizam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate.
Termenul de valabilitate **11.10.2026**

CONDUCATORUL ORGANULUI FISCAL
CIRJAN SORIN VALENTIN

INTOCMIT
TANISLAV MONICA

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

ANCPI

Nr. cerere 137812
Ziua 18
Luna 09
Anul 2026
Cod verificare
100215980440

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32770 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32770	300	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

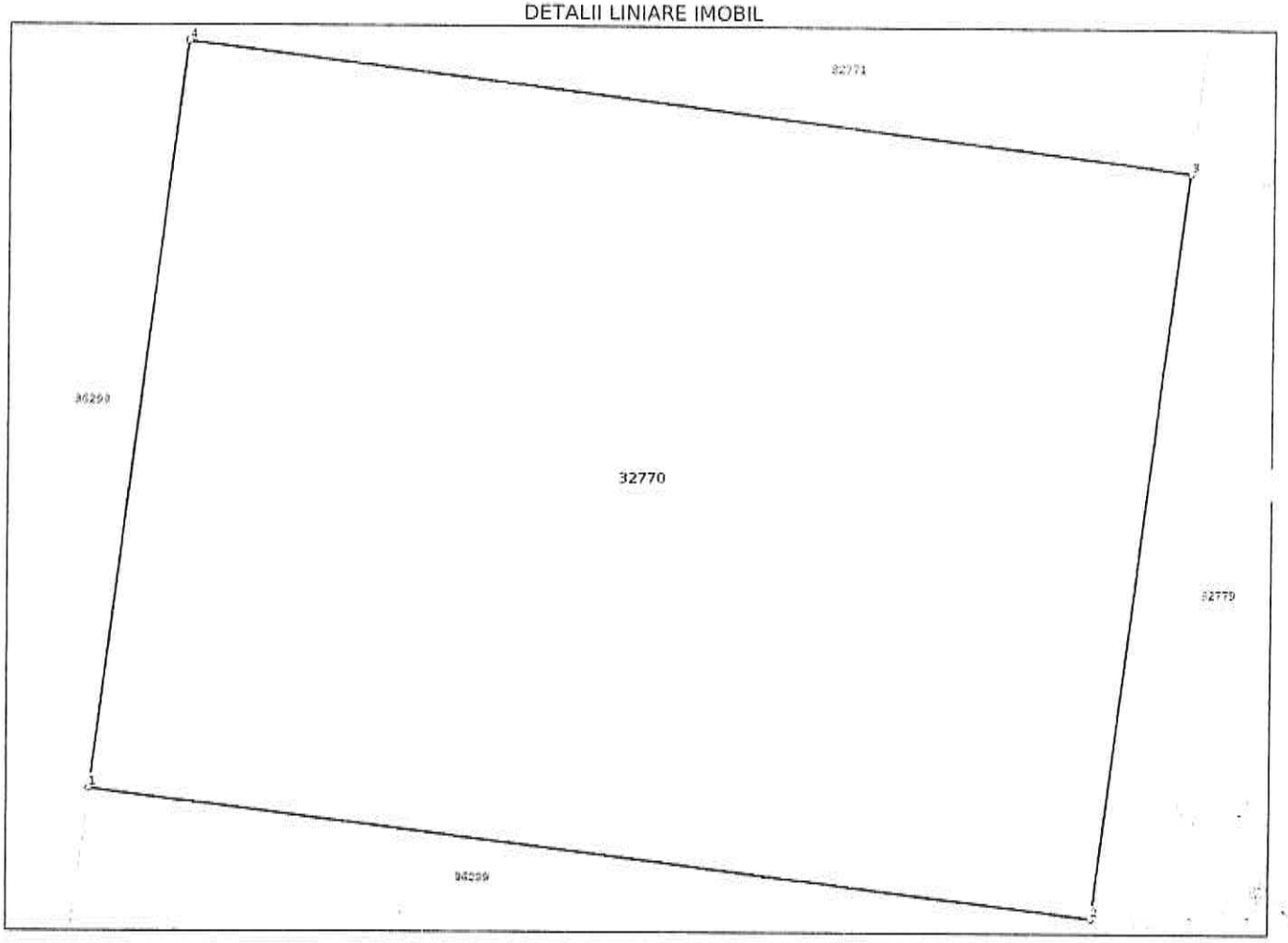
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32770	300	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcţii

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

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

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

Extrase pentru informare oferite la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

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,
18/09/2026, 10:12

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

ROMANIA
JUDEŢUL BUZĂU
MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT
CONSILIUL LOCAL

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

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, judeţul Buzău, întrunit în şedinţa de lucru ordinara in data de **28.03.2019**;

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- raportul Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat in conformitate cu prevederile art.44 din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, republicata, actualizata;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, actualizata;
-prevederile art.2 din Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr.2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea si efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor si capitalurilor proprii;
-modificarile intervenite in Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat de la data adoptarii HCL nr.101/29.03.2018;
- prevederile HCL nr.52/28.02.2019 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile martie 2019– mai 2019;
-prevederile art.10, art.36, alin.2, lit.c, art.122 coroborat cu art.128 din Legea nr.215/2001 a administraţiei publice locale, republicata, actualizata;

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

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

HOTĂRĂŞTE:

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

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

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

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

în domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens.

Art.4. 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 28.03.2019, cu respectarea prevederilor art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001, a administratiei publice locale, republicata si actualizata, 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

Contr aza,
Vagyas-Da fanuela

Nr. 80
Rm.Sărat 28.03.2019

Extras din Anexa nr. 1 la HCL. nr 80/28.03.2019

	20, lit. , bl. , in suprafata de 300 mp		915,23,51,1,1,2,6183,0,300,BUSUIOC MARIUS GEORGICA ,1800519105021 ,INDUSTRIEI 2, ANL/8 ,2 ,3 ,2014-6-12,1												
1735	TEREN Cartier Bariera Focsani - Extindere, parcela 54, lot , Strada Timisului, nr. 26, lit. , bl. , in suprafata de 300 mp	1886	TEREN EXT.BARIERA FOCSANI P.54 S=300MP Strada: TIMISULUI 23,54,1,1,1,32768,32768,300.000000,99.000000,SIMA LUCIAN ,1830731105030 ,NICOLAE BALCESCU, BL. 14A, AP. 8 ,9,175,2018-1-22,3,175,2018-1-22,Aprobare vanzare teren HCL 365/22.12.2017, Pret 12300 lei
 Achitat integral,0,1,1,1,0,1,1,1,905	1.00				13,096.00			13,096.00			
1736	TEREN Cartier Bariera Focsani - Extindere, parcela 55, lot , Strada Timisului, nr. 28, lit. , bl. , in suprafata de 300 mp	1887	TEREN EXT.BARIERA FOCSANI P.55 S=300MP Strada: TIMISULUI 23,55,1,1,2,6187,0,300.000000,VASILE IULIAN GEORGICA,1880802105023,PATRIEI, BL. 8, SC. A, AP. 13,2,12,2017-12-18,0,0,0,0,0,0,0,0,882	1.00				13,096.00			13,096.00			
1737	TEREN Cartier Bariera Focsani - Extindere, parcela 56, lot , Strada Timisului, nr. 30, lit. , bl. , in suprafata de 300 mp	1888	TEREN EXT.BARIERA FOCSANI P.56 S=300MP Strada: TIMISULUI 971,23,56,1,1,5,0,0,0,L.E.A. ,0 ,1900-1-1,1	1.00				13,096.00			13,096.00			
1738	TEREN Cartier Bariera Focsani - Extindere, parcela 58, lot , Strada Timisului, nr. 34, lit. , bl. , in suprafata de 300 mp	1890	TEREN EXT.BARIERA FOCSANI P.58 S=300MP Strada: TIMISULUI 973,23,58,1,1,5,0,0,0,L.E.A. ,0 ,1900-1-1,1	1.00				13,096.00			13,096.00			
1739	TEREN Cartier Bariera Focsani - Extindere, parcela 59, lot , Strada Timisului, nr. 36, lit. , bl. , in suprafata de 300 mp	1891	TEREN EXT.BARIERA FOCSANI P.59 S=300MP Strada: TIMISULUI 960,23,59,1,1,2,0,0,300,MILEA MIHAELA NICOLETA ,2890703105022 ,NICOLAE BALCESCU, BL. 14A, AP. 1 ,2 ,184 ,2012-5-25,1	1.00				13,096.00			13,096.00			
1740	TEREN Cartier Bariera Focsani - Extindere, parcela 6, lot , Strada Muresului, nr. 10, lit. , bl. , in suprafata de 300 mp	1838	TEREN EXT.BARIERA FOCSANI PARC.6 S=300MP Strada: MURESULUI 991,23,6,1,1,5,0,0,0,L.E.A. ,0 ,1900-1-1,1 ,ANULAT PT. VINZARE	1.00				13,096.00			13,096.00			
1741	TEREN Cartier Bariera Focsani - Extindere, parcela 60, lot , Strada Timisului, nr. 38, lit. , bl. , in suprafata de 300 mp	1892	TEREN EXT.BARIERA FOCSANI P.60 S=300MP Strada: TIMISULUI 955,23,60,1,1,2,32774,32774,300,STOIAN BEATRICE GINA ,COTATCU,NR.6 ,2 ,1 ,2010-1-10	1.00				13,096.00			13,096.00			
1742	TEREN Cartier Bariera Focsani - Extindere, parcela 61, lot , Strada Crisului, nr. 25, lit. , bl. , in suprafata de 300 mp	1893	TEREN EXT.BARIERA FOCSANI P.61 S=300MP Strada: CRISULUI 999,23,61,1,1,5,0,0,0,L.E.A. ,0 ,1900-1-1,1	1.00				13,096.00			13,096.00			

Fisa activ fix

1888 - TEREN

Data: 08-10-2026

Pozitie curenta= Stare: Activ

Administrator	Municipiu Ramnicu Sarat		
NrInventar	1888	**Grupa**	(
Doc provenienta			
Data receptie/PIF	01-04-2011	**Codul de clasificare**	0.0.(
Valoare	15,091.83	**Data inceput amortizare**	01-04-201
Amortizare lunara	0.00	**Data amortizare completa**	
Denumire activ fix / Caracteristici tehnice		**Durata normata de functionare**	(
TEREN		**Durata ramasa**	(
TEREN Cartier Bariera Focsani - Extindere, parcela 56, lot , Strada Timisului, nr. 30, lit. , bl. , in suprafata de 300 mp CF:32770 Activ-Privat		**Valoare amortizata**	0.0(
		Valoare ramasa de amortizat	0.0(
Clasificare contabila	211 01 00 20 02 - Terenuri DOM. PRIVAT AL U.A.T.		
Cont de amortizare	Fara amortizare		
Buget / articol	51.02.01.03 / 71.01.01		
Obiectiv			
Loc de folosinta	EXT. BARIERA FOCSANI	**Angajat**	RAMNICU SARAT

Istoric operatii

Data	Stare / Tip operatie / Domeniu / Administrator / Durata suplimentara / Document justificativ / Obiectiv	Valoare adaugata	Valoare finala
01-05-2026	Pozitie curenta= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	15,091.83
30-06-2025	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	15,091.83
30-06-2025	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	15,091.83
30-11-2021	Pozitie istoric= Stare: Activ / Reevaluare / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	1,995.83	15,091.83
31-08-2018	Pozitie istoric= Stare: Activ / Reevaluare / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	7,977.52	13,096.00
01-01-2018	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	5,118.48
01-01-1900	Pozitie istoric= Stare: Activ / Adaugare / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	5,118.48

Director executiv,
Ec. Tablet Anisoara

Compartiment Administrare Patrimo
Vanzari, Chirii si Concesiun
Cons. Rosu Petrica

Mândricel Mihai-Enigel – **Evaluator Autorizat**
Str. Cuza Voda nr. 49, Buzau
Buzau I Romania
mobil: +40 723 348 257
email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 190 / 05.08.2026

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RM.SĂRAT
Intrare nr. 57502
ziua 20 luna 08 anul 2026

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Timisului, nr. 30, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

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

05.08.2026

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

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

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

Mândricel Mihai-Enigel - evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025**.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 07.07.2026, este:

18.600 EUR, echivalent a 97.310 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Cu deosebită considerație,
Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MANDRICEL MIHAI ENIGEL
Legitimația Nr. 18772
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM

Cuprins

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

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

4. **Prezentarea datelor** 10

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

5. **Analiza datelor** 13

Analiza pieţei imobiliare 13
Cea mai bună utilizare 19

6. **Evaluarea proprietatii** 20

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

7. **Anexe** 22

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		05.08.2026 – Documentatie (certificat de urbanism) completa in data de 29.07.2026
Data inspecţiei		07.07.2026.
Data evaluării		07.07.2026
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimaţie 18772
Tip proprietate		Teren Intravilan
Adresa proprietăţii		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 30, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani
Utilităţi		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		din str. Timisului si str. Bistritei
Deschidere		15 ml la str. Timisului si 20 ml la str. Bistritei
Suprafaţa teren	exclusiv	300 mp suprafata masurata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF
Curs de schimb valutar		5,2317 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAŢĂ estimată		**18.600** EUR **97.310** LEI
		Valoarea nu este afectata de T.V.A.*
		*Valoarea de piată nu este afectată de TVA, această taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacţii, în condiţiile şi la valorile specificate de lege şi în funcţie de calitatea persoanelor implicate în tranzacţie (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcţie de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Utilizarea desemnata (Scopul evaluarii) / tip de valoare estimata		Estimarea valorii de piata in vederea informarii clientului/utilizatorului/proprietarului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 103613/01.07.2026, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970 si Geoportal ANCPI. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E 85 – Drum asfaltat – public IAR APOI PRIN: Str. Timisului si str. Bistritei – Drum pietruit – public
Observaţii/Ipoteze semnificative speciale		-
Mentiuni		***Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.***
Diferenţe constatate în urma inspecţiei (faţă de documentele de proprietate / documentaţia cadastrală)		-

2. Declaratia privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MÂNDRICEL
MIHAI ENIGEL
Legitimația Nr. 18772
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
• ANEVAR •

3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 30, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT in baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 32770 (nr vechi 7394), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32770 (nr vechi 6188). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 103613/01.07.2026, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini
Utilizarea desemnata/Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025**, în vederea informarii clientului/utilizatorului/proprietarului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025** – SEV 102 *Tipuri ale valorii.* Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.
Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la

data evaluării (07.07.2026) este cel afișat de BNR, și anume 5,2317 Lei/Eur.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 07.07.2026, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Iulie 2026. Data evaluarii este 07.07.2026.

Data raportului

05.08.2026

Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii

Inspecția a fost efectuată în data de 07.07.2026, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigei, in lipsa clientului/destinatarului/proprietarului.

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale cladirilor.

Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul

Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv:

- ✓ Extras de CF nr. cerere 103613/01.07.2026;
- ✓ Extras de plan cadastral nr. cerere 143205/21.10.2023;
- ✓ Certificat de urbanism nr. 83/21.07.2026.

Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară.
- ✓ Articole din presă

Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Ipoteze semnificative

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au

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

Ipoteze semnificative speciale

Nu sunt.

Specialist

Pentru realizarea raportului nu am primit asistenţă din partea unor specialisti sau furnizori externi.

Factorii de mediu, sociali şi de guvernanţă

Impactul factorilor de mediu, sociali si de guvernanta in cazul analizat*:

- Nu au fost identificati factori de risc de mediu cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat**
- Din informatiile disponibile evaluatorului la data evaluarii, nu reies elemente care pot fi considerate neconforme cu reglementarile de mediu.
- Nu au fost identificati 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 certificata de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregatire si atributii in acest sens. Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesara solicitarea unei opinii avizate. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune.
**NOTA: Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competenţe în domeniul aprecierii/ cuantificării/ierarhizării gravităţii riscurilor fizice.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare.

Restricţii de utilizare,

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

difuzare sau publicare

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

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025** şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standarde generale:

- ✓ SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- ✓ SEV 101 Termenii de referinţă 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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 103613/01.07.2026, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN **in suprafata de** 300 mp suprafata masurata, **categoria de folosinta** arabil, **invecinat la: la N-** nr cad 32771; **la E-** nr cad 32779, **la S-** nr cad 36289 (str. Bistritei), **La V-** nr cad 36293 (str. Timisului); **situat în** Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 30, jud. Buzau, **nr. cadastral** 32770, **inscris in CF** 32770, **aflat in proprietatea:** PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

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

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

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 300 mp suprafata masurata
- Deschiderea la stradă: 15 ml la str. Timisului si 20 ml la str. Bistritei
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Timisului si str. Bistritei	Drum pietruit	public

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

Conform Certificatului de urbanism nr. 83/21.07.2026 se certifica:

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 83 din 21.07.2026

In scopul: *PENTRU INFORMARE*

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT*
reprezentat prin primar Ciucu Sorin Valentin
cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul ___, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu* nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, telefon/fax ___, e-mail ___, inregistrata la nr. *16864* din *01.07.2026*
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul *Buzau*, municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul ___, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Tineretului* nr. *30*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona. Nr. C.F. vechi 73994 - Nr. C.F. nou 32770. Nr. cadastral vechi 6188. Nr. cadastral nou 32770.*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74/19.01.2005* si a Documentatiei de urbanism faza PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. *257/18.12.2009*
in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:
Imobilul-teren este situat in intravilanul orasului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau alte masuri ori in zonele de protectie ale acestora nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala: curti-constructii
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale conform prevederilor U.A.R. I.b din P.U.Z. «Refacere si extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt cu imprumuturi ipoteci, sechestre

3. REGIMUL TEHNIC:
Indicatori extrase din Regulamentul Local de urbanism aferent U.T.R. I.b din P.U.Z. «Refacere si extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Permisiuni: *se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1E+M nivelen, in sistem izolat, cuplat sau cu front continuu pe aliniament, in functie de caracteristicile parcelei, de conformarea si caracterul cladirilor invecinate, cu respectarea conditiilor de amplasare si retrageri minime obligatorii, precum si a celor de echipare edilitara si protectia mediului.*
Conditionari si restrictii: *Regimul de aliniere a locuintelor va respecta aliniamentul stradal existent, astfel incat fronturile noi sa se integreze armonios in ansamblul strazii. Se va asigura o retragere minima de 3 m fata de aliniament.*
Regimul maxim admis de inaltime va fi de P+1E+M (maxim 10m). Se va asigura un spatiu verde de minim 30% din suprafata parcelei. Se va asigura un minim de 2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta, in interiorul parcelei.
Obligatii constructori de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentatiile tehnice D.T. ce se vor intocmi in vederea obtinerii autorizatiei de construire, faze/etape vor fi elaborate si verificate conform continutului cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si realizarea activitatilor de urbanism in baza Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, continutul fundamentat al/a/le studiului/studiilor de specialitate si precizari si precizari ale primei cerinte (Cr. nr. 925/1995) pentru a indeplini Regulamentul de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor si executiei lucrarilor si a constructiilor, cuprinzand si urmatoarele: asigurarea accesului auto si pietonal la strada adiacenta si/sau retelele tehnico-edilitare existente conform H.G. nr. 525/1996, si nu necesita reevaluarea / revizuirea studiului privind capacitatea si echiparea cu dotarile edilitare (in cazul in care se va solicita); stationarea autovehiculelor se va face in interiorul parcelei (obligatoriu pentru locuinte individuale, cu o capacitate de minimum 1,0 m.l. pentru fiecare unitate locativa); se va asigura evacuarea apelor pluviale conform avizului de principiu emis de catre Primaria Municipiului Ramnicu Sarat; se va asigura racordarea la retelele de utilitati publice existente in zona (apa, canalizare, gaze, energie electrica, telefonie); se vor respecta distantele minime de protectie fata de retelele tehnico-edilitare existente; se va asigura accesul pentru persoanele cu dizabilitati conform Ordinului MDLPA nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Regulamentului aprobat prin H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism; se va respecta Ordinul MDLPA nr. 863/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata.*

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

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.
Certificatul de urbanism cu fine loc de autorizatie de construire desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM
In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire / de construire de desfiintare, solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:
INSPECTORATUL TERITORIAL DE DEZVOLTARE DURABILA "SUCEVA VASILE" AL JUDETULUI BUZAU PRIN COMISIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI cu Sediul in Focsani, str. I. Pillat, nr. 5, Bloc C1, Parter

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor şi construcţiilor

-

Date privind impozitele şi taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

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

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

Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: teren liber;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ***Utilitati disponibile:*** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ***Forma si deschidere*** : dreptunghiulara, D = bilaterala: 15 ml la str. Timisului si 20 ml la str. Bistritei
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

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

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

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

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

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

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

care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 74-88 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

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

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

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

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

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

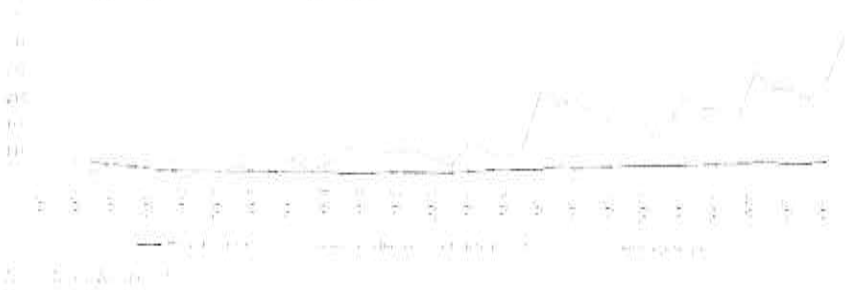
Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care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

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

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

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

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



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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara 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. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

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

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

Metoda comparatiei directe

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

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

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 74-88 EUR/mp.

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

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

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

18.600 EUR, echivalent 97.310 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

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

Metoda comparatiei directe = 18.600 EUR

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

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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

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

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

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

18.600 EUR, echivalent 97.310 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *5,2317 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

Cu deosebită consideraţie,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

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

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.
Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt urmatoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obținerii de informații relevante din piața specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale: 1. *Planificarea* – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. *Colectarea* – Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informație 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. *Enumnarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. • In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare ,valabile la data evaluarii. • Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect)					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	300 mp	299 mp	300 mp	299 mp	300 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	80 €/mp	77 €/mp	74 €/mp	88 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	tranzactie	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Timișului, nr. 30, jud Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cart. Bariera Focsani locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cart. Bariera Focsani locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cart. Bariera Focsani locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cart. Bariera Focsani locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	299 mp	300 mp	299 mp	300 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (straz, trotuare etc)	pietruit	asfaltat	pietruit	pietruit+asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE					

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	300 mp	299 mp	300 mp	299 mp	300 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		80 €/mp	77 €/mp	74 €/mp	88 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	tranzactie	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-12,0 €/mp	-11,5 €/mp	-11,0 €	-13,3 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		68 €/mp	65 €/mp	63 €/mp	75 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		68 €/mp	65 €/mp	63 €/mp	75 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		68 €/mp	65 €/mp	63 €/mp	75 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		68 €/mp	65 €/mp	63 €/mp	75 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		68 €/mp	65 €/mp	63 €/mp	75 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		68 €/mp	65 €/mp	63 €/mp	75 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 30, jud Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cart. Bariera Focsani	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	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		68 €/mp	65 €/mp	63 €/mp	75 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	299 mp	300 mp	299 mp	300 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	asfaltat	pietruit	pietruit+asfaltat	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		-10%	0%	-2%	-10%
Cuantum ajustare (€/mp)		-6,8 €/mp	0,0 €/mp	-0,9 €/mp	-7,5 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 2 deschideri	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri	regulata, 2 deschideri
Cuantum ajustare (%)		3%	3%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		2,0 €/mp	2,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-7%	3%	-2%	-10%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-4,8 €/mp	2,0 €/mp	-0,9 €/mp	-7,5 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		63,5 €/mp	67,1 €/mp	61,6 €/mp	67,6 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**63 €/mp**	**67 €/mp**	**62 €/mp**	**68 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	8,9 €	2,0 €	0,9 €	7,5 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	13%	3%	2%	10%
Numarul de ajustari	(buc.)	2	1	1	1
VALOARE DE PIATA* :	**62 €/mp**	**18.600 €**	echivalent a	**97.310 lei**	

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Avand in vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare / tranzacţii, pt a ajunge la un preţ estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanţi şi s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziţionare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a proprietăţii datorită ei în zonă, si au fost aplicate acolo unde piaţa recunoaşte faptul că o locaţie este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Mun. Ramnicu Sarat, cart. Bariera Focsani - locatie similara
Co_B: Mun. Ramnicu Sarat, cart. Bariera Focsani - locatie simila
Co_C: Mun. Ramnicu Sarat, cart. Bariera Focsani - locatie similara
Co_D: Mun. Ramnicu Sarat, cart. Bariera Focsani - locatie similara

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

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafaţă se aplică atunci când, în urma observaţiilor concluzionate în cadrul analizei pieţei, rezultă diferenţe de preţ pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcţie de suprafaţa acestuia. În general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puţin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafaţă faţă de proprietatea subiect. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari
Co_B - nu necesita ajustari
Co_C - nu necesita ajustari
Co_D - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieţei imob. specifice a rezultat faptul că diferenta de suprafaţă dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

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

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietăţile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietăţii evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a unei proprietăţi, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: asfaltat - superior (-10 %)
Co_B: pietruit - similar
Co_C: pietruit+asfaltat - superior (-5 %)
Co_D: asfaltat - superior (-10 %)

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanţiale fundaţiei. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval faţă de alte proprietăţi. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă variaţia valorii unui amplasament, datorata topografiei terenului.

Co_A: drept - similar
Co_B: drept - similar
Co_C: drept - similar
Co_D: drept - similar

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

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

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

Co_A: utilitati la limita - similar
Co_B: utilitati la limita - similar
Co_C: utilitati la limita - similar
Co_D: utilitati la limita - similar

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

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDER

Diferenţele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietăţii subiect. Efectele dimensiunii şi formei terenului asupra valorii proprietăţii imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcţională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lăţime, au fost analizate tendinţele valorii atunc aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendinţele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piaţă.

A: regulata, 1 deschidere - inferior (3 %)
B: regulata, 1 deschidere - inferior (3 %
C: regulata, 2 deschideri -
D: regulata, 2 deschideri -

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

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

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

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 62 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

V = 18.600 EUR, echivalent a 97.310 LEI

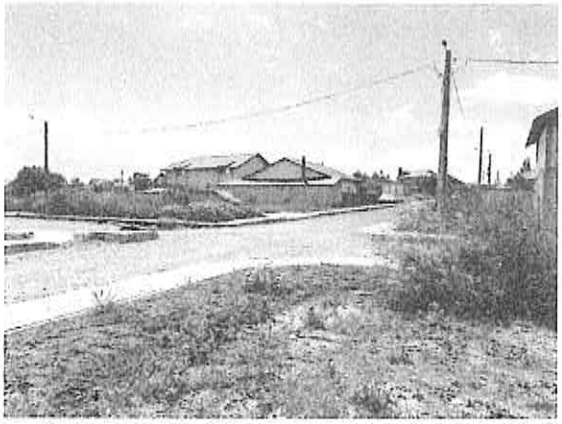
Valoarea nu este afectata de T.V.A.

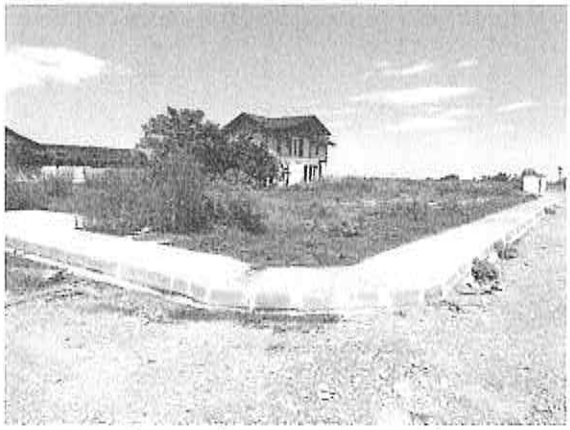
Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces si vecinatati



Acces si vecinatati





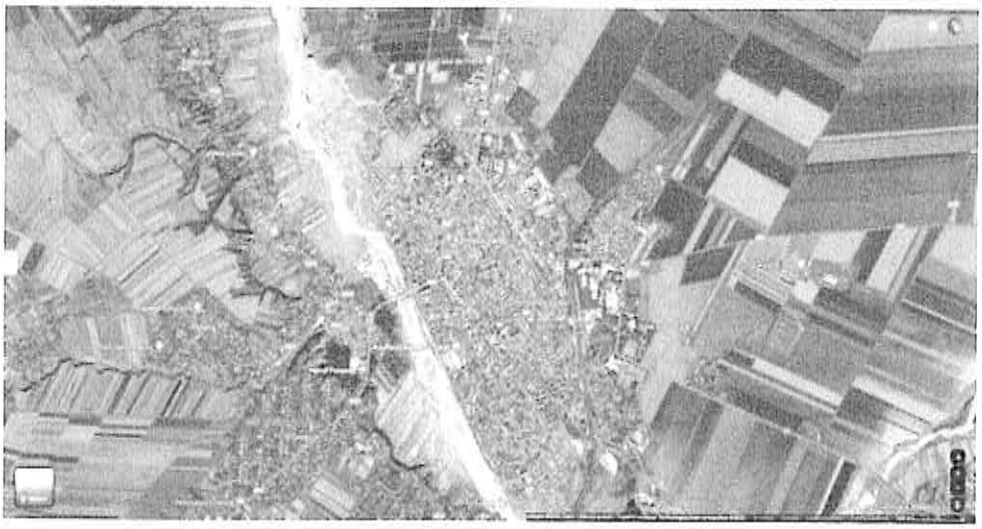
Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona





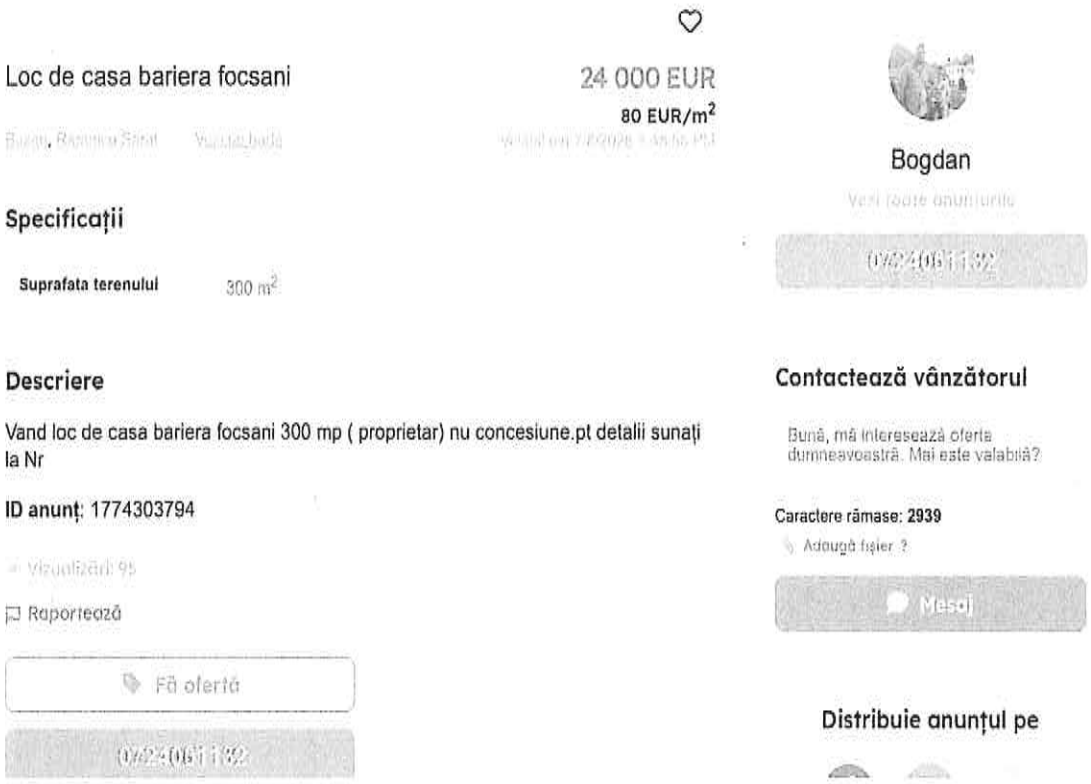
Sursa: Google Maps, Link localizare: https://maps.app.goo.gl/ZtFqz4GRj1csZxQ56



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

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A



https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/loc-de-casa-bariera-focsani/8f842785g104723918002640ee5h5hg2.html

24.000 E oferta, Ramnicu Sarat, cart. Bariera Focsani, str. Oltului, penultimul pe dreapta, pana in intersectia cu str. Ialomitei, intre cele 2 case, 300 mp in anunt, 299 mp cf. extras CF 30626, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita, 1 deschidere, regulata, informatii obtinute telefonic 0724061132

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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 30626
COPIE

Carte Funciară Nr. 30626 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4750
Nr. cadastral vechi:4371

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Buzau, UAT Râmnicu Sărat, Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Sos FOCSANI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	30626	Din acte: 459.100 Masurata: 299	

Link localizare:

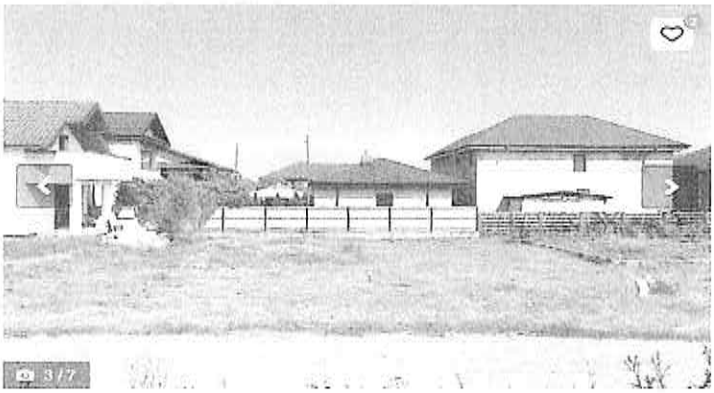
https://maps.app.goo.gl/qJYbYc2Z53Lx6vEBA



Comparabila teren B

Teren de vânzare Rm Sărat Jud Buzău

23 000 EUR
negociabil
77 EUR/m²



Claudiu Partal

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă bilet ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Suprafata terenului	300 m²
Destinatie	Rezidential

Descriere

DE
VÂNZARE !!
TEREN 300 MP INTRAVILAN (LOC DE CASĂ)
PROPRIETAR " NU CONCESIUNE "
RM SARAT , JUD BUZĂU CART .BAR .FCS .STR .DUNĂRII " IN PRIMA LINIE LA ȘOSEAUA E 85 .
TOATE UTILITĂȚILE : GAZ , APA , CURENT , CANALIZARE LANGA TEREN (DOAR TRB TRASE)
ACTE PERFECT IN REGULĂ !!
ROG SERIOZITATE !!
NU DERANJATI INUTIL !!
PREȚ : 23.000 EURO USOR DISCUTABIL !!
TELEFON : SAU WHATSAPP

ID anunț: 1783448048

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 19

Raportează

Fă ofertă

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-rm-sarat-jud-buzau/fh55f74gieh3737f2557 1id57ef9d1d2.html

23.000 E oferta, Ramnicu Sarat, cart. Bariera Focsani, str. Dunarii, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita, 1 deschidere, regulata, informatii obtinute telefonic 0768484855

Comparabila teren C stradala













La telefon: 22.000 E oferta stradala, Ramnicu Sarat, cart. Bariera Focsani, str. Oltului intersectie cu str. Bistritei, 299 mp cf. extras CF 30610, intravilan, drept, asfaltat+pietruit, utilitati la limita, 2 deschideri, regulata, informatii obtinute telefonic 0743117066

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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 30610
COPIE
Carte Funciară Nr. 30610 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4718
Nr. cadastral vechi:4355

TEREN intravilan

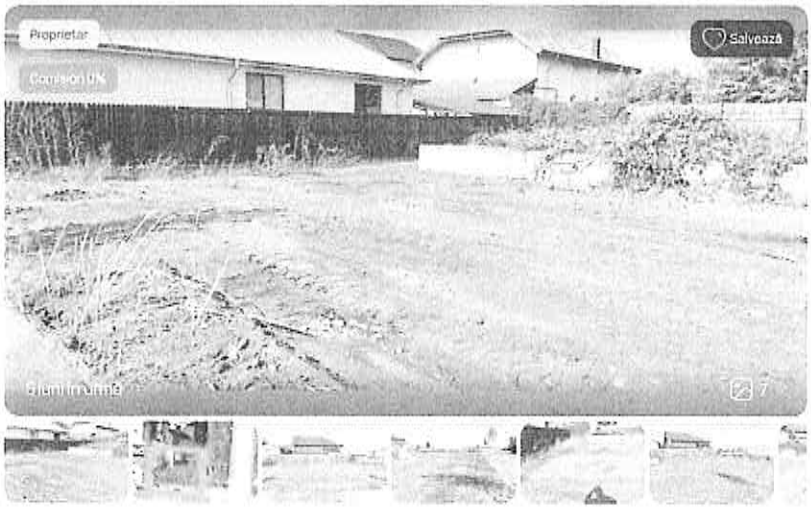
Adresa: jud. Buzau, UAT Râmnicu Sărat, Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Sos FOCSANI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	30610	Din acte: 459.100 Masurata: 299	

Link localizare: https://maps.app.goo.gl/R2s4mZYMQqkbhwPx9



Vand teren casa 300 mp Bariera Focsani



Marius

26.500 €

Trimite linkul unui prieten pe:

imobiliare.ro finance
Tu alegi casa, noi ne asigurăm că și creditul e bine ales
Obține creditul potrivit

Suprafață teren
600 mp

Descriere teren

Raportează anunț

Vand 1 lot de teren intravilan de 300 mp in comuna Bariera Focsani, Ramnicu Sarat. Lotul este dotat la intersectia cu Strada Oltului cu Strada Ialomitei. Utilitatile sunt pana in limita lotului. Optional: ***Se ofera si posibilitatea achizitionarii celorlalte 4 loturi de teren cu suprafata de 300 mp care este alaturat celui din anunt. In total: 2 loturi, 600 mp la pretul de 51000

Detalii teren

ID anunț: 1235775 Actualizat la: 01 Mai 2026

https://www.imoradar24.ro/oferta/teren-de-vanzare-ramnicu-sarat-exterior-vest-600mp-1235775

link olx

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-casa-300-mp-bariera-focsani-iDke5LO.html

88 E/mp, Ramnicu Sarat, cart. Bariera Focsani, str. Oltului intersectie cu str. Ialomitei, 300 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0744826225

Link localizare:

https://maps.app.goo.gl/syYWLf271DYtHxNd9



Informatii suplimentare vanzari terenuri

Vand teren 300m2 Cartier Bariera Focșani

25 000 €

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică · Suprafata utila: 300 m² · Extravilan / intravilan: Intravilan

Asigurare pentru casa ta · Allianz Țiriac

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: 297691397 · Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

draghiciugeorgianaalina280596

Trimite mesaj

074 345 3631

PRIVAT

draghiciugeorgianaalina280596

Trimite mesaj

074 345 3631

LOCALITATE

Ramnicu Sarat

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

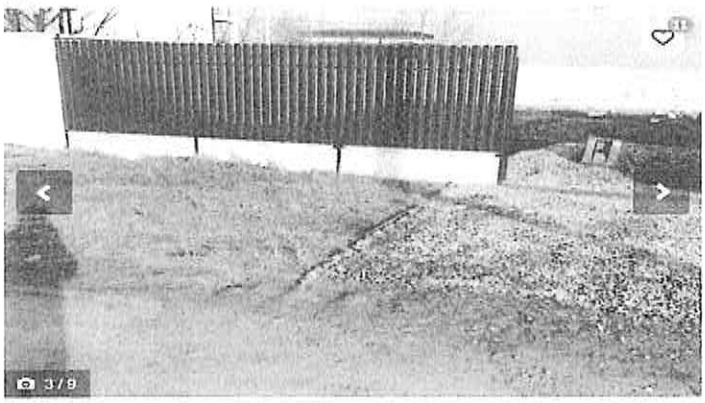


68 de apartamente

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 obtinute telefonic 0743453631

Teren de vânzare pentru casa. 25 500 EUR







Ginu

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Destinatie	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...preț25.500 euro puțin negociabil. Pentru alte detalii sunați la numărul de telefon

ID anunț: 1689095461

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 1802

Raportează

Fă ofertă

0761531078

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 obtinute telefonic 0761531078

Proprietar vand teren

99 999 EUR
negociabil
108 EUR/m²









Mircea

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului	925 m²
Front stradal	10
Destinatie	Birouri, Comercial, Rezidential
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent

Descriere

925 mp ULTRACENTRAL ÎN RÂMNICU SĂRAT
UTILITĂȚI: APĂ, CANALIZARE, 220V

ID anunț: 1779998197

Vezi detalii pe ramino.ro

Vizualizări: 48

Raportează

Fă ofertă

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-vand-teren/9775g7507ig27558d3gh5g632073588g.html

Anexa nr. 5 – Documente

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

Nr. cerere 193613
Ziua 01
Luna 07
Anul 2026

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 32770 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi 7394
Nr. cadastral vechi:6168

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Buzau, UAT Râmnicu Sărat, Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Pietrari, Str. Timisului, Nr. 30

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32770	800	Teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

Acest document conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

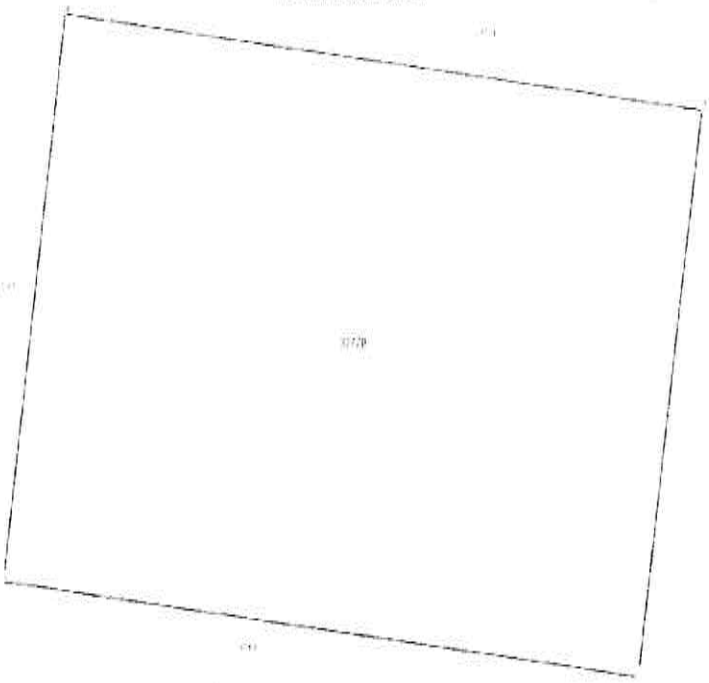
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
32770	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

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

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

Carte Funciară Nr. 32770 Comuna/Oraș/Municipiu: Rămnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 5 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 procedurel 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,
01/07/2026, 14:27

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 original online prin platforma http://epay.ancpi.ro

ANCPI

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

Cod verificare

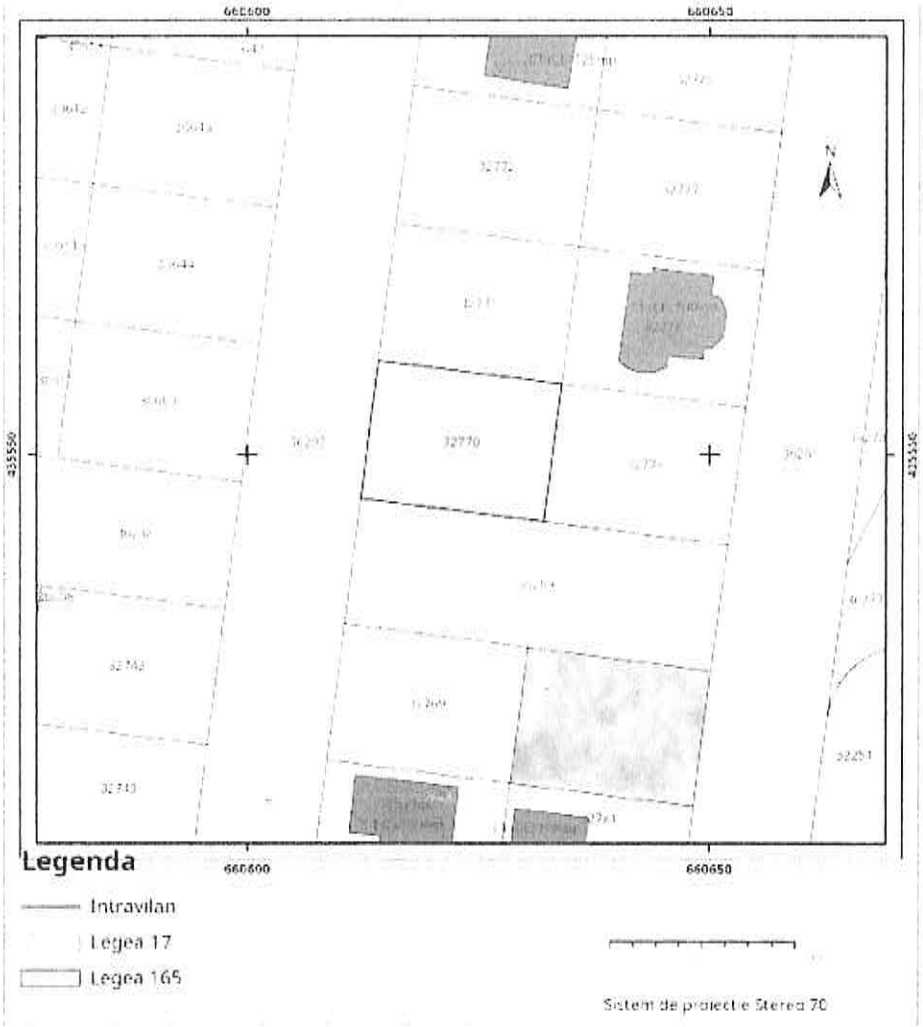
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

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

Nr.cerere	143205
Ziua	11
Luna	10
Anul	2023

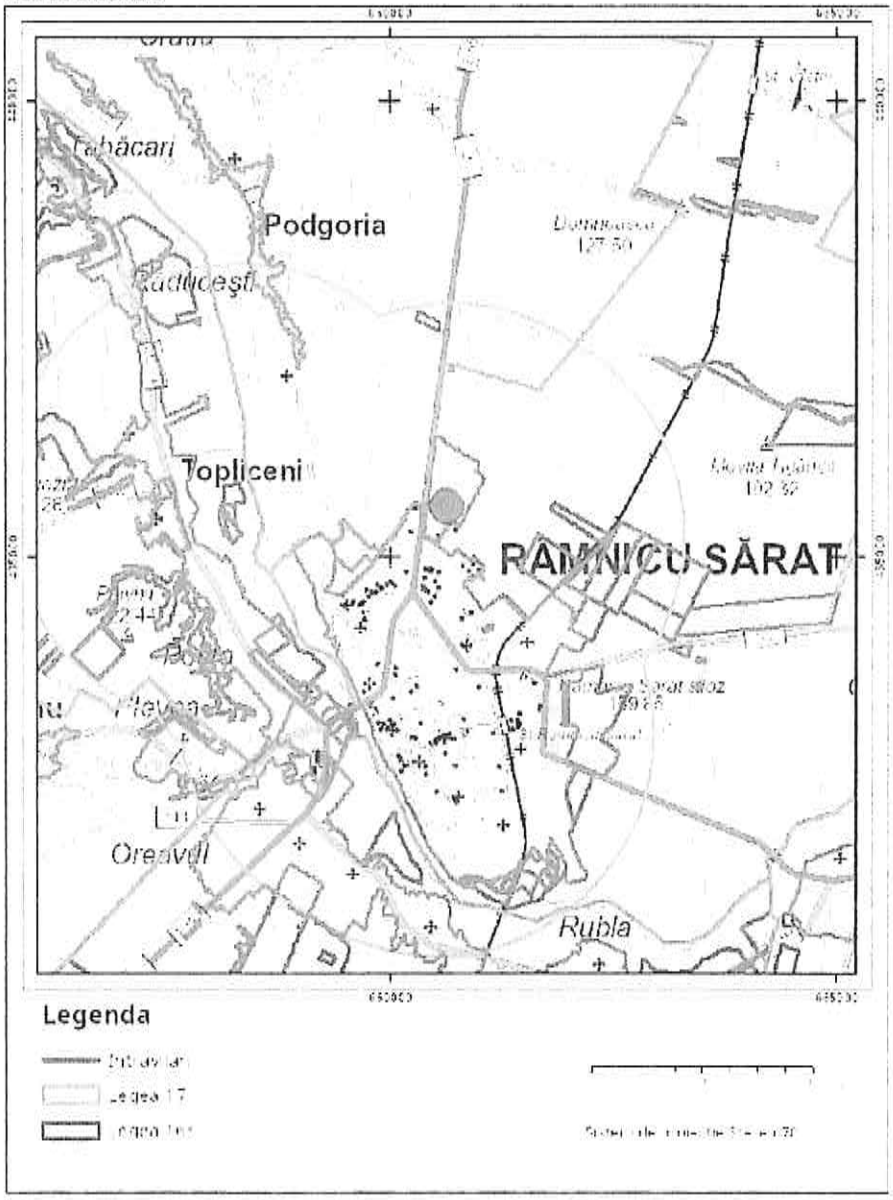
Teren: 300 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 300mp

Plan detaliu



Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare Pag. 1 din 2

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

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

Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 483 din 21.07.2026 .

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 83 din 21.07.2026.

In scopul: *PENTRU INFORMARE* **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT*, *reprezentat prin primar Cirau Sorin Valentin*
cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat* , satul ___, sectorul ___, cod postal *125300* , str. *Nicolae Balcescu* nr. *1* , bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, telefon/fax ___, e-mail ___, inregistrata la nr. *46864* din *01.07.2026*
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul *Buzau* , municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat* , satul ___, sectorul ___, cod postal *125300* , str. *Timisului* nr. *30* , bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___ , sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7394 /Nr. C.F. nou 32770 /Nr. cadastral vechi 6188 /Nr. cadastral nou 32770*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74/19.04.2005* si a Documentatiei de urbanism faza PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. *257/18.12.2009*
in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

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

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

1/4

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al P.U.G. [illegible] din P.U.Z. «Relocare si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»

Permisiuni: *se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri, acestea vor fi construite izolat, [illegible] cladirea construita in regim izolat se va alege fata de limitele laterale de [illegible] de parcelele invecinate [illegible] fatadele spre ambele strazi; spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp.*

Conditionari si restrictii: *Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumul de [illegible] publice adiacente [illegible] terenul se aliniaza la strada [illegible] se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.*

Elemente privind volumetria si aspectul general al cladirilor in raport cu mediul [illegible]: cladirile se vor [illegible] in caracterul general al zonei [illegible] si a tablei [illegible] de aluminiu [illegible]. Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M, Hmax = 10 m; S [illegible] 300 mp; POTmax = 40%, CUTmax = 1,2. Echiparea cu utilitati [illegible] racordarea [illegible] la canalizarea pluviala [illegible] se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice [illegible] bransamentele pentru electricitate, gaz [illegible] se vor realiza [illegible] accesele auto si pietonale [illegible] parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m latime dintr-o circulatie publica; stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei; echiparea cu utilitati [illegible] canalizare, gaze si energie electrica [illegible] din strada [illegible] societate autorizata.

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentatia tehnica D.T. ce se vor analiza in vederea obtinerii autorizatiei de construire [illegible] vor fi elaborate si [illegible] conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata [illegible] documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 [illegible] cerintelor fundamentale aplicabile [illegible] conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata [illegible] acces auto si pietonal la strada [illegible] spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 [illegible] distanta minima intre constructii [illegible] art. 612 [illegible] art. 616 din Codul Civil si vor respecta regulile de [illegible] Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 [illegible] art. 27 alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil; se va intocmi raport de conformare NZEB conform prevederilor Ordinului MDLPA nr. 16/2023 si se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 16 alin. (1) si art. 17 alin. (1) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor; documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada [illegible] Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Relocare si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani» beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip P.U.Z. sau P.U.D. care va reglementa [illegible] conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata.*

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

PENTRU INFORMARE

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Santul Sasu de la Buzau nr. 3, Focsani [illegible]

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

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

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

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

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

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

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

2/4

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

[ ] alimentare cu apa *SC Compania de Apa SA*
[ ] canalizare *SC Compania de Apa SA*
[ ] alimentare cu energie electrica *CN-SNEE Bacau*
[ ] alimentare cu energie termica
[ ] gaze naturale *Distrigaz Sud Retele Bacau*
[ ] telefonizare *Orange Comunicatii mobile*
[ ] salubritate *SC RER Ecologic Service SA*
[ ] transport urban *SC TUC SA Bac Sucur*

Alte avize/acorduri:

[ ]

d.2) avize si acorduri privind:

[ ] securitatea la incendiu - *ISU Bacau*
[ ] protectie civila - *ISU Bacau*
[ ] sanatatea populatiei *DSP Bacau*

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

[ ]
[ ]

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

[ ]
[ ]

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

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

L.S.

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vargas Daniela Manuela

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

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 21.03.2021

34

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

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ pana la data de _____.

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

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

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

L.S.

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

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

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

Anexa nr. 6 - 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 / eșalonare datorii
- Tranzacționare și informare
- Stabilirea valorii pentru impozitare, executare silită, insolvență sau raportare financiară
- Evaluări solicitate de instituții publice (vânzare, concesiune etc.)

Bunuri mobile evaluate:

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

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

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

Nr. 65115/18.09.2026

Aprobat,
Primar
Cirjan Sorin Valentin

REFERAT
privind stabilirea pretului minim de vanzare a unui bun imobil-teren proprietatea privata a UAT Municipiul Ramnicu Sarat

Avand in vedere:

- Raportul de evaluare nr. 191/05.08.2026, intocmit de catre evaluator autorizat ANEVAR - Mandricel Mihai Enigel, privind valoarea de piata fara TVA, pentru bunul imobil-teren proprietatea privata a UAT Municipiul Ramnicu Sarat, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, strada Oltului, nr. 78, judetul Buzau;
- Valoarea din evidenta contabila a bunului imobil-teren - fara TVA;

Va transmitem **pretul minim de vanzare** pentru fiecare imobil teren conform art. 363, alin (6) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, astfel:

Nr. crt	Adresa imobil teren nr. cadastral/ suprafata	Nr. raport evaluare	Valoarea de piata la data de 05.08.2026 Fara TVA	Valoarea din evidenta contabila – (lei) Fara TVA	Pret minim de vanzare- (lei) cu TVA 21%
1	Imobilul-teren cu numar cadastral **30367,** in suprafata de **1651 mp** din Municipiul Râmnicu Sărat, **str. Oltului, nr. 78**	191/ 05.08.2026	**328.226 lei**	**155.264,75 lei**	**397.153,46 lei** din care TVA: **68.927,46 lei**

Director executiv,
Ec. Tablet Anisoara

Compartiment Administrare Patrimoniu,
Vanzari, Chirii si Concesiuni,
Cons. Rosu Petru

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

Nr. 64873/17.09.2026

INFORMARE

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

certifică faptul că bunul imobil- teren, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 24, strada Oltului, nr. 78, jud. Buzău, nu a făcut şi nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

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

ROMÂNIA Județul Buzău - Municipiul Râmnicu Sărat PRIMAR

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

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001 CI INTIUM CERT 011005

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

Nr. 64535 /16.09.2026

Avizat,
Primar,
Sorin Valentin

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

Proces-Verbal
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI
incheiat astazi 15.09.2026, ora 14^{00}

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Fratila Genovel Florentin – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 43203/16.06.2026 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm. Sarat nr. 442/20.03.2023, ne-am deplasat la imobilele situate in ***cartier Bariera Focşani, parcela nr. 24 (strada Oltului, nr. 78) şi parcela nr. 3 (strada Crişului, nr. 59)*** , in vederea efectuarii unor verificari privitoare la existenta pe acest amplasament a unor constructii.

S-au constatat urmatoarele:

- imobilul situat in cartier Bariera Focşani, parcela nr. 24 (strada Oltului, nr. 78), a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona;
- pe terenul acestui imobil situat in cartier Bariera Focşani, parcela nr. 24 (strada Oltului, nr. 78) nu se identifica nicio constructie;
- imobilul situat in cartier Bariera Focşani, parcela nr. 31 (strada Crişului, nr. 59), a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona;
- pe terenul acestui imobil situat in cartier Bariera Focşani, parcela nr. 31 (strada Crişului, nr. 59) nu se identifica nicio constructie;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentelor in studiu rezultand două planse fotografice, anexate.

Anexam alaturat:

- două planse fotografice executate la data de 15.09.2026;
- planuri de incadrare in zona, SC 1:1000, extrase din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat.

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

Intocmit:
T.D.D. / F G F

Strada Cibinului
Strada Bârladului
Strada Trotușului
Strada Târnavei
Strada Ialomiței
Strada Crișului
Strada Oltului
Strada Dunării
Strada Siretului
Strada Dunării
Șoseaua Focșani


Str. Q Chelcea 1/74
15. SEP 2026

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

Nr. cerere	95272
Ziua	17
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare
100213198721

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30367 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4232
Nr. cadastral vechi:4112

Adresa: Jud. Buzau, UAT Râmnicu Sărat, Loc. Râmnicu Sarat, Str OLTULUI, Nr. 78

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	30367	Din acte: 459.100 Masurata: 1.651	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
53293 / 31/01/2007		
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B0	Se infiinteaza cartea funciara nr. 4232 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4112 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL RIMNICU SARAT**, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
37475 / 23/03/2023		
Act Administrativ nr. 226, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
B3	se noteaza actualizarea adresei imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

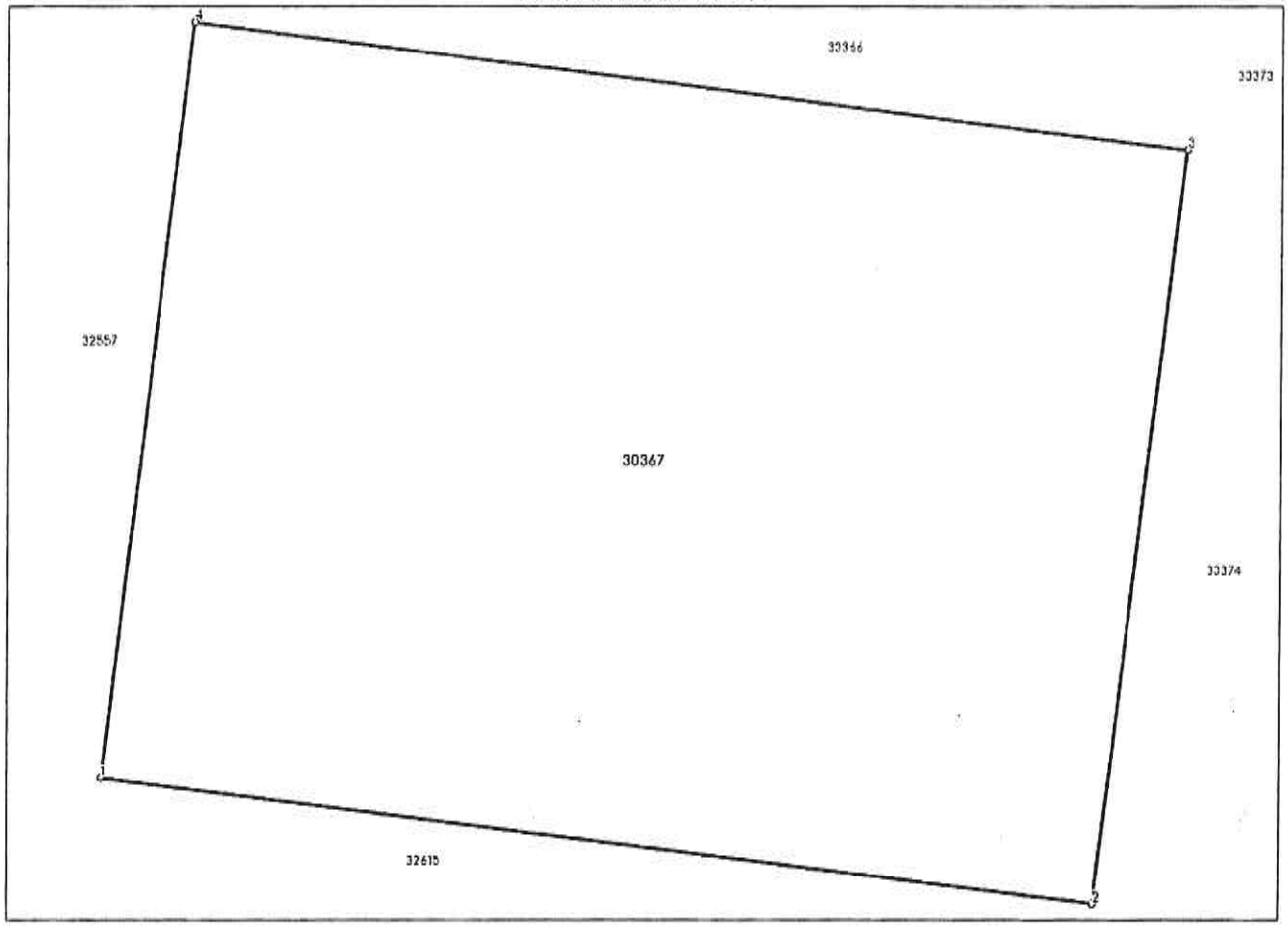
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
30367	Din acte: 459.100 Masurata: 1.651	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	1.651	-	24	-	

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	46.497
2	3	35.495
3	4	46.508
4	1	35.504

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

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 46701 din 21.07.2026.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 80 din 21.07.2026.

In scopul: *PENTRU INFORMARE* **

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin*
cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/~~orasul~~/~~comuna~~ *Ramnicu Sarat*, satul ___ sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu* nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___ telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. *46701* din *01.07.202(*
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul *Buzau*, municipiul/~~orasul~~/~~comuna~~ *Ramnicu Sarat*, satul _____, sectorul ____, cod postal *125300*, str. *Oltului* nr. *78* bl. ____ sc. ____, et. ____, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vech 4232 /Nr. C.F. nou 30367 /Nr. cadastral vechi 4112 /Nr. cadastral nou 30367*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobat prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74/19.04.2005*, in conformitate cu prevederile Legi nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile s completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul se afla situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat.
Imobilul este proprietate privata a Municipiului Ramnicu Sarat.
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie al acestora: nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil.
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona unitatilor industriale, conform preveder PUZ cartier Bariera Focsani.
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ Bariera Focsani:

Permisiuni: *se pot autoriza constructii cu volume simple si aspect compatibil cu caracterul zonei/ se pot autoriza constructii cu destinatia de: unitati industriale, depozite, unitati prestari servicii, dotari complementare (sedii firme, spatii comerciale specializate, alimentatie publica aferenta unitatilor de prestari servicii-ex. restaurant la o statie de distributie carburanti), orice fel de constructii si amenajari care au ca scop prevenirea, diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice (piliere de siguranta, lucrari de marcare si de reperare a retelelor de conducte si cabluri, accese pentru interventia rapida in caz de incendii sau explozii)/ amplasarea constructiilor: cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau retrase in functie de solutia arhitecturala adoptata fara a afecta circulatia auto sau pietonala*

Conditionari si restrictii: *utilizari permise cu conditii: toate tipurile de constructii, cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica propusa, pentru retelele tehnico-edilitare, cai de comunicatie rutiere precum si a exigentelor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, in ceea ce priveste rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului /interdictii permanente: constructiile si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin PUZ/ echiparea cu utilitati zona: apa, canal, energie electrica/ mod de executie: cu o societate autorizata in domeniu/ S_{teren}=1651 mp /POT, CUT – conform studiu de fezabilitate /inaltimea constructiilor: conform necesitatilor tehnice si normelor specifice /regim de inaltime maxim P+3*

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentatia tehnica D.T. ce se va inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire va fi elaborata si prezentata conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata /referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada /asigurarea supra' lor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil /documentatia tehnica va fi insotita de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010, dupa caz /se va intocmi raport de conformare NZEB conform prevederilor Ordinului MDLPA nr. 16/2023 si se vor respecta prevederile art. 7, alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17, alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism"P.U.Z. cartier Bariera Focsani",beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

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

PENTRU INFORMARE

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

Alte avize/acorduri:

[] _____.

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

[] _____.
[] _____.

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

[] _____.
[] _____.

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

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

_____.

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

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

L.S.

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

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

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 21.07.2026.

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

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ pana la data de _____.

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

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

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

L.S.

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

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

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

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

Nr. 63360/11.09.2026

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

Ca urmare a cererii d-nului CIRJAN SORIN VALENTIN nr. **63360** din data **11.09.2026** domiciliat in Municipiul Ramnicu Sarat, Judetul Buzau, legitimat prin C.I. seria XZ, nr. 650188, avand calitatea de **PRIMAR**, si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale se atesta urmatoarele:

La data de intai a lunii urmatoare eliberarii prezentului certificat de atestare fiscala, Municipiul Ramnicu Sarat, cu sediul in Ramnicu-Sarat, Str. Nicolae Balcescu, Nr. 1, Judetul Buzau, avand **CUI 2406871**, detine imobil-teren in suprafata masurata de **1651 mp** situat **in Cartier Bariera Focsani (Parcela nr. 24), Str. Oltului, Nr. 78,** ce apartine domeniului privat al Municipiului Ramnicu Sarat, jud. Buzau si figureaza in evidentele compartimentului nostru cu creante bugetare de plata, conform evidentelor existente la data intocmirii.

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

Prezentul certificat s-a eliberat pentru a servi la **NOTARIAT VANZARE**
Precizam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate.
Termenul de valabilitate **11.10.2026**

CONDUCATORUL ORGANULUI FISCAL
CIRJAN SORIN VALENTIN

INTOCMIT
TANISLAV MONICA

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

ANCPI

Nr. cerere 137810
Ziua 18
Luna 09
Anul 2026
Cod verificare
100215979859

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30367 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4232
Nr. cadastral vechi:4112

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Buzau, UAT Râmnicu Sărat, Loc. Râmnicu Sarat, Str OLTULUI, Nr. 78

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	30367	Din acte: 459.100 Masurata: 1.651	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
53293 / 31/01/2007		
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B0	Se infiinteaza cartea funciara nr. 4232 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4112 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL RIMNICU SARAT**, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
37475 / 23/03/2023		
Act Administrativ nr. 226, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
B3	se noteaza actualizarea adresei imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

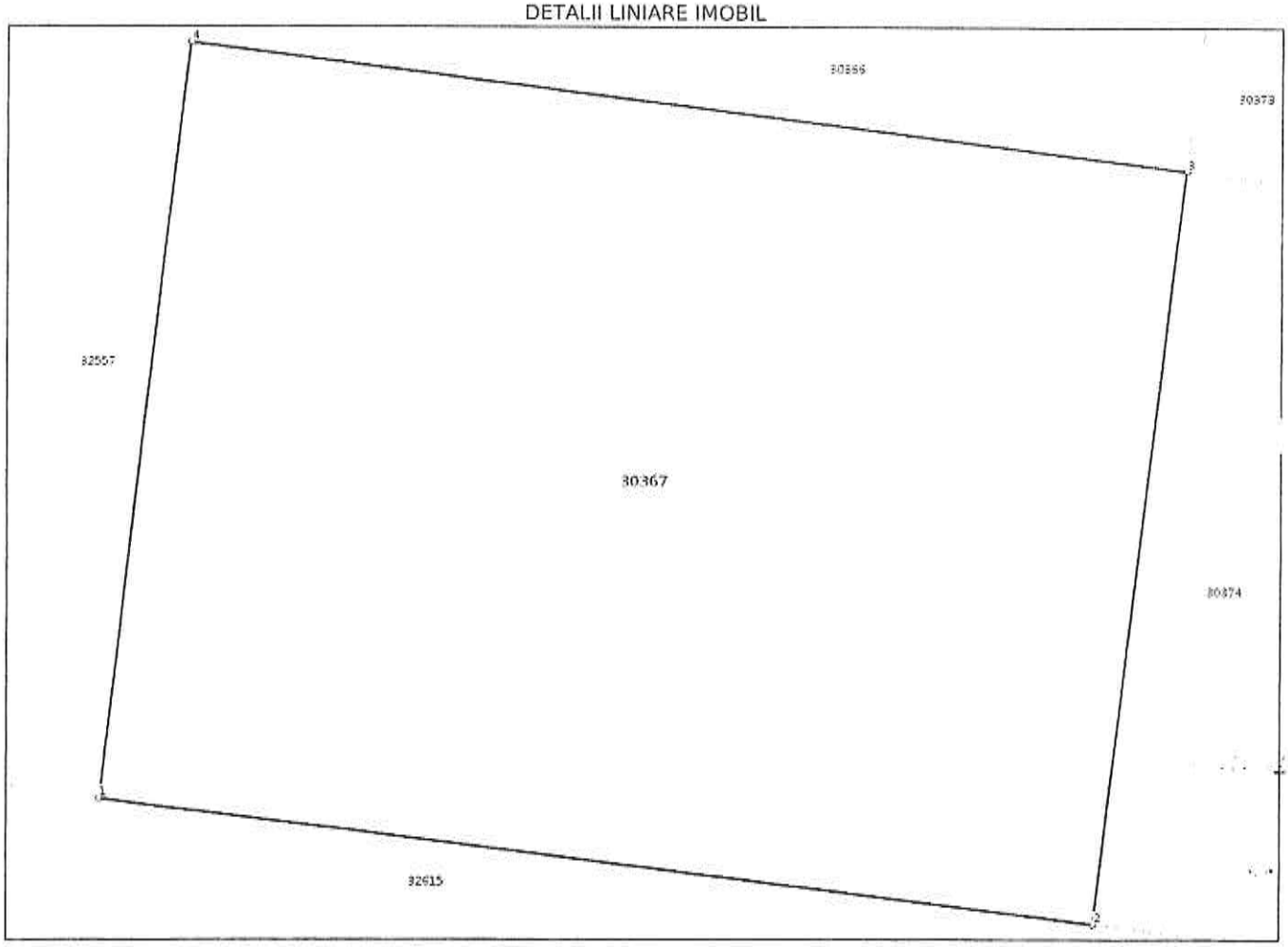
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
30367	Din acte: 459.100 Masurata: 1.651	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	1.651	-	24	-	

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	46.497
2	3	35.495
3	4	46.508
4	1	35.504

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

Extras pentru informare oferit de pe site-ul epay.ancpi.ro Format versiune 1.1

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,
18/09/2026, 10:11

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

ROMANIA
JUDEŢUL BUZĂU
MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE
privind atestarea apartenentei la domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat a unor bunuri imobile-terenuri

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, judeţul Buzău, întrunit în şedinţa de lucru ordinara in data de **29.08.2019;**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.54730/21.08.2019 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- raportul Serviciului Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat inregistrat sub nr.54911/22.08.2019 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- prevederile art.354 coroborat cu art.357 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;
-prevederile Legii nr.82/1991, Legea contabilitatii, republicata, actualizata;
-prevederile HCL nr.101/29.03.2018 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2018, cu modificarile si completarile ulterioare;
- procesul-verbal de inventariere nr.53026/13.08.2019 al Comisiei de inventariere a patrimoniului municipiului Rm.Sarat, constituita in baza Dispozitiei primarului municipiului Rm.Sarat nr.648/11.05.2015;
-referatul nr.53657/19.08.2019 al Serviciului Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat;
-prevederile HCL nr.149/30.05.2019 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile iunie 2019–august 2019;
-prevederile art.129, alin.(2), lit.c) coroborat cu prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

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

În temeiul art.133, alin.(1), art. 139, alin.(1) si alin.(3), lit.g) si ale art.196, alin.1, lit.a) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. (1) Se atesta apartenenta la domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat a bunurilor imobile-terenuri prevazute in anexa nr.1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

(2) Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat isi insuseste valorile de inventar prevazute in anexa nr.1 pentru bunurile imobile-terenuri ce fac obiectul prezentei hotarari.

Art.2. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, Serviciul Urbanism si Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operațiunilor care afectează fondurile publice locale şi/sau patrimoniul public şi privat, conform reglementarilor legale în domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens.

Art.3. 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 29.08.2019, 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 15 voturi pentru, ____-____ abtineri si _____-___ voturi impotriva din numarul total de 18 consilieri locali in functie si 15 consilieri locali prezenti.

Președinte de ședință,
Domnul consilier Grigoras Nelu

Contrasemnează:
Secret
Vagyas-D

u legalitate,
eral,
ı Manuela

Nr. 197
Rm.Sărat 29.08.2019

MUNICIPIUL RÂMNICU - SĂRAT

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

Nr.54730/21.08.2019

REFERAT DE APROBARE
la proiectul de hotarare privind atestarea apartenentei la domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat a unor bunuri imobile-terenuri

Avand in vedere prevederile art.354 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit caruia:

"(1) Domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor şi care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unităţile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată."

precum si prevederile art.357 din acelasi act normativ potrivit caruia :

"(1) Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unităţii administrativ-teritoriale se întocmeşte şi se actualizează de către o comisie special constituită, condusă de autoritatea executivă ori de o altă persoană împuternicită să exercite atribuţiile respective, după caz.

(2) Comisia prevăzută la alin. (1) se constituie prin dispoziţia autorităţii executive a fiecărei unităţi administrativ-teritoriale.

(3) Comisia prevăzută la alin. (1) are obligaţia de a actualiza inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unităţii administrativ-teritoriale în termen de cel mult 90 de zile de la modificarea regimului juridic al bunurilor respective.

(4) Inventarul prevăzut la alin. (1) se aprobă prin hotărâre a autorităţii deliberative a fiecărei unităţi administrativ-teritoriale."

In conformitate cu raportul de specialitate al Serviciului Urbanism si documentele aferente anexate, coroborat cu prevederile art.136, alin.(1) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, initiez proiectul de hotarare privind atestarea apartenentei la domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat a unor bunuri imobile-terenuri.

Avand in vedere dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata, inaintez Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat, spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind atestarea

bunuri imobile-terenuri, in conformitate cu atributiile instituite acestei autoritati deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr.57/2019, respectiv art.129, alin.(2), lit.c), art.139, alin.(3), lit.g) din actul normativ anterior mentionat.

Initiator,
PRIMAR,
CIRJAN SORIN-VALENTIN

ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERT SYSTEMS AMG O.C. 0930400567-SR EN ISO 9001:2015

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

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

Nr. 54911/22.08.2019

Aprob,
Primar,
Cirfan Sorin Valentin

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotărâre privind atestarea apartenentei la domeniul privat al municipiului Rm. Sarat a unor bunuri imobile - terenuri

Prin Dispozitia Primarului municipiului Rm. Sarat nr. 648/11.05.2015 s-a constituit Comisia de inventariere permanenta a patrimoniului privat al Municipiului Ramnicu Sarat.

In perioada 06.12.2018-13.08.2019 s-au identificat bunuri imobile – terenuri a caror apartenenta trebuie atestata la domeniul privat al Municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Bunurile imobile au fost inventariate prin identificarea acestora la fata locului de catre Comisia de inventariere si evidentiate in listele de inventariere conform Procesului-Verbal nr. 53026/13.08.2019.

Comisia de inventariere, in temeiul atributiilor sale, a identificat bunurile imobile ce urmeaza a se inregistra in evidenta domeniului privat, astfel incat se impune atestarea apartenentei acestora la domeniul privat al Municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Fata de cele prezentate, in conformitate cu art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre analiza şi aprobarea Consiliului local atestarea apartenentei acestor bunurilor imobile (terenuri mentionate in anexa nr. 1 la prezentul raport) la domeniul privat al Municipiului Ramnicu Sarat, bunuri imobile identificate dupa cum urmeaza:

- teren 150 mp identificat prin adresa administrativa Intrarea Trandafirilor nr. 2bis, adiacent parcelei 1 din cartier Anghel Saligny, municipiul Ramnicu Sarat;
- teren 299 mp situat in cartier Bariera Focsani, parcela 175, nr. cadastral 4303, identificat prin adresa administrativa strada Muresului nr. 46, municipiul Ramnicu Sarat;
- teren 1651 mp situat in cartier Bariera Focsani, parcela 24, nr. cadastral 30367, identificat prin adresa administrativa strada Oltului nr. 78, municipiul Ramnicu Sarat;
- teren 1651 mp situat in cartier Bariera Focsani, parcela 23, nr. cadastral 30366, identificat prin adresa administrativa strada Oltului nr. 80, municipiul Ramnicu Sarat;
- teren 1432 mp identificat prin adresa administrativa strada Horia, nr. 1F, municipiul Ramnicu Sarat;

teren 112 mp identificat prin adresa administrativa strada 22 Decembrie, nr. 58, municipiul Ramnicu Sarat.

Elementele de identificare ale bunurilor mai sus mentionate sunt detaliate in anexa 1 la prezentul raport si in conformitate cu:

- plan amplasament si delimitare a corpului de proprietate - teren 150 mp adiacent parcelei 1 din cartier Anghel Saligny, identificat prin adresa administrativa Intrarea Trandafirilor nr. 2bis, municipiul Ramnicu Sarat;
- extras de carte funciara pentru informare pentru nr. cadastral 4303 - teren 299 mp situat in cartier Bariera Focsani, parcela 175, identificat prin adresa administrativa strada Muresului nr. 46, municipiul Rm. Sarat;
- extras de carte funciara pentru informare pentru nr. cadastral 30367 - teren 1651 mp situat in cartier Bariera Focsani, parcela 24, identificat prin adresa administrativa strada Oltului nr. 78, municipiul Rm. Sarat;
- extras de carte funciara pentru informare pentru nr. cadastral 30366 - teren 1651 mp situat in cartier Bariera Focsani, parcela 23, identificat prin adresa administrativa strada Oltului nr. 80, municipiul Rm. Sarat;
- plan amplasament si delimitare a corpului de proprietate - teren 1432 mp identificat prin adresa administrativa strada Horia, nr. 1F, municipiul Ramnicu Sarat;
- plan amplasament si delimitare a corpului de proprietate - teren 112 mp identificat prin adresa administrativa strada 22 Decembrie, nr. 58, municipiul Ramnicu Sarat.

Conform Referatului nr. 53657/19.08.2019 al Serviciului Buget Contabilitate, valoarea estimata a acestor bunuri imobile – terenuri raportata la calculul estimativ al terenurilor intravilane conform „Ghid 2019 – studiu de piata care contine valori informative consemnate pe piata imobiliara specifica anului precedent" este de:

- 16.200 lei pentru terenul adiacent parcelei 1 din cartier Anghel Saligny, identificat prin adresa administrativa: Intrarea Trandafirilor nr. 2bis;

- 17.342 lei pentru terenul situat in cartier Bariera Focsani, parcela 175, identificat prin adresa administrativa: strada Muresului nr. 46;

- 95.758 lei pentru terenul situat in cartier Bariera Focsani, parcela 24, identificat prin adresa administrativa: strada Oltului nr. 78;

- 95.758 lei pentru terenul situat in cartier Bariera Focsani, parcela 23, identificat prin adresa administrativa: strada Oltului nr. 80;

- 250.600 lei pentru terenul situat la adresa administrativa: strada Horia, nr. 1F, municipiul Ramnicu Sarat;

- 19.600 lei pentru terenul situat la adresa administrativa: strada 22 Decembrie, nr. 58.

Precizam ca bunurile imobile – terenuri mai sus mentionate, nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata depusa anterior in temeiul Legii 10/2001 care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini si nu fac obiectul unor litigii.

Propunem spre analiza si aprobarea Consiliului local.

Serviciul Urbanism,
ing. Teodorescu Dragos

ANEXA NR.
la Raportul de Specialitate nr. 53835/19.08.20
si la H.C.L. nr. 107/29.08.2019

Bunuri identificate in perioada 06.12.2018-13.08.2019 a caror apartenenta trebuie atestata la domeniului privat al Municipiului Ramnicu Sarat

Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Elemente de identificare (vecini)				Valoare de inventar (lei
		La Nord	La Sud	La Est	La Vest	
1	Teren in suprafata de 150 mp adiacent parcelei 1 din cartier Anghel Saligny, identificat in Intrarea Trandafirilor, nr. 2bis, municipiul Ramnicu Sarat	19,36 ml ml imobil nr. cadastral 36394	19,36 ml teren proprietatea Municipiului Rm. Sarat	7,39 ml teren proprietate Municipiul Rm. Sarat	8,11 ml strada Intrarea Trandafirilor	16.200 lei
2	Teren 299 mp situat in cartier Bariera Focsani, parcela 175, nr. cad. nou 30558, nr. cad. vechi 4303 - strada Muresului nr. 46, municipiul Ramnicu Sarat	20,00 ml imobil nr. cadastral 30559	20,00 ml imobil nr. cadastral 30557	14,97 ml imobil nr. cadastral 30593	14,97 ml strada Muresului nr. cadastral 36266	17.342 lei
3	Teren 1651 mp situat in cartier Bariera Focsani, parcela 24, nr. cadastral 30367 - strada Oltului nr. 78, municipiul Ramnicu Sarat	46,50 ml imobil nr. cadastral 30366	46,50 ml imobil nr. cadastral 32615	35,50 ml nr. strada Oltului nr. cad. 32557	35,50 ml imobil nr. cadastral 374	95.758 lei
4	Teren 1651 mp situat in cartier Bariera Focsani, parcela 23, nr. cadastral 30366 - strada Oltului nr. 80, municipiul Ramnicu Sarat	46,50 ml imobil nr. cadastral 30365	46,50 ml imobil nr. cadastral 30367	35,50 ml strada Oltului nr. cadastral 32557	35,50 ml imobil nr. cadastral 30373	95.758 lei
5	Teren 1432 mp identificat in strada Horia nr. 1F, municipiul Ramnicu Sarat	29,16 ml + 13,85 ml cale de acces	13,66 ml + 12,56 ml + 4,72 ml imobil nr. cadastral 588	17,55 ml + 27,65 ml teren proprietate S.N.C.F.R.	13,86 ml + 30,73 ml strada Horia nr. cadastral 36098	250.600 lei

6	Teren 112 mp identificat in strada 22 Decembrie nr. 58, municipiul Ramnicu Sarat	6,91 ml strada 22 Decembrie, nr. cadastral 33305	4,90 ml imobil Scoala Gimnaziala Vasile Cristoforeanu, nr. cadastral 36133	13,70 ml imobil Scoala Gimnaziala Vasile Cristoforeanu, nr. cadastral 36133	13,46 ml strada Pictor Grigorescu	19.600 lei

Intocmit,
ing. Teodorescu Dragos

Presedinte de sedinta

Secretar general

ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT
CERT SYSTEMS AMG-OC 0930400567-SR EN ISO 9001:2015
Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr.53657/19.08.2019

REFERAT

privind stabilirea valorii de inventar a unor bunuri imobile-terenuri in vederea atestarii apartenentei acestora la domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat

In vederea atestarii apartenentei bunurilor inventariate de catre comisia de inventarie, valoarea estimata a acestor bunuri imobile(terenuri), raportata la calculul estimativ terenuri intravilane conform „ Ghid 2019-Studiu de piata care contine valori informative consemnate pe piata imobiliara specifica anului precedent, este:

1.-teren in suprafata de 150mp adiacent parcelei 1 din Cartier A.Saligny, Intrarea Trandafirilor nr.2 bis:-16.200lei.

2.-teren in suprafata de 299mp situat in Cartier Bariera Focsani parcela 175, Str.Muresului nr.46:-17.342lei

3.-teren in suprafata de 1651mp situat in Cartier Bariera Focsani parcela 24, Str. Oltului nr.78:-95.758lei

4.-teren in suprafata de 1651mp situat in Cartier bariera Focsani parcela 23,Str. Oltului nr.80:-95.758lei

5.-teren in suprafata de 1432mp situat in strada Horia nr.1F:-250.600lei

6.-teren in suprafata de 112mp situat in strada 22 Decembrie nr.58:-19.600lei

Sef serviciu Buget Contabilitate
Ec.Tablet Anișoara

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL
Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind atestarea apartenentei la domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat a unor bunuri imobile-terenuri

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura, intrunita in sedinta de lucru in data de 26.08.2019 a analizat ***Proiectul de hotarare privind atestarea apartenentei la domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat a unor bunuri imobile-terenuri,*** si a hotarat, cu 4 voturi pentru, emiterea **AVIZULUI** cu privire la adoptarea proiectului de hotarare, din 4 consilieri locali prezenti.

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura,
Consilier local Popescu Stanciu _
Consilier local Topana Mariana
Consilier local Stolojanu Mihai

ROMÂNIA ... Municipiul Râmnicu Sărat ... LOCAL

Redactat,
Secretar,
Consilier local Grama Mariana

JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL
Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind atestarea apartenentei la domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat a unor bunuri imobile-terenuri

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism, intrunita in sedinta de lucru in data de 26.08.2019 a analizat ***Proiectul de hotarare privind atestarea apartenentei la domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat a unor bunuri imobile-terenuri,*** si a hotarat, cu 4 voturi pentru, emiterea **AVIZULUI** cu privire la adoptarea proiectului de hotarare.

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectia mediului si turism,

Domnul Stolojanu Mihai ____
Domnul Grigoras Nelu ____
Domnul Tronaru Cristian Ovidiu ____

CONSILIUL L... Municipiul Râmni...

Redactat,
Secretar,
Consilier local Ionita Georgiana Catalina

Ramnicu Sarat

Fisa activ fix

30893 - TEREN

Data: 08-10-2026

Pozitie curenta= Stare: Activ

Administrator	Municipiu Ramnicu Sarat		
NrInventar	30893	**Grupa**	0
Doc provenienta			
Data receptie/PIF	29-08-2019	**Codul de clasificare**	0.0.0
Valoare	155,264.75	**Data inceput amortizare**	29-09-2019
Amortizare lunara	0.00	**Data amortizare completa**	
Denumire activ fix / Caracteristici tehnice		**Durata normata de functionare**	12000
TEREN		**Durata ramasa**	0
Teren Cartier Bariera Focsani, parcela 24, lot, Strada Oltului, nr. 78, lit. , bl. , in suprafata de 1651 mp CF:30367		**Valoare amortizata**	0.00
Activ-Privat		**Valoare ramasa de amortizat**	0.00
Clasificare contabila	211 01 00 20 02 - Terenuri DOM. PRIVAT AL U.A.T.		
Cont de amortizare	Fara amortizare		
Buget / articol	70.02.50 / 71.01.30		
Obiectiv			
Loc de folosinta	CART. BARIERA FOCSANI	**Angajat**	RAMNICU SARAT

Istoric operatii

Data	Stare / Tip operatie / Domeniu / Administrator / Durata suplimentara / Document justificativ / Obiectiv	Valoare adaugata	Valoare finala
31-03-2026	Pozitie curenta= Stare: Activ / Reevaluare / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	44,647.75	155,264.75
30-06-2025	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	110,617.00
30-06-2025	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	110,617.00
31-05-2022	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	110,617.00
01-01-2022	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	117,881.00
30-11-2021	Pozitie istoric= Stare: Activ / Reevaluare / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	10,456.77	106,214.77
03-02-2021	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	95,758.00
11-02-2020	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	95,758.00
03-02-2020	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	95,758.00
18-11-2019	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	95,758.00
23-09-2019	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	95,758.00
29-08-2019	Pozitie istoric= Stare: Activ / Adaugare / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	95,758.00

Director Ec. Tăblă

Activ, Dana

Compartiment Administrare Patrimoniu Vânzări, Chirii și Concesiuni Cons. Rosu, Petrea

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat
Str. Cuza Voda nr. 49, Buzau
Buzau I Romania
mobil: +40 723 348 257
email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 191 / 05.08.2026

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RM.SĂRAT
Intrare nr. 57511
ziua 20 luna 04 anul 2026

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

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

nr. 78, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

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

07.07.2026

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

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

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

Mândricel Mihai-Enigel - evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025**.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 07.07.2026, este:

62.738 EUR, echivalent a 328.226 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Cu deosebită considerație,
Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MANDRICEL MIHAI ENIGEL
Legitimația Nr. 18772
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Cuprins

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

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

4. **Prezentarea datelor** 10

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

5. **Analiza datelor** 13

Analiza pieţei imobiliare 13
Cea mai bună utilizare 19

6. **Evaluarea proprietatii** 20

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

7. **Anexe** 22

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		05.08.2026 – Documentatie (certificat de urbanism) completa in data de 29.07.2026
Data inspecţiei		07.07.2026
Data evaluării		07.07.2026
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimaţie 18772
Tip proprietate		Teren Intravilan
Adresa proprietăţii		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 78, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani
Utilităţi		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Oltului, nr cad. 32557
Deschidere		35,50 ml la str. Oltului
Suprafaţa teren	exclusiv	1.651 mp suprafata masurata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan , categoria de folosinta arabil, conform extras CF
Curs de schimb valutar		5,2317 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAŢĂ estimată		**62.738** EUR **328.226** LEI
		Valoarea nu este afectata de T.V.A.*
		*Valoarea de piată nu este afectată de TVA, această taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacţii, în condiţiile şi la valorile specificate de lege şi în funcţie de calitatea persoanelor implicate în tranzacţie (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcţie de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Utilizarea desemnata/Scopul		informarea proprietarului / clientului / utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970 si Geoportal ANCPI. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E 85 — Drum asfaltat — public IAR APOI PRIN: str. Oltului — Drum neasfaltat — public
Observaţii/Ipoteze semnificative speciale		-
Mentiuni		***Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.***
Diferenţe constatate în urma inspecţiei (faţă de documentele de proprietate / documentaţia cadastrală)		-

2. Declaratia privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MANDRICEL
MIHAI ENIGEL
Legitimația Nr. 16772
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren intravilan
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 78, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT in baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 30367 (nr vechi 4232), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 30367 (nr vechi 4112). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.
Utilizarea desemnata / Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025**, în vederea informarii proprietarului / clientului / utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025** – SEV 102 *Tipuri ale valorii.* Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.
Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la

data evaluării (07.07.2026) este cel afișat de BNR, și anume 5,2317 Lei/Eur.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 07.07.2026, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Iulie 2026. Data evaluarii este 07.07.2026.

Data raportului

07.07.2026

Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de 07.07.2026, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa clientului/destinatarului.

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale cladirilor.

Natura și sursa informațiilor pe care se bazeaza evaluatorul

Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv:

- ✓ Extras de CF pentru informare nr. cerere 95272/17.06.2026;
- ✓ Certificat de urbanism nr. 80/21.07.2026.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară.
- ✓ Articole din presă

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Ipoteze semnificative

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

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

Ipoteze semnificative speciale

Nu sunt.

Specialist

Pentru realizarea raportului nu am primit asistenţă din partea unor specialisti sau furnizori externi.

Factorii de mediu, sociali şi de guvernanţă

Impactul factorilor de mediu, sociali si de guvernanta in cazul analizat*:

- Nu au fost identificati factori de risc de mediu cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat**
- Din informatiile disponibile evaluatorului la data evaluarii, nu reies elemente care pot fi considerate neconforme cu reglementarile de mediu.
- Nu au fost identificati 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 certificata de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregatire si atributii in acest sens. Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesara solicitarea unei opinii avizate. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune.
**NOTA: Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competenţe în domeniul aprecierii/ cuantificării/ierarhizării gravităţii riscurilor fizice.

Tipul raportului

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

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

Restricţii de utilizare, difuzare sau

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă

publicare

sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;

- ✓ *Valoarea exprimată în prezentul raport este valoarea obţinută la momentul evaluării, în baza informaţiilor publice disponibile. Proprietarul, clientul, utilizatorul sau orice alte părţi 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/pretenţii etc., ei având opţiunea să consulte opinia unui alt evaluator autorizat, membru ANEVAR. Valoarea fiind doar o opinie profesională.*
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025** şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standarde generale:

- ✓ SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- ✓ SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- ✓ SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- ✓ SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- ✓ SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104)
- ✓ SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- ✓ SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)

Standarde pentru bunuri imobile:

- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 95272/17.06.2026, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 1.651 mp suprafata masurata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la V- str. Oltului, nr cad 32557; la S- nr cad 32615, la E- nr cad 30374, La N- nr cad 30366; situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 78, jud. Buzau, nr. cadastral 30367, inscris in CF 30367, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

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

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

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 1.651 mp suprafata masurata
- Deschiderea la stradă: 35,50 ml la str. Oltului
- Dimensiuni: conform extras CF
- Înclinare: plan / drept
- Formă: regulata (conform extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
str. Oltului	Drum neasfaltat	public

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

Conform Certificatului de urbanism se certifica:

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 80 din 21.04.2026

In scopul: *PENTRU INFORMARE*

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT reprezentat prin primar Ciușan Sorin Valentin*
cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat* , satul ___, sectorul ___, cod postal *125300* , str. *Nicolae Balcescu* nr. *1* , bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, telefon/fax , e-mail , inregistrata la nr. *46701* din *01.07.2026*
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul *Buzau* , municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat* , satul , sectorul ____, cod postal *125300* , str. *Olteţu* nr. *78* , bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona Nr. CF vechi 42352 /Nr. CF. nou 30367 /Nr. cadastral vechi 4112 /Nr. cadastral nou 30367*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74 19.04.2005*, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:
Imobilul se afla situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul este proprietate privata a Statului si Judetului Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona unitatilor industriale conform prevederi PUZ cartier Bariera Focsani
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:
Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ Bariera Focsani

Permisiuni: se vor autoriza numai cele care, indiferent de scopul lor, nu vor afecta negativ mediul natural sau construit, nu vor prejudicia aspectul general al localității, nu vor crea riscuri pentru sănătatea populației sau pentru siguranța persoanelor și a bunurilor, nu vor afecta negativ circulația și nu vor crea disconfort vecinătăților. Se vor autoriza numai construcțiile și amenajările care, prin funcțiunea, aspectul arhitectural și dimensiunile lor, se încadrează armonios în ansamblul zonei și nu afectează negativ vecinătățile imediate. Se vor autoriza numai construcțiile și amenajările care respectă prevederile prezentului regulament și ale legislației în vigoare. Se vor autoriza numai construcțiile și amenajările care, prin funcțiunea, aspectul arhitectural și dimensiunile lor, se încadrează armonios în ansamblul zonei și nu afectează negativ vecinătățile imediate. Se vor autoriza numai construcțiile și amenajările care respectă prevederile prezentului regulament și ale legislației în vigoare.

Condiționări și restricții: autorizarea construcțiilor noi, a lucrărilor de intervenții asupra celor existente, precum și a oricăror lucrări de amenajare a terenului, se va face numai în baza unui certificat de urbanism emis în prealabil, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare. Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de existența unui acces carosabil direct sau prin servitute la o cale publică, amenajată conform prevederilor prezentului regulament. Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de existența rețelelor tehnico-edilitare necesare funcționării în condiții normale a construcțiilor propuse sau de posibilitatea realizării acestora. Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de realizarea măsurilor de protecție a mediului înconjurător, conform legislației în vigoare. Se vor autoriza numai construcțiile care, prin funcțiunea, aspectul arhitectural și dimensiunile lor, se încadrează armonios în ansamblul zonei și nu afectează negativ vecinătățile imediate. Se vor autoriza numai construcțiile și amenajările care respectă prevederile prezentului regulament și ale legislației în vigoare.

Obligații constrângeri de natura urbanistică și legislație conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare: Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de existența unui acces carosabil direct sau prin servitute la o cale publică, amenajată conform prevederilor prezentului regulament. Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de existența rețelelor tehnico-edilitare necesare funcționării în condiții normale a construcțiilor propuse sau de posibilitatea realizării acestora. Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de realizarea măsurilor de protecție a mediului înconjurător, conform legislației în vigoare. Se vor autoriza numai construcțiile care, prin funcțiunea, aspectul arhitectural și dimensiunile lor, se încadrează armonios în ansamblul zonei și nu afectează negativ vecinătățile imediate. Se vor autoriza numai construcțiile și amenajările care respectă prevederile prezentului regulament și ale legislației în vigoare.

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

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.
Certificatul de urbanism nu este loc de autorizare de constructie de sine statator si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.*

4. OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

In scopul elaborarii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire / de desfiintare, solicitantul are urmatoarele drepturi si obligatii cu caracter general cu privire la situatia imobilului:

MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR – AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI – Strada Libertății nr. 1, Focșani, 620035

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor şi construcţiilor

-

Date privind impozitele şi taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieţei imobiliare

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

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

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

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

ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ŞASE PAŞI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2.	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5.	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

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

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

Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietăţii subiect sunt:

- Rezidenţial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: teren liber;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ***Utilitati disponibile:*** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ***Forma si deschidere*** : dreptunghiulara, regulata, D = unilaterala: 35,50 ml la str. Oltului (conform extras CF prezentat).
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

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

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

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

care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 40-62 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

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

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

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

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

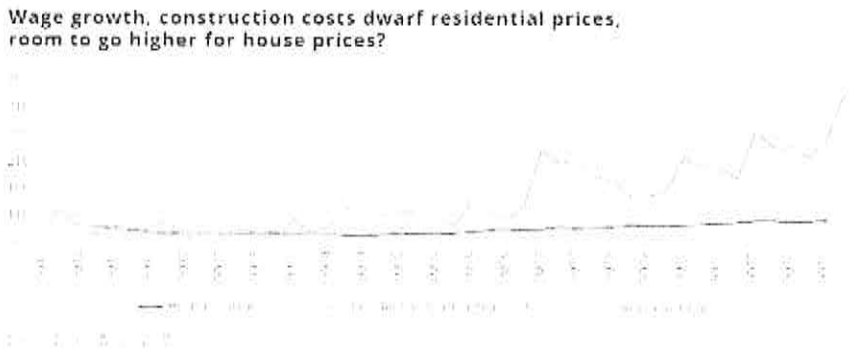
Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

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

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

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

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



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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

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

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

Metoda comparatiei directe

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

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

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 40-62 EUR/mp.

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

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

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

62.738 EUR, echivalent 328.226 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

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

Metoda comparatiilor relative de piata = 62.738 EUR

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

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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

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

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

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

62.738 EUR, echivalent 328.226 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de 5,2317 *lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

Cu deosebită consideraţie,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MANDRICEL MIHAI ENIGEL
Legitimaţia Nr. 18772
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM

7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

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

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.
Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt urmatoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI
In 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 proprietatii subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. *Colectarea* – 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. • In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date si informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluarii. • Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER				
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	1651 mp	5000 mp	57000 mp	845 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	62 €/mp	50,1 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului,	Mun. Ramnicu Sarat locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat locatie similara	sat Oreavu, com. Valea Ramnicului locatie inferioara
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 proprietatii	toate utilitatile pe teren	toate utilitatile pe teren	apa pe teren, restul la limita
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 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)	1651 mp	5000 mp	57000 mp	845 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		62 €/mp	50 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-9,3 €/mp	-7,5 €/mp	-6,0 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		53 €/mp	43 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		53 €/mp	43 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		53 €/mp	43 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		53 €/mp	43 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		53 €/mp	43 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		53 €/mp	43 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 78, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat	Mun. Ramnicu Sarat	Sat Oreavu, com. Valea Ramnicului
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	25%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	8,6 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		53 €/mp	43 €/mp	43 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc.)	pietruit	asfaltat	pietruit	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		-10%	0%	-10%
Cuantum ajustare (€/mp)		-5,3 €/mp	0,0 €/mp	-4,3 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	toate utilitatile pe teren	toate utilitatile pe teren	apa pe teren, restul la limita
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	-2%
Cuantum ajustare (€/mp)		-5,3 €/mp	-4,3 €/mp	-0,9 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere
Cuantum ajustare (%)		-10%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		-5,3 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-30%	-10%	-12%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-15,8 €/mp	-4,3 €/mp	-5,1 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		36,9 €/mp	38,3 €/mp	37,6 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**37 €/mp**	**38 €/mp**	**38 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	15,8 €	4,3 €	13,7 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	30%	10%	40%
Numarul de ajustari	(buc.)	3	1	3
VALOARE DE PIATA* :		**38 €/mp**	**62.738 €** , echivalent a	**328.226 lei**
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Cn_B), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.				*Curs valutar BNR: 5,2317 lei/€*

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

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

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de 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 descreșterea în valoare a proprietăți datorită în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Mun. Ramnicu Sarat -locatie similara
Co_B: Mun. Ramnicu Sarat -locatie similara
Co_C: sat Oreavu, com. Valea Ramnicului - locatie inferioara (25 %)

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

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

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

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

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

Co_A: asfaltat - superior (-10%)
Co_B: pietruit - similar
Co_C: asfaltat - superior (-10%)

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 amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorata topografiei terenului.

Co_A: drept - similar
Co_B: drept - similar
Co_C: drept - similar

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

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasam

In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fosa septica, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea careia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: toate utilitatile pe teren - superior (-10%)
Co_B: toate utilitatile pe teren - superior (-10%)
Co_C: apa pe teren, restul la limita - superior (-2%)

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

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERI

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 atunc aceste caracteristici 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: regulata, 2 deschideri - superior (-10%)
B: regulata, 1 deschidere -
C: regulata, 1 deschidere -

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

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului

Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar
Co_B: nu este cazul - similar
Co_C: nu este cazul - similar

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 38 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

V = 62.738 EUR, echivalent a 328.226 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

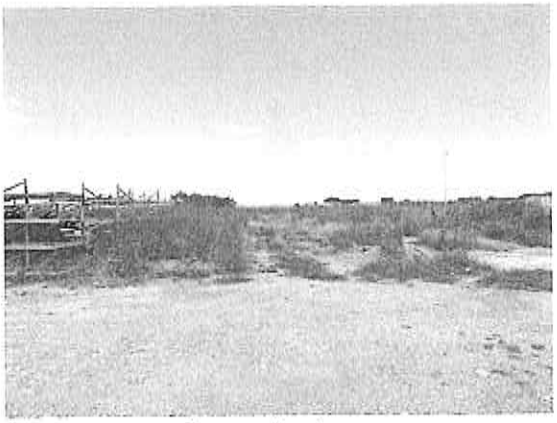
Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces /vecinatati



Acces /vecinatati





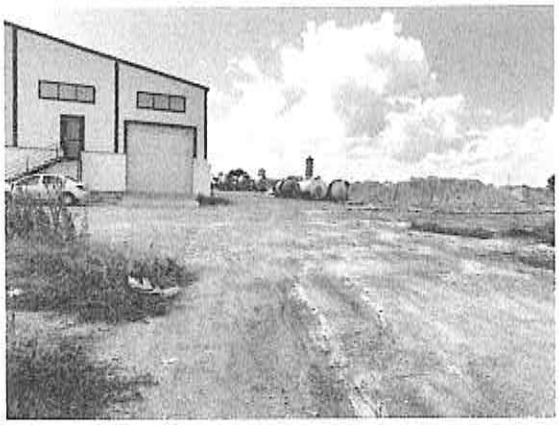
Perspectiva teren



Perspectiva teren

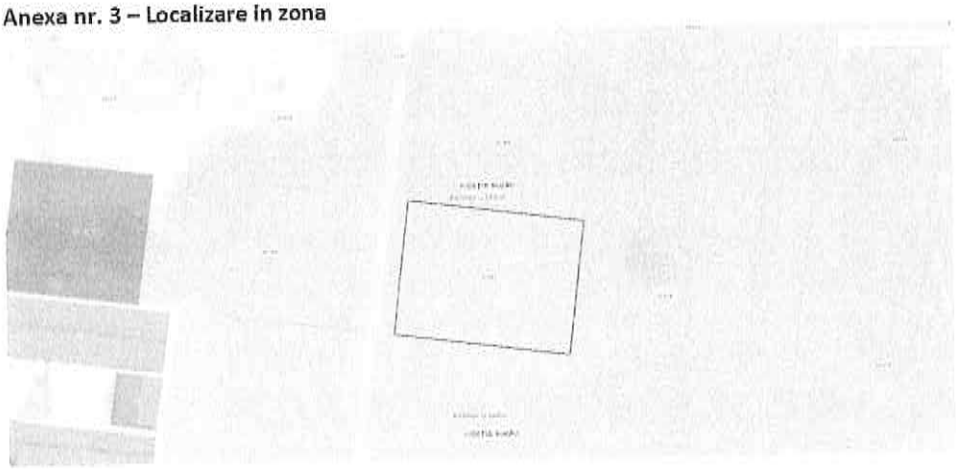


Perspectiva teren



Perspectiva de pe teren

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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





Sursa: Google Maps

Anexa nr. 4 – Informatii de piata utilizate in grila de piata

Comparabila A

Teren semicentral Râmnicu Sărat

310.000 eur

Companie

Agentieproconfort

pe site din 27 lul

activ 10 feb 2026 21:14

Nu există recenzii

Sună vânzătorul

număr de telefon validat

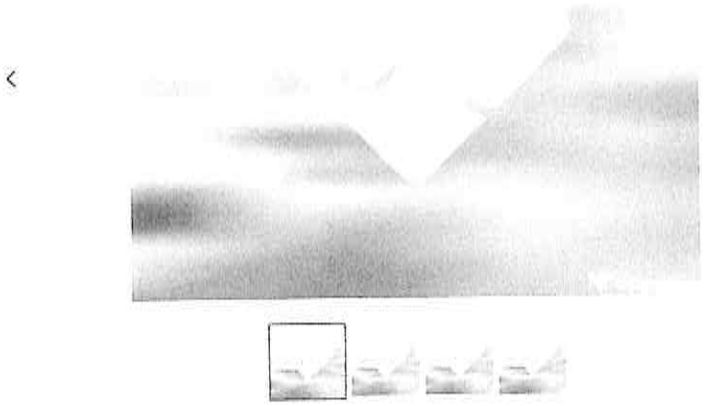
Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale utilizatorului

Râmnicu Sărat, Buzau

Despre companie

Nume Firma:
Cui:
Telefon: 0743498295
Email:
agentieproconfort@gmail.com
Adresa:



Companie

Ramnicu Sarat, BZ

13.08.2026

Număr de telefon validat

Salvează la favorite

Descriere anunt

Intermediem vânzarea, unui teren intravilan în Râmnicu Sărat, central pozitionat stradal (platou) cu o suprafață de 5000 m , lângă instituții importante, cu posibilitatea de a cumpăra încă 3000 m în continuarea acestuia. Terenul este ideal pentru construcții blocuri,case, depozite ,hale și depozite cereale ,magazine alimentare ,peco,clinici,Invenstitii fonduri Europene ,etc.Mentionam ca terenul are 2 cai de acces și toate utilitățile, certificat urbanism ,toate actele in regula ,inclusiv studiul geo ,poate fi oferit și spre închiriere sau variante schimb cu imobile .Pret 310000 euro . Rugam seriozitate! Tel..
0743498295 .

Specificații

Extravilan / Intravilan	Intravilan	Utilități	Nu
Tip teren	Teren construcții		

ID 14517866 Vizualizări: 1907 Raportează anunț

https://lajumate.ro/ad/teren-semicentral-ramnicu-sarat-ideal-constructii-14517866

62 Emp, Ramnicu Sarat, str. Caramidari, nr. 2, 5.000 mp, intravilan, asfaltat, drept, toate utilitatile pe terem , regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0743498295

Link localizare: https://maps.app.goo.gl/85UHn6phcAd2cLwU7

Comparabila B





Teren industrial la nodul Ramnicu Sarat A7 (57000m2)

262,19 lei Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 57 000 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Se oferă spre vânzare teren intravilan cu destinație industrială, situat într-o zonă cu potențial ridicat de dezvoltare, la aprox. 1 km de Autostrada A7, unul dintre cele mai importante coridoare de transport din România, cu rol major în dezvoltarea logistică și industrială regională.

Proprietatea este pregătită pentru dezvoltare industrială la scară mare, beneficiind de:
- hale industriale existente,
- platforme / piste betonate,
- stație de curent de înaltă tensiune în imediata vecinătate, avantaj esențial pentru consumatori energetici mari (producție, industrie grea, centre logistice, data center etc.).

Utilități disponibile pe amplasament:
- energie electrică (capacitate mare),
- gaze naturale,
- apă.

Terenul este plan, cu acces facil pentru trafic greu, și permite extinderi, parcelări sau dezvoltarea unui parc industrial / logistic. Infrastructura existentă reduce semnificativ costurile și timpul de implementare al proiectelor.

ID: 291348963 Vizualizări: 1259 Raportează

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-industrial-la-nodul-ramnicu-sarat-a7-57000m2-IDjltaP.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0

50 Emp, Ramnicu Sarat, str, Sarbeasca, spre statia de epurare, 57.000 mp parcelabili, intravilan, pietruit, drept, toate utilitatile pe teren, regulata, 1 deschiderie, informatii obtinute telefonic 0723511080

Link localozare: https://maps.app.goo.gl/vozmeAxUtKp97NZi6

Loc de casa de vanzare, 845mp, Oreavu

34 000 EUR
40,24 EUR/m²









Liliana

Contactează vânzătorul

Buna, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabila?

Caractere rămase: 2939

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului	845 m²

Descriere

Vand loc de casa situat in loc. Oreavu, com. Valea Ramnicului, jud. Buzau, in suprafata de 845 mp, fara constructie, cu Carte funciara. Terenul se afla la 30 m de DN2 E85, pe str. Ghiocelului si la 800 m de intrarea in mun. Ramnicu Sarat. Strada este asfaltata si pe ea exista retea de gaze naturale (pe partea terenului), retea de canalizare si racord executat, retea electrica, retea de apa cu branasament, camin cu apometru si instalatie de apa executata in curte.

ID anunț: 1776192429

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 337

Raportează

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/loc-de-casa-de-vanzare-845mp-oreavu/hd439gd9fe6577271i61hd14552did5i.html

40 Emp, Oreavu, mai putin favorabil, 845 mp, intravilan, asfaltat, drept, regulata, 1 deschidere 34 ml, apa pe teren, restul utilitatilor la limita, informatii obtinute telefonic 0749692872

Link localizare: https://maps.app.goo.gl/Wu1MimNLhL2Pi6oM7

Anexa nr. 5 – Documente

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

ANCPI

Nr. cerere 95272
Ziua 17
Luna 06
Anul 2026
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30367 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4232
Nr. cadastral vechi:4112

Adresa: Jud. Buzau, UAT Râmnicu Sărat, Loc. Râmnicu Sarat, Str OLTULUI, Nr. 78

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	30367	Din acte 459.100 Masurata 1.651	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
53293 / 31/01/2007	
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;	
B0 Se înfiinţează cartea funciara nr. 4232 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4112 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral harţie 1699 din cartea funciară nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. Nr 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
37475 / 23/03/2023	
Act Administrativ nr. 226, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;	
B3 se noteaza actualizarea adresei imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Carte Funciară Nr. 30367 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

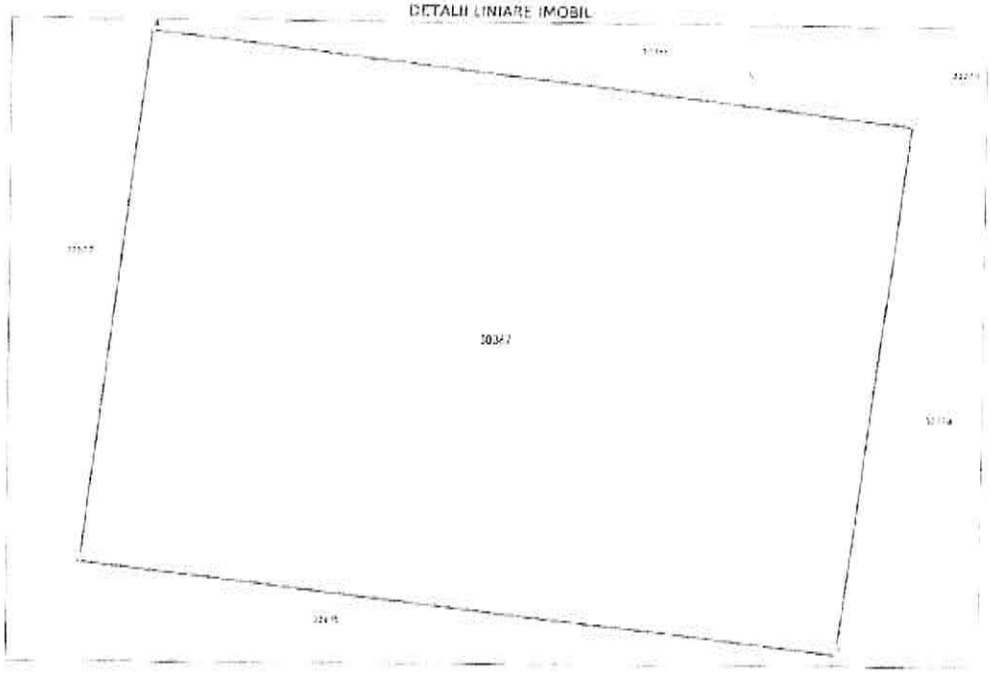
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
30367	Din acte: 459.100 Masurata: 1.651	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.651	-	24	-	

Date referitoare la construcții

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.497
2	3	35.495
3	4	46.508
4	1	35.504

**** 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.**

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

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,
17/06/2026, 10:28

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

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

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. [illegible] din 21.04.2026

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 80 din 21.04.2026.

In scopul: *PENTRU INFORMARE* **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT reprezentat prin primar Cirjan Sorin Valentin*
cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul ___, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu* nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, telefon/fax ___, e-mail ___, inregistrata la nr. *46701* din *01.07.2026*
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul *Buzau*, municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul ___, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Oltului* nr. *78*, bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 4232 /Nr. C.F. nou 30367 /Nr. cadastral vechi 4112 /Nr. cadastral nou 30367*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74/19.04.2005*, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:
Imobilul se afla situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul este proprietate privata a Municipiului Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona unitatilor industriale, conform prevederi PUZ cartier Bariera Focsani
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/4

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ Bariera Focsani [illegible]

Permisiuni: [illegible]

Conditionari si restrictii: [illegible]

Obligatii constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: [illegible]

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

PENTRU INFORMARE

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

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

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI [illegible] [illegible]

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

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

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

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

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

In situatia in care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente. 3/4

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată); documentația tehnică va fi completă și conformă cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicată și actualizată, elaborată de către colective tehnice de specialitate, însușită și semnată de către tehnicie cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, conform prevederilor art. 9 din lege

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

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

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

[] alimentare cu apă *SC Compania de Apa SA*
[] canalizare *SC Compania de Apa SA*
[] alimentare cu energie electrică *SDEE Brașov*
[] alimentare cu energie termică
[] gaze naturale *DEnergie Sud Reteli Brașov*
[] telefonizare *Orange, Cosmote, Digi*
[] salubritate *SC RER Ecologic Service SA*
[] transport urban *SC TCE SA Bra. Sarat*

Alte avize/acorduri:
[]

d.2) avize și acorduri privind:

[] securitatea la incendiu *ISU Brașov*
[] protecția civilă *ISU Brașov*
[] sănătatea populației *DSP Brașov*

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acesteia (copie):

[]
[]

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

[]
[]

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR*),**
(funcția, numele, prenumele și semnătura)
Cîrjan Sorin Valentin

L.S.

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele și semnătura)
Ungvas-David Ida Mariela

ARHITECT ȘEF **)**
(numele, prenumele și semnătura)
Teodorescu Dragoș-Daniel

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 21.04.2026

3/4

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

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ **pana la data de** _____;

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

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

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

L.S.

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

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

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

Anexa nr. 6 - 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 / eșalonare datorii
- Tranzacționare și informare
- Stabilirea valorii pentru impozitare, executare silită, insolvență sau raportare financiară
- Evaluări solicitate de instituții publice (vânzare, concesiune etc.)

Bunuri mobile evaluate:

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

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

ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

Nr.65117 /18.09.2026

Aprobat
Prima
Cirjan Sorin alentin

REFERAT
privind stabilirea pretului minim de vanzare a unui bun imobil-teren proprietatea privata a UAT Municipiul Ramnicu Sarat

Avand in vedere:

- Raportul de evaluare nr. 192/05.08.2026, intocmit de catre evaluator autorizat ANEVAR - Mandricel Mihai Enigel, privind valoarea de piata fara TVA, pentru bunul imobil-teren proprietatea privata a UAT Municipiul Ramnicu Sarat, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, strada Crisului, nr. 59, judetul Buzau;
- Valoarea din evidenta contabila a bunului imobil-teren - fara TVA;

Va transmitem **pretul minim de vanzare** pentru fiecare imobil teren conform art. 363, alin (6) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, astfel:

Nr. crt	Adresa imobil teren nr. cadastral/ suprafata	Nr. raport evaluare	Valoarea de piata la data de 05.08.2026 Fara TVA	Valoarea din evidenta contabila – (lei) Fara TVA	Pret minim de vanzare- (lei) cu TVA 21%
1	Imobilul-teren cu numar cadastral **30374,** in suprafata de **1651 mp** din Municipiul Râmnicu Sărat, **str. Crisului, nr. 59**	192/ 05.08.2026	**328.226 lei**	**107.315 lei**	**397.153,46 lei** din care TVA: **68.927,46 lei**

Director executiv,
Ec. Tablet Anisoara

Compartiment Administrare Patrimoni Vanzari, Chirii si Concesiuni,
Cons. Rosu Petru

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

Nr. 64875/17.09.2026

INFORMARE

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

certifică faptul că bunul imobil- teren, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 31, strada Crisului, nr. 59, jud. Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

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

ROMÂNIA PRIMAR Municipiul Râmnicu Sărat

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

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

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

Nr. 64535 /16.09.2026

Avizat,
Primar,
Crăciun Sorin-Valentin

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

Proces-Verbal
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI
incheiat astazi 15.09.2026, ora 14^{00}

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Fratila Genovel Florentin – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 43203/16.06.2026 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm. Sarat nr. 442/20.03.2023, ne-am deplasat la imobilele situate in ***cartier Bariera Focşani, parcela nr. 24 (strada Oltului, nr. 78) şi parcela nr. 3 (strada Crişului, nr. 59)*** , in vederea efectuarii unor verificari privitoare la existenta pe acest amplasament a unor constructii.

S-au constatat urmatoarele:

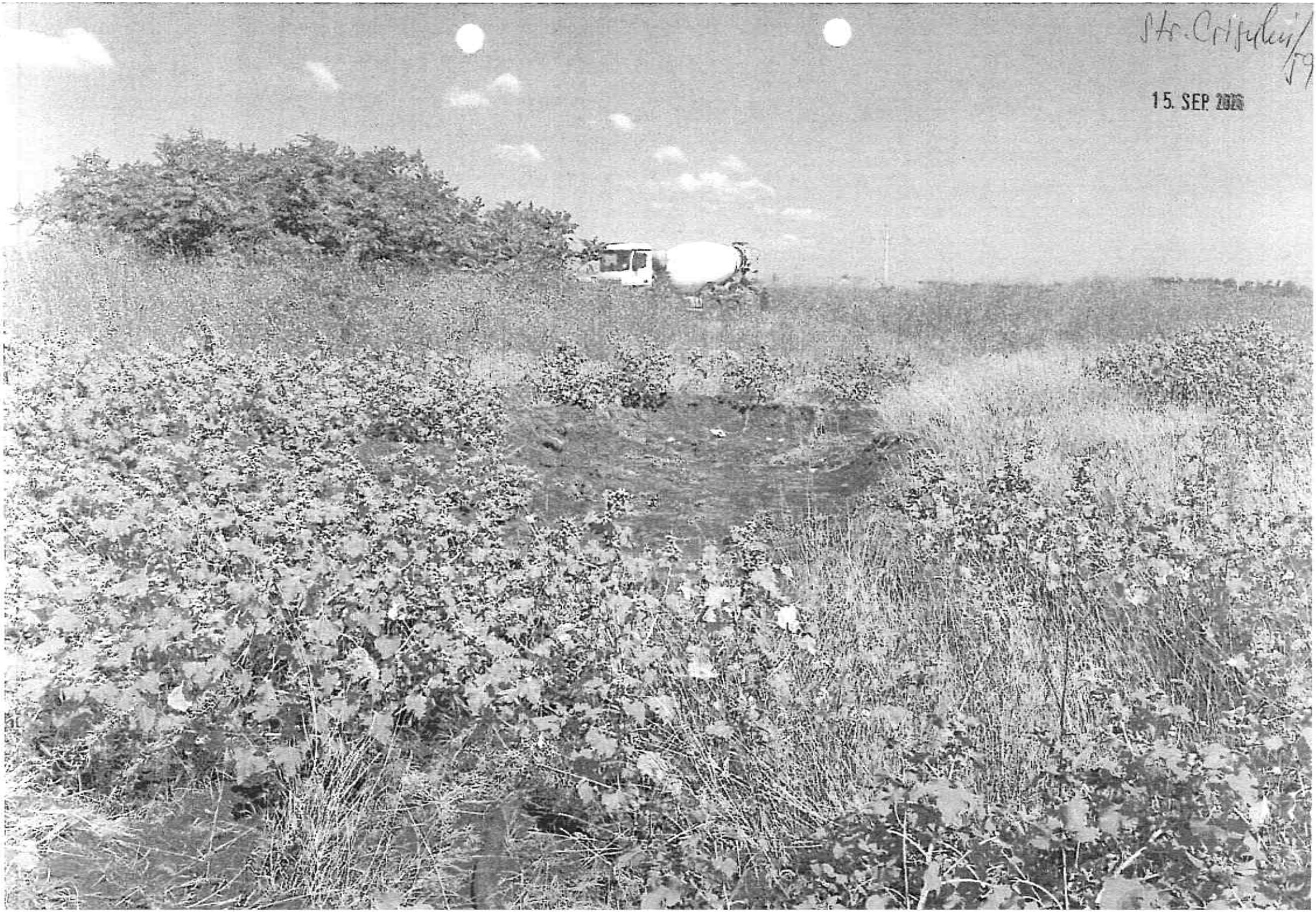
- imobilul situat in cartier Bariera Focşani, parcela nr. 24 (strada Oltului, nr. 78), a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona;
- pe terenul acestui imobil situat in cartier Bariera Focşani, parcela nr. 24 (strada Oltului, nr. 78) nu se identifica nicio constructie;
- imobilul situat in cartier Bariera Focşani, parcela nr. 31 (strada Crişului, nr. 59), a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona;
- pe terenul acestui imobil situat in cartier Bariera Focşani, parcela nr. 31 (strada Crişului, nr. 59) nu se identifica nicio constructie;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentelor in studiu rezultand două planse fotografice, anexate.

Anexam alaturat:

- două planse fotografice executate la data de 15.09.2026;
- planuri de incadrare in zona, SC 1:1000, extrase din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiulu Ramnicu Sarat.

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

Intocmit:
T.D.D. / F.G.F.


Str. Crt. Sept/
15. SEP

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 46207 din 21.07.2026.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 81 din 21.07.2026.

In scopul: *PENTRU INFORMARE* **

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin*
cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul ___ sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu* nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___ telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. *46707* din *01.07.2026*
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul *Buzau*, municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul _____, sectorul ____, cod postal *125300*, str. *Crisului* nr. *59* bl. ____ sc. ____, et. ____, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vech 4246 /Nr. C.F. nou 30374 /Nr. cadastral vechi 4119 /Nr. cadastral nou 30374*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74/19.04.2005*, in conformitate cu prevederile Legi nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile s completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul se afla situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat.
Imobilul este proprietate privata a Municipiului Ramnicu Sarat.
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil.
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona unitatilor industriale, conform prevederi PUZ cartier Bariera Focsani.
Nu sunt reglementari fiscale speciale.

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ Bariera Focsani:

Permisiuni: *se pot autoriza constructii cu volume simple si aspect compatibil cu caracterul zonei/ se pot autoriza constructii c destinatia de: unitati industriale, depozite, unitati prestari servicii, dotari complementare (sedii firme, spatii comerciale specializate alimentatie publica aferenta unitatilor de prestari servicii-ex. restaurant la o statie de distributie carburanti), orice fel de construct si amenajari care au ca scop prevenirea, diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice (piliere de siguranta, lucrari de marcar si de reperare a retelelor de conducte si cabluri, accese pentru interventia rapida in caz de incendii sau explozii)/ amplasare constructiilor: cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau retrase in functie de solutia arhitecturala adoptata fara a afecta circulati auto sau pietonala*

Conditionari si restrictii: *utilizari permise cu conditii: toate tipurile de constructii, cu conditia respectarii servitutilor de utilitat publica propusa, pentru retelele tehnico-edilitare, cai de comunicatie rutiere precum si a exigentelor Legii nr. 10/1995 privin calitatea in constructii, in ceea ce priveste rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriv zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului /interdictii permanente: constructiile si amenajarile incompatibile c functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin PUZ/ echiparea cu utilitati zona: apa, canal, energie electrica/ mod d executie: cu o societate autorizata in domeniu/ S_{teren}=1651 mp /POT, CUT – conform studiu de fezabilitate /inaltimea constructiilor conform necesitatilor tehnice si normelor specifice /regim de inaltime maxim P+3*

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentatia tehnica D.T ce se va inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire va fi elaborata si prezentata conform continutului-cadru din anexa nr 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata /referatele de verificare ale documentatie tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizat in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada /asigurarea supra 'o minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /acordul autentificat a vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil /documentatia tehnica va fi insotita de dovada inregistrarii proiectului l Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010, dupa caz /se va intocmi raport de conformare NZEB conform prevederilor Ordinului MDLPA nr. 16/2023 si se vor respecta prevederile art. 7, alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17, alin. (4) di Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederil documentatiei de urbanism"P.U.Z. cartier Bariera Focsani",beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopu elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

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

PENTRU INFORMARE

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):
[] D.T.A.C. [] D.T.O.E. [] D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

Alte avize/acorduri:
[] _____.

d.2) avize si acorduri privind:
[] securitatea la incendiu – *ISU Buzau*
[] protectia civila – *ISU Buzau*
[] sanatatea populatiei – *DSP Buza*

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

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)
[] _____.
[] _____.

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)
_____.

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

PRIMAR***),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)
Cîrjan Sorin Valentin
L.S.

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

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

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 21.07.2026.

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

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ pana la data de _____.

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

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

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

L.S.

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

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

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

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

Nr. 63359/11.09.2026

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

Ca urmare a cererii d-nului CIRJAN SORIN VALENTIN nr. **63359** din data **11.09.2026** domiciliat in Municipiul Ramnicu Sarat, Judetul Buzau, legitimat prin C.I. seria XZ, nr. 650188, avand calitatea de **PRIMAR**, si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale se atesta urmatoarele:

La data de intai a lunii urmatoare eliberarii prezentului certificat de atestare fiscala, Municipiul Ramnicu Sarat, cu sediul in Ramnicu-Sarat, Str. Nicolae Balcescu, Nr. 1, Judetul Buzau, avand **CUI 2406871**, detine imobil-teren in suprafata masurata de **1651 mp** situat in **Cartier Bariera Focsani(Parcela nr. 31), Str. Crisului, Nr. 59,** ce apartine domeniului privat al Municipiului Ramnicu Sarat, jud. Buzau si figureaza in evidentele compartimentului nostru cu creante bugetare de plata, conform evidentelor existente la data intocmirii.

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

Prezentul certificat s-a eliberat pentru a servi la **NOTARIAT VANZARE**
Precizam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate.
Termenul de valabilitate **11.10.2026**

CONDUCATORUL ORGANULUI FISCAL
CIRJAN SORIN VALENTIN

INTOCMIT
TANISLAV MONICA

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

ANCPI

Nr. cerere 137815
Ziua 18
Luna 09
Anul 2026
Cod verificare
100215980522

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30374 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4246
Nr. cadastral vechi:4119

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Buzau, UAT Râmnicu Sărat, Loc. Râmnicu Sarat, Str. Crişului, nr. 59

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	30374	Din acte: 459.100 Masurata: 1.651	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
53293 / 31/01/2007		
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B0	Se infiinteazã cartea funciara nr. 4246 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4119 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 PROPRIETATE, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL RIMNICU SARAT**, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
37463 / 23/03/2023		
Act Administrativ nr. 229, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
B3	se notează actualizare adresă-Crişului, nr. 59	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Extrase oferite informativ online la adresa epay.ancpi.ro
Formular versiunea 1.1

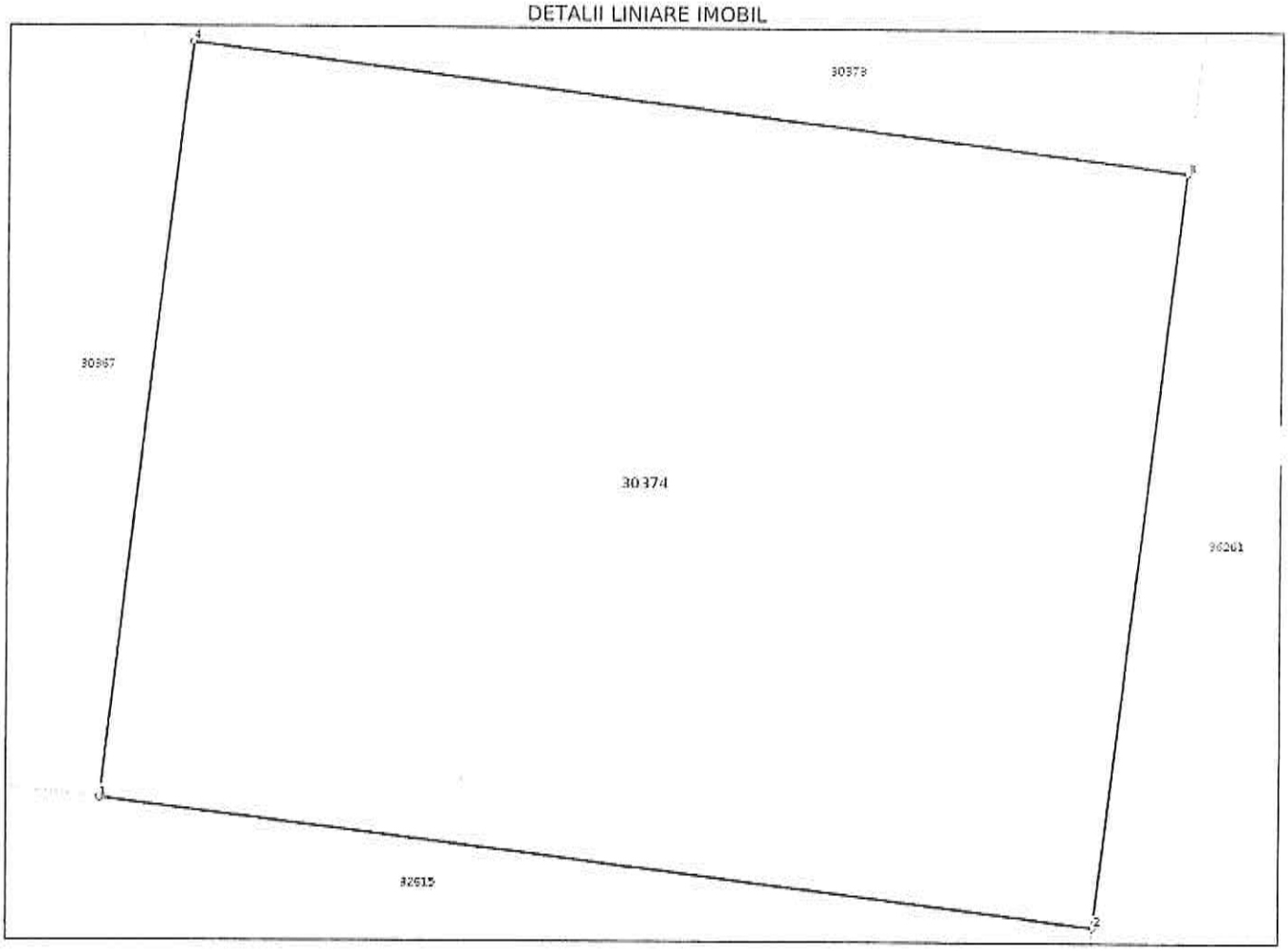
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
30374	Din acte: 459.100 Masurata: 1.651	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	1.651	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	46.498
2	3	35.505
3	4	46.497
4	1	35.495

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

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

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,
18/09/2026, 10:13

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

ROMANIA
JUDEŢUL BUZĂU
MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT
CONSILIUL LOCAL

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

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, judeţul Buzău, întrunit în şedinţa de lucru ordinara in data de **28.03.2019**;

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- raportul Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat in conformitate cu prevederile art.44 din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, republicata, actualizata;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, actualizata;
-prevederile art.2 din Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr.2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea si efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor si capitalurilor proprii;
-modificarile intervenite in Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat de la data adoptarii HCL nr.101/29.03.2018;
- prevederile HCL nr.52/28.02.2019 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile martie 2019– mai 2019;
-prevederile art.10, art.36, alin.2, lit.c, art.122 coroborat cu art.128 din Legea nr.215/2001 a administraţiei publice locale, republicata, actualizata;

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

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

HOTĂRĂŞTE:

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

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

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

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

în domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens.

Art.4. 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 28.03.2019, cu respectarea prevederilor art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001, a administratiei publice locale, republicata si actualizata, 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

Cont ăză,
:,
Vagyas-D: Manuela

Nr. 80
Rm.Sărat 28.03.2019

Extras din Anexa nr 1 la HCL nr. 80/28.03.2015

	Focsani - Productie, parcela 27, lot , Strada Oltului, nr. 72, lit. , bl. , in suprafata de 1650 mp		OLTULUI 837,7,27,1,1,1,0,0,1650,COMASAT ,0 ,1900-1-1,1 ,LIBER COMASAT												
1028	TEREN Cartier Bariera Focsani - Productie, parcela 29, lot , Strada Crisului, nr. 63, lit. , bl. , in suprafata de 1650 mp	1711	TEREN CART B FOCSANI P 29 S=1640MP Strada: CRISULUI 868,7,29,1,1,1,0,0,1650,0,1900-1-1,1	1.00				77,550.00			77,550.00				
1029	TEREN Cartier Bariera Focsani - Productie, parcela 3, lot 1, Strada Dunarii, nr. 90, lit. , bl. , in suprafata de 620 mp	1504	TEREN Cartier Bariera Focsani - Productie, parcela 3, lot 1, Strada Dunarii, nr. 90, lit. , bl. , in suprafata de 620 mp Strada: DUNARII 861,7,3,1,1,1,1,33550,33550,620,APOSTOIU-TRONARU IONUT si ALINA MIRELA ,1781015104979 ,MRS. ION ANTONESCU, NR. 22 ,1 ,29 ,2012-10-30	1.00				11,083.64			11,083.64				
1030	TEREN Cartier Bariera Focsani - Productie, parcela 30, lot , Strada Crisului, nr. 61, lit. , bl. , in suprafata de 1650 mp	1712	TEREN CART B FOCSANI P 30 S=1650MP Strada: CRISULUI 869,7,30,1,1,1,0,0,1650,0,1900-1-1,1	1.00				77,550.00			77,550.00				
1031	TEREN Cartier Bariera Focsani - Productie, parcela 31, lot , Strada Crisului, nr. 59, lit. , bl. , in suprafata de 1650 mp	1514	TEREN CART B FOCSANI P 31 S=1650MP Strada: CRISULUI 859,7,31,1,1,1,0,0,1650,43,0,1900-1-1,1	1.00				77,550.00			77,550.00				
1032	TEREN Cartier Bariera Focsani - Productie, parcela 32, lot , Strada Crisului, nr. 57, lit. , bl. , in suprafata de 1650 mp	1713	TEREN CART B FOCSANI P 32 S=1650MP Strada: CRISULUI 838,7,32,1,1,1,0,0,1650,276,COMASAT ,0 ,1900-1-1,1 ,LIBER COMASAT	1.00				77,550.00			77,550.00				
1033	TEREN Cartier Bariera Focsani - Productie, parcela 33, lot , Strada Crisului, nr. 55, lit. , bl. , in suprafata de 1650 mp	1520	TEREN CART B FOCSANI P 33 S=1650MP Strada: CRISULUI 839,7,33,1,1,1,0,0,1650,20,COMASAT ,0 ,1900-1-1,1 ,LIBER COMASAT	1.00				77,550.00			77,550.00				
1034	TEREN Cartier Bariera Focsani - Productie, parcela 34, lot , Strada Crisului, nr. 53, lit. , bl. , in suprafata de 1650 mp	1523	TEREN CART B FOCSANI P 34 S=1650MP Strada: CRISULUI 840,7,34,1,1,1,0,0,1650,36,COMASAT ,0 ,1900-1-1,1 ,LIBER COMASAT	1.00				77,550.00			77,550.00				
1035	TEREN Cartier Bariera Focsani - Productie, parcela 35, lot , Strada Crisului, nr. 26, lit. , bl. , in suprafata de 1975 mp	1714	TEREN CART B FOCSANI P 35 S=1975MP Strada: CRISULUI 870,7,35,1,1,1,0,0,1975,25,0,1900-1-1,1	1.00				92,825.00			92,825.00				
1036	TEREN Cartier Bariera Focsani - Productie, parcela 36, lot , Strada Crisului, nr. 24, lit. , bl. , in	1495	TEREN CART B FOCSANI P 36 S=3500MP Strada: CRISULUI 858,7,36,1,1,1,0,0,3500,50,0,1900-1-1,1	1.00				164,500.00			164,500.00				

Fisa activ fix

1514 - TEREN

Data: 08-10-2026

Pozitie curenta= Stare: Activ

Administrator	Municipiu Ramnicu Sarat		
NrInventar	1514	**Grupa**	0
Doc provenienta			
Data receptie/PIF	01-10-2009	**Codul de clasificare**	0.0.0
Valoare	107,315.00	**Data inceput amortizare**	01-10-2009
Amortizare lunara	0.00	**Data amortizare completa**	
Denumire activ fix / Caracteristici tehnice		**Durata normata de functionare**	0
TEREN		**Durata ramasa**	0
TEREN Cartier Bariera Focsani - Productie, parcela 31, lot , Strada Crisului, nr. 59, lit. , bl. , in suprafata de 1651 mp CF:30374		**Valoare amortizata**	0.00
Activ-Privat		**Valoare ramasa de amortizat**	0.00
Clasificare contabila	211 01 00 20 02 - Terenuri DOM. PRIVAT AL U.A.T.		
Cont de amortizare	Fara amortizare		
Buget / articol	70.02.50 / 71.01.30		
Obiectiv			
Loc de folosinta	CART. BARIERA FOCSANI	**Angajat**	RAMNICU SARAT

Istoric operatii

Data	Stare / Tip operatie / Domeniu / Administrator / Durata suplimentara / Document justificativ / Obiectiv	Valoare adaugata	Valoare finala
01-05-2026	Pozitie curenta= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	107,315.00
30-06-2025	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	107,315.00
30-06-2025	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	107,315.00
31-05-2022	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	107,315.00
01-01-2022	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	117,881.00
30-11-2021	Pozitie istoric= Stare: Activ / Reevaluare / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	11,818.62	89,368.62
31-08-2018	Pozitie istoric= Stare: Activ / Reevaluare / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	49,364.17	77,550.00
01-01-2018	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	28,185.83
01-01-1900	Pozitie istoric= Stare: Activ / Adaugare / Privat / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	28,185.83

Director executiv,
Ec. Tăbăț Anișoara

Compartiment Administrare Patrimoniu Vânzări, Chirii și Concesiuni
Cons. Roșu Petra

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat
Str. Cuza Voda nr. 49, Buzau
Buzau I Romania
mobil: +40 723 348 257
email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 192 / 05.08.2026

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RM.SĂRAT
Intrare nr. 5475
ziua 20 luna 08 anul 2026

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

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

nr. 59, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

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

07.07.2026

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 59, jud. Buzau

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

Mândricel Mihai-Enigel - **evaluator autorizat** EPI, EBM, **membru** titular **ANEVAR cu legitimația nr.** 18772, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025**.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 07.07.2026, **este:**

62.738 EUR, echivalent a 328.226 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Cu deosebită considerație,
Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MANDRICEL MIHAI ENIGEL
Legitimația Nr. 18772
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Cuprins

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

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

4. **Prezentarea datelor** 10

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

5. **Analiza datelor** 13

Analiza pieţei imobiliare 13
Cea mai bună utilizare 19

6. **Evaluarea proprietatii** 20

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

7. **Anexe** 22

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		05.08.2026 – Documentatie (certificat de urbanism) completa in data de 29.07.2026
Data inspecţiei		07.07.2026
Data evaluării		07.07.2026
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimaţie 18772
Tip proprietate		Teren Intravilan
Adresa proprietăţii		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 59, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani
Utilităţi		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Crisului, nr cad. 36261
Deschidere		35,50 ml la str. Crisului
Suprafaţa teren	exclusiv	1.651 mp suprafata masurata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan , categoria de folosinta arabil, conform extras CF
Curs de schimb valutar		5,2317 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAŢĂ estimată		**62.738** EUR **328.226** LEI
		Valoarea nu este afectata de T.V.A.*
		*Valoarea de piată nu este afectată de TVA, această taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacţii, în condiţiile şi la valorile specificate de lege şi în funcţie de calitatea persoanelor implicate în tranzacţie (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcţie de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Utilizarea desemnata/Scopul		informarea proprietarului / clientului / utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970 si Geoportal ANCPI. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E 85 – Drum asfaltat – public IAR APOI PRIN: str. Crisului – Drum neasfaltat – public
Observaţii/Ipoteze semnificative speciale		-
Mentiuni		***Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.***
Diferenţe constatate în urma inspecţiei (faţă de documentele de proprietate / documentaţia cadastrală)		-

2. Declaratia privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 59, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT in baza documentelor avute la dispoziţie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localităţii 30374 (nr vechi 4246), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 30374 (nr vechi 4119). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.
Utilizarea desemnata / Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025**, în vederea informarii proprietarului / clientului / utilizatorului in scopul vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025** – SEV 102 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025**: SEV 230 *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare* şi GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.
Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la

data evaluării (07.07.2026) este cel afișat de BNR, și anume 5,2317 Lei/Eur.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 07.07.2026, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Iulie 2026. Data evaluarii este 07.07.2026.

Data raportului

07.07.2026

Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii

Inspecția a fost efectuată în data de 07.07.2026, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in lipsa clientului/destinatarului.

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale cladirilor.

Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul

Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv:

- ✓ Extras de CF pentru informare nr. cerere 95275/17.06.2026;
- ✓ Certificat de urbanism nr. 81/21.07.2026.

Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară.
- ✓ Articole din presă

Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Ipoteze semnificative

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

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

Ipoteze semnificative speciale

Nu sunt.

Specialist

Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea unor specialisti sau furnizori externi.

Factorii de mediu, sociali şi de guvernanță

Impactul factorilor de mediu, sociali si de guvernanta in cazul analizat*:

- Nu au fost identificati factori de risc de mediu cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat**
- Din informatiile disponibile evaluatorului la data evaluarii, nu reies elemente care pot fi considerate neconforme cu reglementarile de mediu.
- Nu au fost identificati 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 certificata de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregatire si atributii in acest sens. Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesara solicitarea unei opinii avizate. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune.
**NOTA: Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul aprecierii/ cuantificării/ierarhizării gravității riscurilor fizice.

Tipul raportului

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

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

Restricţii de utilizare, difuzare sau

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă

publicare

sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;

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

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025** şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standarde generale:

- ✓ SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- ✓ SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- ✓ SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- ✓ SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- ✓ SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104)
- ✓ SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- ✓ SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)

Standarde pentru bunuri imobile:

- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 95275/17.06.2026, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 1.651 mp suprafata masurata, categoria de folosinta arabil, invecinat la: la E- str. Crisului, nr cad 36261); la N- nr cad 30373, la V- nr cad 30367, La S- nr cad 32615; situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 59, jud. Buzau, nr. cadastral 30374, inscris in CF 30374, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

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

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

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 1.651 mp suprafata masurata
- Deschiderea la stradă: 35,50 ml la str. Crisului
- Dimensiuni: conform extras CF
- Înclinare: plan / drept
- Formă: regulata (conform extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
str. Crisului	Drum neasfaltat	public

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

Conform Certificatului de urbanism se certifica:

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 91 din 23.02.2026

In scopul: *PENTRU INFORMARE* (**)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT* reprezentat prin primar Cirjan Sorin Valentin, cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul ___, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu* nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, telefon/fax ___, e-mail ___, inregistrata la nr. *46707* din *01.02.2026* pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul *Buzau*, municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul ___, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Crisului* nr. *59*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 42346 /Nr. C.F. nou 30374 /Nr. cadastral vechi 4119 /Nr. cadastral nou 30374*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74/19.04.2005*, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:
Imobilul se afla situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul este proprietate privata a Municipiului Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora/ nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona unitatilor industriale, conform prevederi PUZ cartier Bariera Focsani
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ Bariera Focsani:

Permisiuni: *se pot autoriza construcții cu volume simple și aspect compatibil cu caracterul zonei; se pot autoriza construcții cu destinația de: unități industriale, depozite, unități prestări servicii, dotări complementare (sedii firme, spații comerciale specializate, alimentație publică, oficii ale unităților de prestări servicii, restaurant în o stație de distribuție carburanți, oricare ar fi destinația construcției și amenajări care nu ar avea ca scop prevenirea, diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice și alerge de siguranță, lucrări de marcare și de reperare a rețelelor de conducte și cabluri, acces pentru intervenții rapide în caz de incendii sau evacuări; amplasarea construcțiilor, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau retrase la limita de soluția arhitecturală adecvată fără a afecta circulația auto sau pietonală*

Condiționări și restricții: *utilizări permise cu condiții, toate tipurile de construcții cu condiția respectării servituților de utilitate publică privind pentru rețelele tehnico-edilitare, cât de comunicațiile rutiere pentru și a exigențelor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, în ceea ce privește rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului înconjurător, construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin PUZ: echiparea cu utilități zona: apă, canal, energie electrică/ mod de încălzire: gaz/ o suprafață autorizată în domeniu/ S_{co} =165 mp/ POT, CUT – conform studiu de fezabilitate /înălțimea construcțiilor conform necesităților tehnice și normelor specifice/ regim de înălțime maxim P+3*

Obligații/constrângeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentația tehnică D.T. ce se va întocmi în vederea obținerii autorizației de construire va fi elaborată și prezentată conform conținutului cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată/ avizele/acorduri de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanți și precizate în proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată/ asigurare acces auto și pietonal la stradă /asigurarea suprafețelor minimale de spații verzi și plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții a retragerilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de însorire date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date de art. 27 alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil /documentația tehnică va fi însoțită de dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România conform H.G. nr. 932/2010, după caz /se va întocmi raport de conformare NZEB conform prevederilor Ordinului MDLPA nr. 16/2023 și se vor respecta și prevederile art. 7, alin. (1), art. 10, alin. (1) și art. 17, alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor /pentru situațiile care reprezintă derogări de la prevederile documentației de urbanism "P.U.Z. cartier Bariera Focsani" beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism tip PUZ care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizata*

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

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.
Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI – AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU str. Stirbul Sasu de la Buzău cod 120018

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor şi construcţiilor

-

Date privind impozitele şi taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: teren liber;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ***Utilitati disponibile:*** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ***Forma si deschidere*** : dreptunghiulara, regulata, D = unilaterala: 35,50 ml la str. Crisului (conform extras CF prezentat).
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

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

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

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

care sa aduca o schimbare;

- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 40-62 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 10%-20%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

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

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

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

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

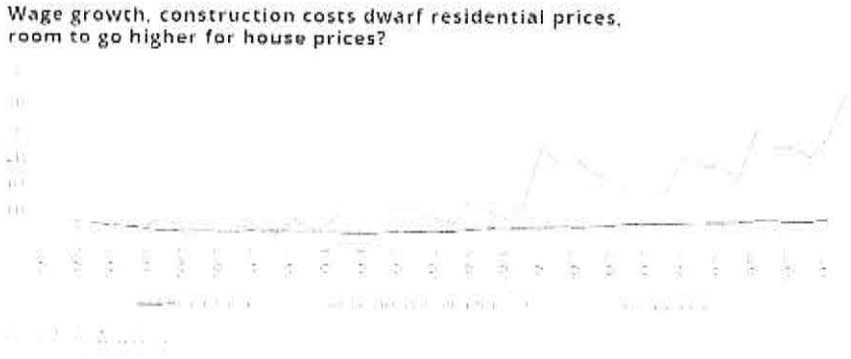
Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

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

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

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

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



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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. 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. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

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

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

Metoda comparatiei directe

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

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

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 40-62 EUR/mp.

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

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

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

62.738 EUR, echivalent 328.226 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

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

Metoda comparatiei directe = 62.738 EUR

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

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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

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

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

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

62.738 **EUR, echivalent** 328.226 **LEI**

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de 5,2317 *lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

Cu deosebită consideraţie,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

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

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.
Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt urmatoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat

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

DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
		Mun. Ramnicu Sarat	Mun. Ramnicu Sarat	
		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	***Subiect***	***Comparabila A***	***Comparabila B***	***Comparabila C***
Suprafata (mp)	1651 mp	5000 mp	57000 mp	845 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		62 €/mp	50 €/mp	40 €/mp
		ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII		
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-9,3 €/mp	-7,5 €/mp	-6,0 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		53 €/mp	43 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		53 €/mp	43 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		53 €/mp	43 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		53 €/mp	43 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		53 €/mp	43 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		53 €/mp	43 €/mp	34 €/mp
		ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII		
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crinului, nr. 59, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat	Mun. Ramnicu Sarat	sat Oreavu, com. Valea Ramnicului
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	25%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	8,6 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		53 €/mp	43 €/mp	43 €/mp
		CARACTERISTICI FIZICE		
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	asfaltat	pietruit	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		-10%	0%	-10%
Cuantum ajustare (€/mp)		-5,3 €/mp	0,0 €/mp	-4,3 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	toate utilitatile pe teren	toate utilitatile pe teren	apă pe teren, restul la limita
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	-2%
Cuantum ajustare (€/mp)		-5,3 €/mp	-4,3 €/mp	-0,9 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere
Cuantum ajustare (%)		-10%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		-5,3 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-30%	-10%	-12%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-15,8 €/mp	-4,3 €/mp	-5,1 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		36,9 €/mp	38,3 €/mp	37,6 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**37 €/mp**	**38 €/mp**	**38 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	15,8 €	4,3 €	13,7 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	30%	10%	40%
Numarul de ajustari	(buc.)	3	1	3
VALOARE DE PIATA* :		**38 €/mp**	**62.738 €** , echivalent a	**328.226 lei**

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_B), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR: 5,2917 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

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

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

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

Co_A: Mun. Ramnicu Sarat - locatie similara — Co_B: Mun. Ramnicu Sarat - locatie similara

Co_C: sat Oreavu, com. Valea Ramnicului - locatie inferioara (25 %)

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

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

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

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

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

Co_A: asfaltat - superior (-10%) — Co_B: pietruit - similar

Co_C: asfaltat - superior (-10%)

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 amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorata topografiei terenului.

Co_A: drept - similar — Co_B: drept - similar

Co_C: drept - similar

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

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

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

Co_A: toate utilitzile pe teren - superior (-10%) — Co_B: toate utilitatile pe teren - superior (-10%)

Co_C: apa pe teren, restul la limita - superior (-2 %)

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

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERI

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 reală adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunc aceste caracteristici 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: regulata, 2 deschideri - superior (-10%) — B: regulata, 1 deschidere - — C: regulata, 1 deschidere -

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

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

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

Co_A: nu este cazul - similar — Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

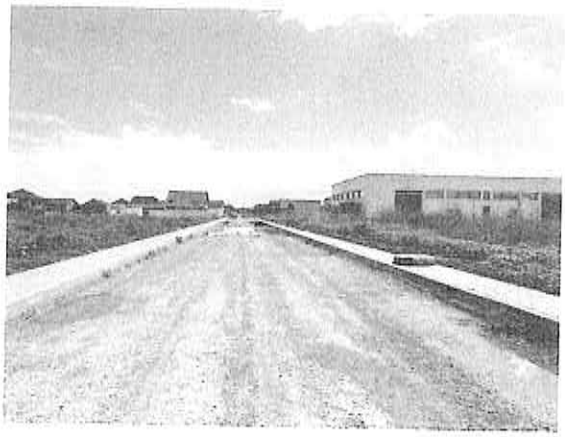
Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 38 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

V = 62.738 EUR, echivalent a 328.226 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

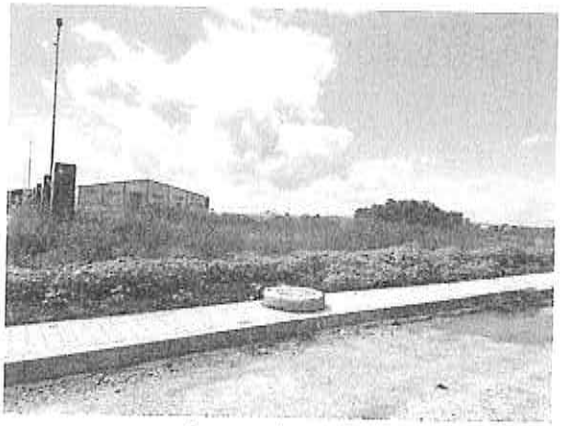
Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces /vecinatati

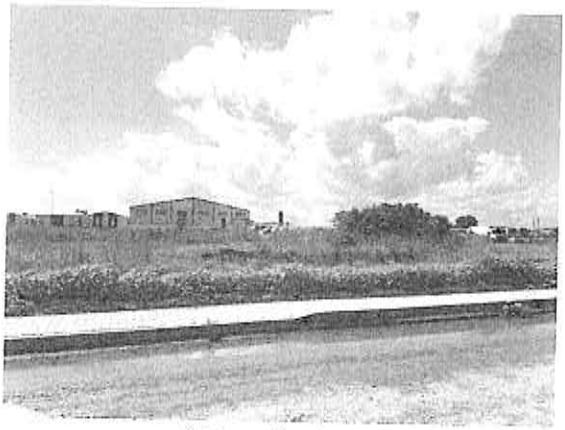


Acces /vecinatati

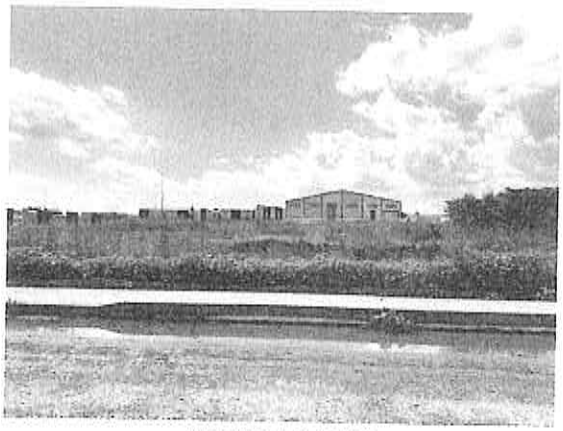




Perspectiva teren



Perspectiva teren

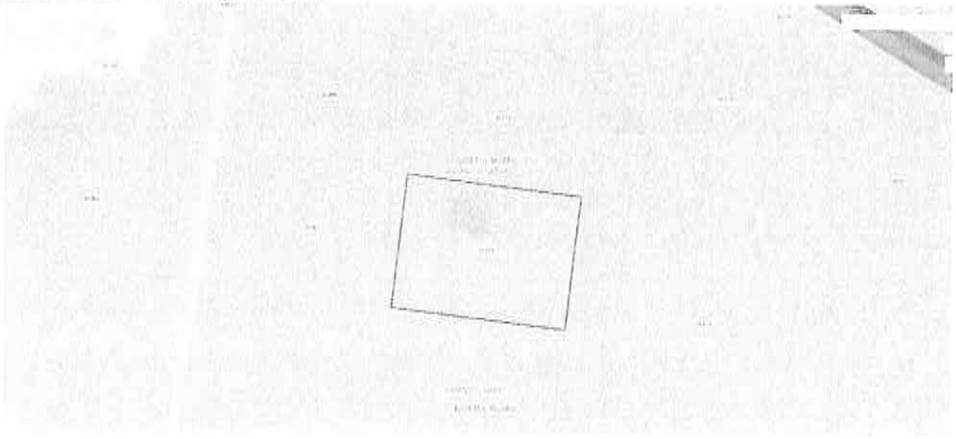


Perspectiva teren



Perspectiva teren

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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





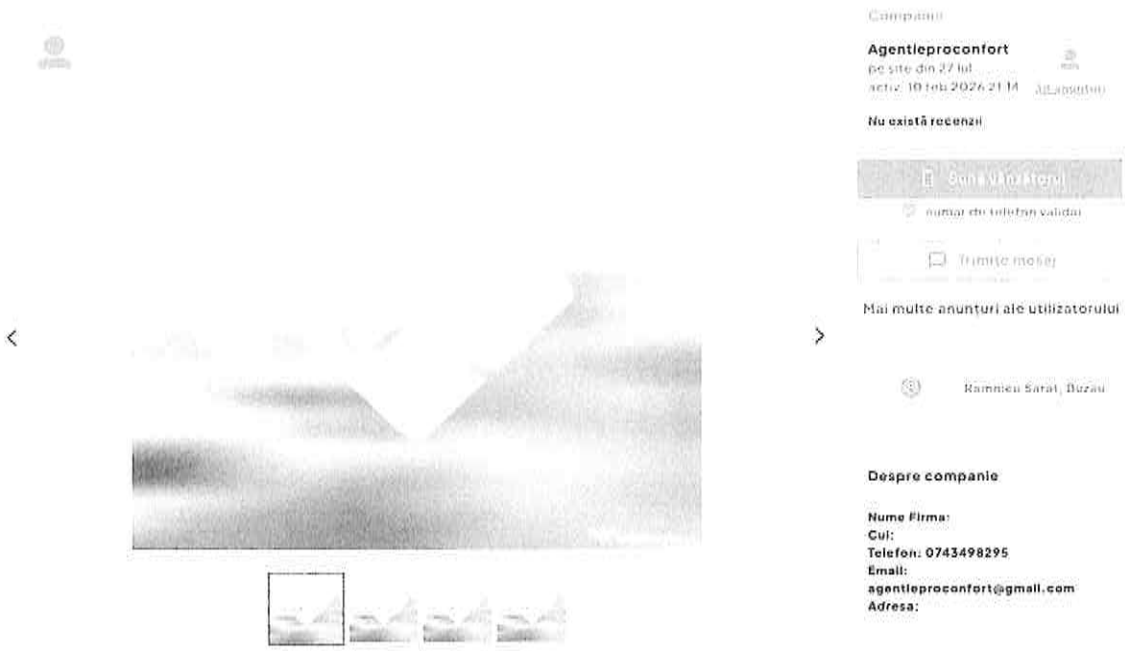
Sursa: Google Maps

Anexa nr. 4 – Informatii de piata utilizate in grila de piata

Comparabila A

Teren semicentral Râmnicu Sărat

310.000 eur



Companii

Agentieproconfort

pe site din 27 iul

activ: 10 feb 2026 21:14 Alți anunțători

Nu există recenzii

Sună la proprietar

număr de telefon validat

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale utilizatorului

Ramnicu Sarat, Buzau

Despre companie

Nume Firma:
Cui:
Telefon: 0743498295
Email:
agentieproconfort@gmail.com
Adresa:

Companie

Ramnicu Sarat, BZ

13.08.2026

Număr de telefon validat

Salvează la favorite

Descriere anunt

Intermediem vânzarea, unui teren intravilan în Râmnicu Sărat, central pozitionat stradal (platou) cu o suprafață de 5000 m , lângă instituții importante, cu posibilitatea de a cumpăra încă 3000 m în continuarea acestuia. Terenul este ideal pentru construcții blocuri,case, depozite ,hale și depozite cereale ,magazine alimentare ,peco,clinici,Invenstitii fonduri Europene ,etc.Mentionam ca terenul are 2 cai de acces și toate utilitățile, certificat urbanism ,toate actele in regula ,inclusiv studiul geo ,poate fi oferit și spre închiriere sau variante schimb cu imobile .Pret 310000 euro . Rugam seriozitatea! Tel.. 0743498295 .

Specificații

Extravilan / Intravilan	**Intravilan**	Utilități	**Nu**
Tip teren	**Teren construcții**		

ID: 14517866 Vizualizări: 1907 Raportează anunț

https://lajumate.ro/ad/teren-semicentral-ramnicu-sarat-ideal-constructii-14517866

62 Emp, Ramnicu Sarat, str. Caramidari, nr. 2, 5.000 mp, intravilan, asfaltat, drept, toate utilitatile pe terem , regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0743498295

Link localizare: https://maps.app.goo.gl/85UHn6phcAd2cLwU7

Comparabila B



PRIVAT

Radu

Trimite mesaj

072 351 1080

LOCALITATE

Fraternitatii 1

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Teren industrial la nodul Ramnicu Sarat A7 (57000m2)

262,19 lei Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică | Suprafata utila: 57 000 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Se oferă spre vânzare teren intravilan cu destinație industrială, situat într-o zonă cu potențial ridicat de dezvoltare, la aprox. 1 km de Autostrada A7, unul dintre cele mai importante coridoare de transport din România, cu rol major în dezvoltarea logistică și industrială regională.

Proprietatea este pregătită pentru dezvoltare industrială la scară mare, beneficiind de:
• hale industriale existente,
• platforme / piste betonate,
• stație de curent de înaltă tensiune în imediata vecinătate, avantaj esențial pentru consumatori energetici mari (producție, industrie grea, centre logistice, data center etc.).

Utilități disponibile pe amplasament:
• energie electrică (capacitate mare),
• gaze naturale,
• apă.

Terenul este plan, cu acces facil pentru trafic greu, și permite extinderi, parcelări sau dezvoltarea unui parc industrial / logistic. Infrastructura existentă reduce semnificativ costurile și timpul de implementare al proiectelor.

ID: 291348963 Vizualizări: 1259 Raportează

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-industrial-la-nodul-ramnicu-sarat-a7-57000m2-IDjItaP.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0

50 Emp, Ramnicu Sarat, str, Sarbeasca, spre statia de epurare, 57.000 mp parcelabili, intravilan, pietruit, drept, toate utilitatile pe teren, regulata, 1 deschiderie, informatii obtinute telefonic 0723511080

Link localozare: https://maps.app.goo.gl/vozmeAxUtKp97NZi6

Loc de casa de vanzare, 845mp, Oreavu

34 000 EUR
40,24 EUR/m²









Telefon validat

D

Liliana

Vezi toate anunturile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului	845 m²

Descriere

Vand loc de casa situat in loc. Oreavu, com. Valea Ramnicului, jud. Buzau, in suprafata de 845 mp, fara constructie, cu Carte funciara. Terenul se afla la 30 m de DN2 E85, pe str. Ghiocelului si la 800 m de intrarea in mun. Ramnicu Sarat.
Strada este asfaltata si pe ea exista retea de gaze naturale (pe partea terenului), retea de canalizare si racord executat, retea electrica, retea de apa cu branasament, camin cu apometru si instalatie de apa executata in curte.

ID anunț: 1776192429

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 337

Raportează

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/loc-de-casa-de-vanzare-845mp-oreavu/hd439gd9fe6577271i61hd14552did5i.html

40 Emp, Oreavu, mai putin favorabil, 845 mp, intravilan, asfaltat, drept, regulata, 1 deschidere 34 ml, apa pe teren, restul utilitatilor la limita, informatii obtinute telefonic 0749692872

Link localizare: https://maps.app.goo.gl/Wu1MimNLhL2Pi6oM7

Anexa nr. 5 – Documente

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

ANCPI

Nr. cerere 95275
Ziua 17
Luna 08
Anul 2026
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30374 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4246
Nr. cadastral vechi:4119

Adresa: Jud. Buzău, UAT Râmnicu Sărat, Loc. Râmnicu Sărat, Str. Crișului, nr. 59

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30374	Din acte: 459.100 Masurata: 1.651	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
53293 / 31/01/2007	
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;	
B0 Se înființează cartea funciară nr. 4246 a unității administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4119 descris la PIA+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu număr cadastral hârtie 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 PROPRIETATE, 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
37463 / 23/03/2023	
Act Administrativ nr. 729, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT,	
B3 se notează actualizare adresă-Crișului, nr. 59	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

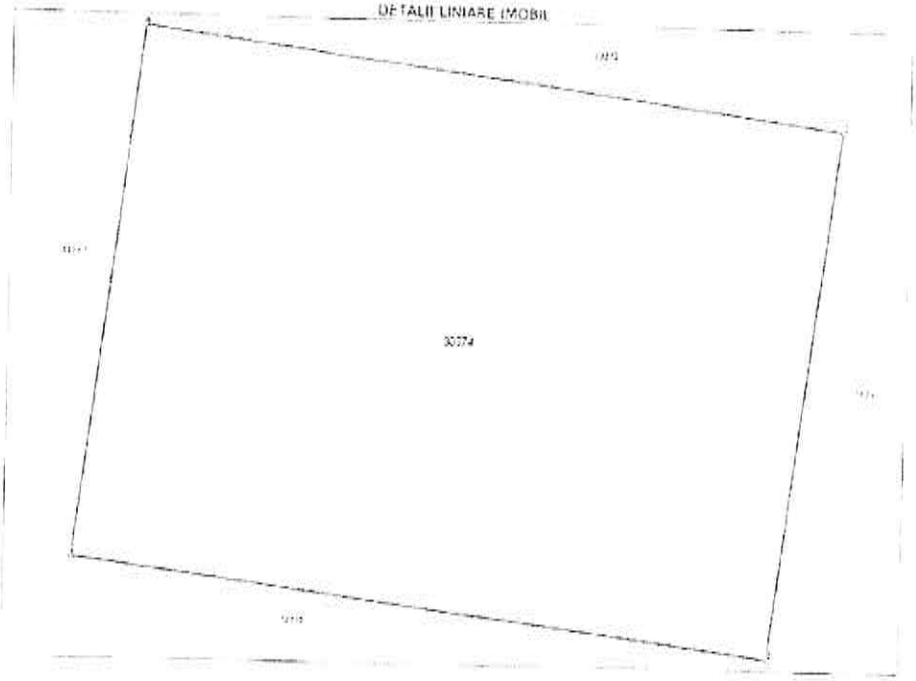
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
30374	Din acte: 459.100 Masurata: 1.651	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.651	-	-	-	

Date referitoare la construcții

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	46.498
2	3	35.505
3	4	46.497
4	1	35.495

**** 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.**

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

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,
17/06/2026 10:30

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

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

Este disponibil și pe epay.ancpi.ro

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 54 din 21.07.2026 .

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 54 din 21.07.2026 .

In scopul: *PENTRU INFORMARE* **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT reprezentat prin primar Cirjan Sorin Valentin*, cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul ___, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Nicolae Balcescu* nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, telefon/fax ___, e-mail ___, inregistrata la nr. *46707* din *01.07.2026*

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul *Buzau*, municipiul/orasul/comuna *Ramnicu Sarat*, satul ___, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Crisului* nr. *59*, bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 4246 /Nr. C.F. nou 30374 /Nr. cadastral vechi 4119 /Nr. cadastral nou 30374*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. *74/19.04.2005*, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona unitatilor industriale, conform prevederi PUZ cartier Bariera Focsani
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/4

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ Baricea Focsani

Permisiuni: *se pot autoriza construcții cu volume simple și aspect compatibil cu caracterul zonei și pot autoriza construcții cu destinația de: unități industriale de orice tip, unități prestări servicii, depozitare, comerț en-gros și alte comerciale specializate, alimentație publică, accesul autovehicule de prestări servicii, testarea la o stație de distribuție carburanți, orice fel de construcții și amenajări care au ca scop protejarea, dezvoltarea sau diversificarea structurilor tehnologice specifice de siguranță, lucrări de marcare și de reperare a rețelelor de conducte și cablări, accese pentru intervenții rapide în caz de incendii sau explozii, amplasarea containerelor, chioșcuri pot fi dispuse pe alveolament sau retrase în funcție de soluția arhitecturală adoptată, fără a afecta circulația auto sau pietonală*

Conditionari si restrictii: *autorizarea pentru orice condiții toate tipurile de construcții cu condiția respectării servituților de utilitate publică impuse pentru rețelele tehnico-edilitare, căi de comunicație rutiere, feroviare și a respectării Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții în ceea ce privește rezistența, stabilitatea și exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului înconjurător, economie, siguranță în exploatare, protecția împotriva degradării stabilității pentru zona respectivă prin PUZ, conținând cu utilități zonă: apă, canal, rețele electrice, gaze de exploatare a unei societăți autorizată în domeniu, S_{teren} 1651 mp, P01, CUT – conform studiu de fezabilitate, înălțimea construcțiilor, conform necesităților tehnice și normelor specifice, regim de înălțime maxim P+3*

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentația tehnică D.A. ce se va întocmi în vederea obținerii autorizației de construire, se va elabora și prezentata conform conținutului cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții actualizată, raportându-se prevederilor documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 cu privire la cerințele fundamentale și fezabile stabilite de proiectant și precizate în proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor și execuției lucrărilor de construcții, completată și actualizată, asigurare acces auto și pietonal la stradă, asigurarea cu rețelelor minimale de apă, canal, energie, conform H.G. nr. 525/1996 se vor respecta prevederile privind distanța maximă dintre construcții și împrejurimi și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil se vor respecta și cele de asigurare date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 „acordul autorității și al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date de art. 27 alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil documentația tehnică va fi însoțită de dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România conform H.G. nr. 915/2020, după caz se va întocmi raport de conformare NZEB conform prevederilor Ordinului MDLPA nr. 16/2023 și se vor respecta prevederile art. 7 alin (1) art 10, alin. (3) și art. 17, alin (2) din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, pentru situațiile care reprezintă derogări de la prevederile documentației de urbanism "PUZ zonier Baricea Focsani" beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism tip PUZ care să reglementeze posibilitatea autorizării unor construcții cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată*

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

PENTRU INFORMARI.

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARE DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI GALATI de Spiritul Sacru de la Berea nr. 3, Bloc cod 120018.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

[ ] alimentare cu apa *SC Compania de Apa S.A.*
[ ] canalizare *SC Compania de Apa S.A.*
[ ] alimentare cu energie electrica-*SDEE Bucuo*
[ ] alimentare cu energie termica
[ ] gaze naturale *Distrigaz Sud Retele Bucuo*
[ ] telefonizare *Orange Communications*
[ ] salubritate-*SC RER Ecologic Service SA*
[ ] transport urban *SC TBC SA Bucuresti*

Alte avize/acorduri:
[ ]

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

[ ]
[ ] ...

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

[ ]
[ ] ...

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

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

L.

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

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

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 23.04.2026

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

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ pana la data de _____.

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

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

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

L.S.

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

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

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

Anexa nr. 6 - 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 / eșalonare datorii
- Tranzacționare și informare
- Stabilirea valorii pentru impozitare, executare silită, insolvență sau raportare financiară
- Evaluări solicitate de instituții publice (vânzare, concesiune etc.)

Bunuri mobile evaluate:

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

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

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001 INITIUM CERT 011003

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

Nr. 70653 /13.10.2026

Avizat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

NOTA DE INFORMARE
privind schimbarea categoriei de folosinta a unor terenuri intravilane, din terenuri agricole in terenuri curti-constructii

Avand in vedere:

- prevederile art 167, alin (4) si (5) din Legea 169/2026 privind Codul Amenajarii Teritoriului, Urbanismului si Constructiilor, conform carora:

"Articolul 167

.....

(4) Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile incluse în circuitul agricol din teritoriul intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse prin intermediul documentaţiilor de urbanism, dacă prin lege nu se prevede altfel.

(5) Terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizaţia de construire, conform legii.

....."

- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 83/21.07.2026 emis in scop de informare terenul situat in Extindere cartier Bariera Focsani, parcela 56 (strada Timisului, nr. 30), conform caruia terenul este proprietatea Municipiului Ramnicu Sarat, parcelat si destinat construirii conform prevederi H.C.L. nr. 74/19.04.2005 si H.C.L. nr. 257/18.12.2009 – zona de locuinte individuale U.T.R. L1b din PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aflat in intravilan, categoria de folosinta arabil;
- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 80/21.07.2026 emis in scop de informare pentru terenul situat in cartier Bariera Focsani, parcela 24 (strada Oltului, nr. 78). conform caruia terenul este proprietatea Municipiului Ramnicu Sarat, parcelat si destinat construirii conform prevederi H.C.L. nr. 74/19.04.2005 – zona unitatilor industriale din PUZ Bariera Focsani, aflat in intravilan, categoria de folosinta arabil;
- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 81/21.07.2026 emis in scop de informare pentru terenul situat in cartier Bariera Focsani, parcela 31 (strada Crisului, nr. 59). conform caruia terenul este proprietatea Municipiului Ramnicu Sarat, parcelat si destinat construirii conform prevederi H.C.L. nr. 74/19.04.2005 – zona unitatilor industriale din PUZ Bariera Focsani, aflat in intravilan, categoria de folosinta arabil,

va informez ca pentru aceste terenuri categoria intravilan-arabil se pot autoriza constructii cu urmatoarele functiuni stabilite prin documentatiile de urbanism:

- construire locuinte individuale, POT max=40%, CUT max=1.2, regim maxim de inaltime P+1+M – pentru terenul situat in strada Timisului, nr. 30;
- construire unitati industriale, depozite, unitati prestari servicii, dotari complementare, POT si CUT se stabilesc prin studiu de fezabilitate in functie de natura investitiei promovate – pentru terenul situat in strada Oltului, nr. 78;
- construire unitati industriale, depozite, unitati prestari servicii, dotari complementare, POT si CUT se stabilesc prin studiu de fezabilitate in functie de natura investitiei promovate – pentru terenul situat in strada Crisului, nr. 59.

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

Arhitect Sef,
Teodorescu Dragos Daniel