

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -



HOTĂRÂRE

privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietate privată a Municipiului Buzău, situat în Municipiul Buzău, Tarlăua 31, parcela 366, Lot 1

Consiliul Local al Municipiului Buzău, județul Buzău, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

- cererea nr. 59.367 din 10.04.2025 depusă la instituția noastră de către Societatea Comercială AVA FINANCIAR CREDIT S.R.L.;

- referatul de aprobare al primarului Municipiului Buzău, înregistrat la nr. 30/CLM/09.02.2026;

- raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licitații, înregistrat la nr. 19.424 din 09.02.2026;

- raportul de evaluare întocmit de Societatea Comercială Eurovest S.R.L., prin evaluatorul autorizat ANEVAR Apetrei Lidia, înregistrat la nr. 4.317 din 15.01.2026;

- avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului;

- avizul Comisiei juridică, pentru administrație publică locală, disciplină, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești;

- prevederile art. 308, alin. (4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 354 și art. 355 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 139, alin. (3), lit. g), coroborat cu art. 5, lit. cc), precum și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.- Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a terenului proprietate privată a municipiului, situat în Municipiul Buzău, Tarlăua 31, parcela 366, Lot 1, în suprafață de 1.501 m.p., în vederea amenajării unui complex sportiv și de agrement, studiu prevăzut în **Anexa** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.- Demararea procedurii de licitație, respectiv hotărârea privind aprobarea concesiunii terenului și a documentației de atribuire, va fi supusă aprobării Consiliului Local numai după emiterea avizului obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Problemelor Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare.

Art.3.- Primarul Municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.4.- Potrivit art. 243, alin. (1), lit. e) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, secretarul general al Municipiului Buzău va asigura comunicarea către autoritățile, instituțiile publice și persoanele interesate a prezentului act administrativ.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
Consilier local Melania – Elena TUDOSE



CONTRASEMNEAZĂ,
p.SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU (C.O.)
Șeful Serviciului Juridic și Contencios Administrativ
Elena-Cristina Coroian



Buzău, 26.02.2026
Nr. 22

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Municipiului Buzău, cu respectarea prevederilor art. 139, alin. (3), lit. g), coroborat cu art. 5, lit. cc) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 23 voturi pentru, 0 abțineri și 0 voturi împotrivă, din numărul total de 23 consilieri locali în funcție și 23 consilieri locali prezenți la ședință.

STUDIU DE OPORTUNITATE
pentru concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.501
m.p. aparținând domeniului privat al Municipiului Buzău, Tarlaua 31, parcela
366, Lot 1



CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

Obiectul procedurii de concesionare îl constituie terenul în suprafață de 1.501 m.p., situat în Municipiul Buzău, Tarlaua 31, parcela 366, Lot 1, înscris în cartea funciară nr. 76070 Buzău, cu numărul cadastral 76070. Terenul va fi supus valorificării (concesionării) prin procedură de licitație publică conform prevederilor legale în vigoare, respectiv art. 362, alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Suprafața de teren de 1.501 m.p. poate face obiectul unui singur contract de concesiune pentru realizarea investițiilor propuse, respectiv amenajarea unui complex sportiv și de agrement.

Terenul are categoria de folosință curți construcții.

Potrivit art. 308, alin. (4) din Codul administrativ mai sus menționat, inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate.

Prin adresa nr. 59.367 din 10.04.2025 depusă la instituția noastră de către Societatea Comercială AVA FINANCIAR CREDIT S.R.L. prin reprezentantul său legal, se solicită concesionarea unei suprafețe de teren, în vederea realizării unui complex sportiv și de agrement.

Inițierea concesiunii a fost făcută în scopul valorificării terenului, ca urmare a propunerii însoșite de către concedent.

CAP. II. MOTIVAȚIA CONCESIUNII

Concesionarea imobilului este indicată de motive de ordin legislativ, economico - financiar, social și de mediu:

1. Motivația pentru componenta legislativă:

- prevederile art. 362, alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

2. Motivația pentru componenta economico-financiară:

- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Buzău, respectiv a terenurilor actualmente nefolosite, prin care se aduce un serviciu de utilitate locală;
- atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare prin încasarea redevenței în urma concesionării terenului, impozit pe construcții, taxe de urbanism și de autorizare a construcțiilor, taxe aferente activităților ce se vor desfășura;
- concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;
- exploatarea bunurilor cu forță de muncă prin realizarea investițiilor propuse;
- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea investiției executate și a terenului concesionat;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat în sarcina concesionarului.

3. Motivația pentru componenta de mediu:

- concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul cu mediul înconjurător să fie la limita minimă;

Clauzele privind protecția mediului se referă la:

- evitarea degradării factorilor de mediu;
- măsuri necesare pentru evitarea poluării solului;
- menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

CAP. III. DURATA CONCESIUNII

Durata estimată a concesiunii va fi de 25 ani.

CAP. IV. ELEMENTE DE PREȚ

Valoarea de piață a terenului este de 306.204 euro, valoare stabilită prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Apetrei Lidia, iar **nivelul minim al redevenței**, ca bază de pornire la licitație este de **12.249 euro/ an**.

Nivelul minim al redevenței a fost calculat conform prevederilor art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, conform căruia:

"Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente."

Concesionarul va plăti autorității concedente redevența cu care s-a adjudecat licitația publică, precum și taxele stabilite conform Codului fiscal.

De asemenea, concesionarul va achita garanția de bună execuție a contractului de concesiune pentru primul an de activitate, garanție egală cu redevența cu care va fi adjudecat bunul imobil.

CAP. V. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Ca modalitate de valorificare a terenului, propunem concesiunea prin procedură de licitație publică, în conformitate cu prevederile legale în vigoare potrivit art. 312, alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile art. 13, alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, conform cărora:

"Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției."

În conformitate cu prevederile art. 312 alin. (1) coroborat cu art. 362 alin. 3 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

"Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate privată prin aplicarea procedurii LICITAȚIEI."

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate privată sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată;



b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată ;

c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.



CAP. VI. INVESTITIILE NECESARE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI

Investițiile și lucrările se vor executa numai în condițiile stabilite prin PUG, după caz, și conform specificațiilor din Certificatul de urbanism, iar autorizația de construire se va emite în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, și se vor efectua toate lucrările care să ofere terenului destinația pentru care s-a concesionat.

Avizele și acordurile necesare realizării investiției se vor obține de către concesionar, după semnarea contractului de concesiune.

Termenul de obținere a autorizației de construire și începere a lucrărilor de construcție este de cel mult un an de la data semnării contractului de concesiune și a procesului verbal de predare-primire a imobilului între concedent și concesionar, conform prevederilor din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Se va respecta durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul procedurii de concesionare.

CAP. VII. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare sunt cele prevăzute în prevederile art. 314 – art. 331 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Terenul a făcut obiectul hotărârii de aprobare a inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Buzău - 1/2026. După obținerea avizului pentru legalitate emis de către Instituția Prefectului se va solicita avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Problemelor Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare.

După aprobarea documentației de atribuire, prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Buzău se va proceda la publicarea anunțului publicitar, cu respectarea prevederilor alin. (1) al art. 314 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Licitația va avea loc în termen de o zi lucrătoare de la data limită prevăzută pentru depunerea ofertelor la sediul Primăriei Municipiului Buzău.

Contractul de concesiune va fi încheiat în termen de 20 zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, eventualele contestații fiind rezolvate în interiorul acestui termen.

Termenele previzibile de realizare a investiției sunt cele prevăzute în documentația de Autorizare, respectiv termenele asumate prin propunerea tehnică de către ofertantul declarat câștigător.

Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării documentației de atribuire a concesiunii de către Consiliul Local al Municipiului Buzău.

Detaliile privitoare la organizarea licitației și exploatarea concesiunii vor fi stabilite prin Caietul de sarcini și Contractul de concesiune.

CAP. VIII. ALTE CLAUZE

Subconcesionarea este interzisă.

ȘEF SERVICIU,
Cătălin Manea



Întocmit,
Emilia - Izabela Lungu





REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate
pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietate privată a
municipiului Buzău, situat în municipiul Buzău,
Tarlaua 31, parcela 366, Lot 1

În conformitate cu prevederile art. 362, alin. (1), din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

Prin adresa nr. 59.367/10.04.2025 depusă la instituția noastră de către Societatea Comercială AVA FINANCIAR CREDIT S.R.L. prin reprezentantul său legal, se solicită concesionarea unei suprafețe de teren, în vederea realizării unui complex sportiv și de agrement.

Obiectul procedurii de concesionare urmează să îl constituie terenul în suprafață de 1.501 m.p., situat în municipiul Buzău, Tarlaua 31, parcela 366, Lot 1, înscris în cartea funciară nr. 76070 Buzău, cu numărul cadastral 76070. Terenul va fi supus valorificării (concesionării) prin procedură de licitație publică conform prevederilor legale în vigoare, respectiv prevederile art. 312, alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile art. 13, alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Inițierea concesiunii a fost făcută în scopul valorificării terenului, ca urmare a propunerii înscrise de către concedent.

Potrivit art. 308, alin. (4) din actul administrativ mai sus menționat, inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate.

Propun aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a acestui teren.

Demararea procedurii de licitație, respectiv hotărârea privind aprobarea concesionării terenului și a documentației de atribuire, va fi supusă aprobării Consiliului Local numai după emiterea avizului obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Problemelor Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare.

În sensul celor de mai sus, a fost întocmit acest proiect de hotărâre, cu propunerea de a fi adoptat în forma prezentată.

PRIMAR,
Constantin Toma





RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate
pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietate privată a
municipiului Buzău, situat în municipiul Buzău,
Tarlaua 31, parcela 366, Lot 1

Prin adresa nr. 59.367/10.04.2025 depusă la instituția noastră de către Societatea Comercială AVA FINANCIAR CREDIT S.R.L. prin reprezentantul său legal, se solicită concesionarea unei suprafețe de teren, în vederea realizării unui complex sportiv și de agrement.

Obiectul procedurii de concesionare urmează să îl constituie terenul în suprafață de 1.501 m.p., situat în municipiul Buzău, Tarlaua 31, parcela 366, Lot 1, înscris în cartea funciară nr. 76070 Buzău, cu numărul cadastral 76070. Terenul va fi supus valorificării (concesionării) prin procedură de licitație publică conform prevederilor legale în vigoare, respectiv art. 312, alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

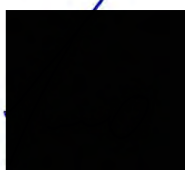
Inițierea concesiunii a fost făcută în scopul valorificării terenului, ca urmare a propunerii înscrise de către concedent.

Potrivit art. 308, alin. (4) din actul administrativ mai sus menționat, inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate.

Demararea procedurii de licitație, respectiv hotărârea privind aprobarea concesionării terenului și a documentației de atribuire, se va supune aprobării numai după emiterea avizului obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Problemelor Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare.

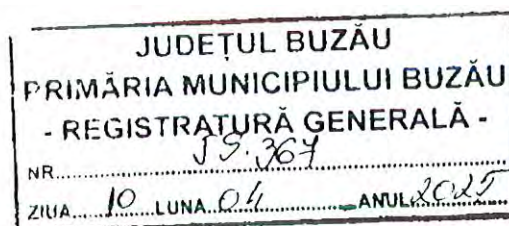
În acest scop s-a întocmit alăturatul proiect de hotărâre, pentru a fi introdus pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Buzău.

ȘEF SERVICIU,
Cătălin Manea



Întocmit,
Emilia - Izabela Lungu





Catre Primaria Buzau

Domnului Primar al Municipiului Buzau

Subsemnatul [REDACTED], in calitate de administrator al SC Ava Financiar Credit SRL, prin prezenta cerere solicit achizitionarea/inchirierea/concesionarea unui teren intravilan arabil in suprafata de 1750 mp aflat in proprietatea Primariei Buzau, Tarlaua 31, Parcela 366, avand nr. de CF 51954, 51956, respectiv 63996 (conform extraselor de CF atasate), in vederea realizarii unei investitii constand intr-un complex sportiv si de agrement necesar locuitorilor cartierului din proximitate.

10.04.2025



Domnului Primar al Municipiului Buzau.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 76070 Buzău

Nr. cerere	724
Ziua	08
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare
100199213851



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Buzau, UAT Buzău, Loc. Buzau, T 31, P 366, LOT 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76070	1.501	Teren neîmprejmuit; LOT 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
199000 / 18/11/2025		
Act Notarial nr. 3266, din 14/11/2025 emis de BNP Simion Samir;		
B1	Se înființează cartea funciară 76070 a imobilului cu numărul cadastral 76070 / UAT Buzău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 75866 înscris în cartea funciară 75866;	A1
Act Notarial nr. 1842, din 16/07/2025 emis de Simion Samir;		
B2	Se înființează cf. 75866 a imobilului cu nr. cad. 75866/Buzău ca urmare a alipirii următoarelor 3 imobile: -- nr.cad.51954\cf.51954; -- nr.cad.51956\cf.51956; -- nr.cad.63996\cf.63996;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025;		
Ordin nr. 146, din 24/07/2001 emis de Prefectura Buzau;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 51954/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 8764 din 30/10/2002;	A1
Act Administrativ nr. 27, din 28/03/2006 emis de DIRECTIA PTR AGRICULTURA SI DEZ RURALA; Act Administrativ nr. 28, din 28/03/2006 emis de ANCPI BUZAU;		
B4	Se notează schimbarea categoriei de folosință din arabil în curți constructii OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 51954/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 78210 din 15/05/2025;	A1
Ordin nr. 146, din 24/07/2001 emis de Prefectura Buzau;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 51956/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 8764 din 30/10/2002;	A1
Act Administrativ nr. 27, din 28/03/2006 emis de DIRECTIA PTR AGRICULTURA; Act Administrativ nr. 76131, din 14/05/2025 emis de PRIMARIA MUN BUZAU;		
B6	se notează actualizare categorie de folosință imobil OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 51956/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 78230 din 15/05/2025;	A1
Ordin nr. 146, din 24/07/2001 emis de Prefectura Buzau;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 63996/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 5916 din 06/02/2014;	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Administrativ nr. 27, din 28/03/2006 emis de DIRECTIA PTR AGRICULTURA SI DEZ RURALA;		
B8	Se noteaza schimbarea categoriei de folosinta din arabil in curti constructii	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 63996/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 78214 din 15/05/2025;		

C. Partea III. SARCINI .

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



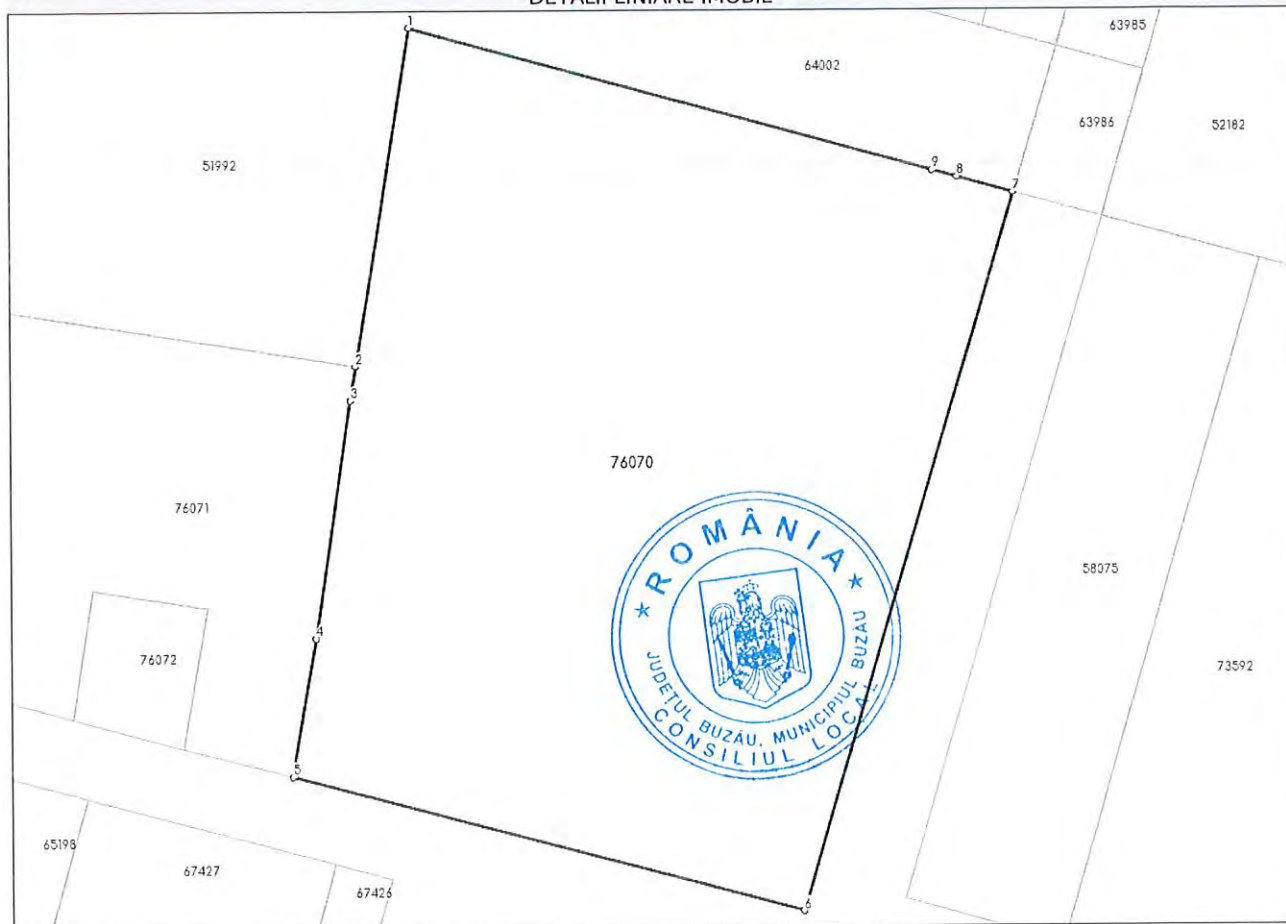
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76070	1.501	LOT 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.501	31	366	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.273
2	3	2.053
3	4	14.201
4	5	8.294
5	6	30.968
6	7	44.214

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	3.402
8	9	1.5
9	1	31.79

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

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

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

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

Data și ora generării,

08/01/2026, 13:57



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>



SC EUROVEST SRL

Buzau, B-dul Republicii nr.13A

CIF: RO 22325542, J10/1052/2007

Cont: RO31 BTRL 0100 1202 A306 53XX

Banca Transilvania - Sucursala Buzau

Proces Verbal de Predare – Primire

Intre Primaria Buzau, str. Piata Daciei nr.1

si

██████████, in calitate de administrator al SC Eurovest SRL, Buzau, B-dul Republicii nr.13A

s - a intocmit prezentul proces verbal de receptie a lucrarii de serviciu evaluare asa cum este mentionat in comanda nr. 2469/ 13.01.2026.

Prestatorul si a indeplinit obligatiile asumate prin comanda drep pentru care s a intocmit prezentul proces verbal.



SC EUROVEST SRL



IANUARIE 2026

MUNICIPIUL BUZAU

RE: Raport evaluare proprietate imobiliara formata din teren intravilan situat in Jud. Buzau, UAT Buzau, Localitatea Buzau, T31, P366, LOT 1.

Stimata Doamna / Stimate Domn,

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR.

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra asupra valorii de piata a proprietatii mentionate mai sus, la data evaluarii este de:

Respectiv 1.558.500 Lei

306.204 Euro

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida de la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certificam ca evaluatorul nu are niciun interes direct cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nicio influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,



SINTEZA	4
TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	5
Identificarea evaluatorului	5
Identificarea clientului	5
Identificarea altor utilizatori desemnati	5
Activul supus evaluarii	5
Moneda evaluarii	5
Scopul evaluarii	5
Tipul valorii utilizate	5
Data evaluarii	5
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si orice limitari ale acestora	5
Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea	6
Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative	6
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	6
Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	6
PREZENTAREA DATELOR	8
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.	8
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	8
Informatii despre amplasament	9
Aspecte privind utilizarea	10
ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
Piata imobiliara	11
Piata specifica	11
Analiza si previziunea cererii	11
Analiza si previziunea ofertei	12
Analiza echilibrului pietei specifice	12
Riscul garantiei	12
EVALUAREA	15
Metodologia de evaluare	15
Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe	15
ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	16
Analiza rezultatelor	16
Concluzia asupra valorii	16
ANEXE	17
Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale	Error! Bookmark not defined.
Fotografii	Error! Bookmark not defined.
Harta Localizare	19
Comparabile utilizate	20
Grila de Comparatii	26
Documente	28



SINTEZA

Client: MUNICIPIUL BUZAU

Proprietar: MUNICIPIUL BUZAU

Adresa: Jud. Buzau, UAT Buzau, Localitatea Buzau, T31, P366, LOT 1

Utilizator: MUNICIPIUL BUZAU

Tipul Proprietatii: Proprietate imobiliara – Teren intravilan CC



Valoarea de Piata: 306.204 Euro
1.558.500 Lei

Cursul de schimb 1 euro = 5.0896 lei

Abordari utilizate Abordarea prin piata –
Valori rezultate Metoda comparatiei directe
306.204 euro

Suprafata teren 1.501 mp (conform CF)

Evaluator autorizat,
Apetrei Lidia



Data inspectiei: 14.01.2026

Data evaluarii: 14.01.2026

Data redactarii raportului: 15.01.2026

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea evaluatorului

APETREI LIDIA

Date de identificare:

Sediul: Buzau, Bd-ul Republicii 13A

Tel: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Identificarea clientului

Client:

Denumire: MUNICIPIUL BUZAU

Sediul: Str. Piata Daciei nr.1

Identificarea altor utilizatori desemnati

Utilizator desemnat: Acest raport de evaluare ii este adresat MUNICIPIUL BUZAU si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti utilizatori.

Activul supus evaluarii

Proprietate imobiliara – Teren intravilan CC

Moneda evaluarii

Concluzia finala asupra valorii va fi exprimata in lei si euro.

Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea valorii de circulatie a imobilului.

Tipul valorii utilizate

Tipul valorii estimate este **valoarea de piata** asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, SEV 104 Tipuri ale valorii si anume: *“Valoarea de piată este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

Data evaluarii

Data evaluarii este 14.01.2026, data la care sunt valabile informatiile privind nivelul preturilor și documentele furnizate de client si la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactarii raportului este 15.01.2026

Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si orice limitari ale acestora

Pasii parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluarii
- Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 15.01.2026 de catre evaluator autorizat Apetrei Lidia, in prezenta proprietarului.
Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre proprietar, si a identificat activul/activele impreuna cu proprietarul.
La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespundentei dintre starea factica si documente, caracteristicile proprietatii, vizualizarea documentelor in original).
Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.
- Culegerea si analiza datelor de de piata



Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare (extras CF, acte dobândire, documentație cadastrală) vezi anexa [Documente](#)
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025;
 - SEV 100 Cadrul general
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 Documentare și conformare
 - SEV 103 Raportare
 - SEV 104 Tipuri ale valorii
 - SEV 105 Abordări și metode în evaluare
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- Ghidurile de evaluare GEV
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
 - GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate



Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative

Vezi Anexa 1

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

¹ Sursele de informații au fost: reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea niciunei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR in vigoare.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii ai Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat.

Cu stima,

Evaluator Autorizat,
Apetrei Lidia



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.

- Identificarea proprietatii imobiliare subiect Teren intravilan CC situat in Jud. Buzau, UAT Buzau, Localitatea Buzau, T31, P366, LOT 1
- Conform actelor de proprietate, imobilul este Teren intravilan CC cu suprafata de 1.501 mp
- Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea factica.

- Descrierea juridica Proprietar: MUNICIPIUL BUZAU, persoana juridica romana.

Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al MUNICIPIUL BUZAU asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi anexa [Documente](#))

Date privind dobandirea dreptului de proprietate:

Dreptul de proprietate a fost dobandit prin lege, Ordinul Prefectului nr.146/24.07.2001.

Date privind intabularea:

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este inregistrat in Cartea Funciara nr. 76070 Buzau, sub nr. cad. 76070 conform Extras de carte funciara nr. 199000 din 18.11.2025 emis de OCPI Buzau.

Sarcini:

Imobilul este liber de sarcini, conform Extras de Carte Funciara mentionat anterior si declaratiei proprietarului.
Dreptul de proprietate este deplin.

Date privind documentatia cadastrala:

Proprietatea are intocmita documentatia cadastrala

Date privind documentatia urbanistica:

Certificat de Urbanism nr. 381/17 din 05.08.2025.



Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

- Date despre zona, oras Proprietatea in cauza este situata in zona Buzau Nord pe strada Nicu Constantinescu, in zona cart. Orizont.
- Zona este incadrata de arealul format de strazile: strada Nicu Constantinescu si strada Poet Grigore Vieru (vezi [Harta localizare](#)).
- Aceasta zona este considerata ca fiind o zona periferica-in dezvoltare- a localitatii.
- Zona este predominant format din imobile tip spatii comerciale, blocuri de locuinte, case unifamiliale, spatii libere.
- Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic intens.
- Date despre vecinatati Proprietatea beneficiaza de invecinarea apropiata cu urmatoarele puncte de interes:
- ZONA AURORA MALL

Proprietatea are acces la caile de transport in comun - autobuze, metrou, maxi-taxi .

Artere importante de circulatie existente in zona:

- Auto: Soseaua E85 - asfaltata
- Feroviar: stația Buzau
- Metrou:

Unitatile comerciale de tip magazin endetail/ boutique si supermarket se afla la o distanta de 500 mp

Unitatile de invatamant existente in zona sunt: scoli si gradinite private.

Unitatile medicale existente in zona sunt: cabinete private si farmacii.

Rețele edilitare existente in zona:

Retea de energie electrica: existenta

Retea de apa: existenta

Retea de gaze: existenta

Retea de canalizare: existenta

Retea telefonie fixa si/sau mobila: existenta

Amplasarea

Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila .

Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita. Poluarea este relativ redusa. Rețelele publice de utilitati se prezinta in stare buna.

Informatii despre amplasament

Suprafata terenului

Suprafata de teren aferenta proprietatii este de 1.501 mp in cota exclusiva.

Fisa Teren

Teren intravilan CC

Adresa:	Buzau, T31, P366, LOT 1
Localizare (Cartier/Zona):	Buzau Nord- Orizont
Acces:	strada asfaltata
Suprafata (mp):	1,501
Destinatie/Utilizare:	Intravilan rez/com.
Utilitati:	Apa, Curent electric, Gaze, Canalizare
Front stradal:	31.0 m
Raport laturi:	1.57
Topografie:	Plan
Alte elemente (imprejmuire amenajari)	Fara
PUG	POT 40%, CUT 1.2
Alte elemente	Zona protectie linie electrica aeriana in proximitate



Geografia

Relieful proprietatii este plat, iar forma este relativ regulata.

Accesul la drum public / Front stradal

Proprietatea are acces la drum public.

Terenul are deschidere de 30.968 ml la strada.

Facilitati

Fara

Utilitati

Utilitati de care dispune proprietatea:

Energie electrica: la limita

Gaze: la limita

Apa: la limita

Canalizare: la limita

Urbanism

Nu a fost pus la dispozitie Certificat de urbanism

Regim economic:

Folosinta actuala a terenului: teren liber de constructii.

Regim tehnic asa cum rezulta din PUG:

- Locuinte

$POT_{max}=40\%$

$CUT_{max}=1,2$

$H_{max}= 10 \text{ m } (P+2E+M)$

Terenul analizat provine din dezmembrarea Terenului cu NC 75866 in suprafata de 2812mp, si i se aplica aceeasi coeficienti de urbanism si aceleasi restrictii.

Servituti si restrictii

Menționăm ca Imobilul cu N.C. 75866 este afectat de linia electrică aeriana - LEA 110 kV, cu respectarea prevederilor din Norma tehnică din 20.12.2019 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, potrivit Capitolului II - Culoare de trecere (de funcționare) zone de protecție și siguranță pentru LEA cu tensiuni nominale peste 1kV, pct. 2.5 - Lățimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit (zonele de protecție și siguranță nu sunt construibile):

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni între 1 și 36 kV;
- 37 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 kV;
- 55 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 kV;
- 75 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 kV.



Aspecte privind utilizarea

Utilizarea proprietatii la data inspectiei

La data inspectiei terenul era liber de constructii, cu vegetatie abundenta si pe alocuri depozitate deseuri de constructii.

Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața terenurilor din zona de NORD a Mun. Buzău, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Concluzia este că:

În condițiile pieței actuale, cea mai bună utilizare a proprietății în este ca proprietate imobiliară – teren pretabil pentru construire.

În condițiile actuale ale pieței specifice, ținând cont de tipul terenului, de amplasarea acestuia și de destinația dată prin PUZ/vecinătăți existente, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de teren liber pentru construcții.

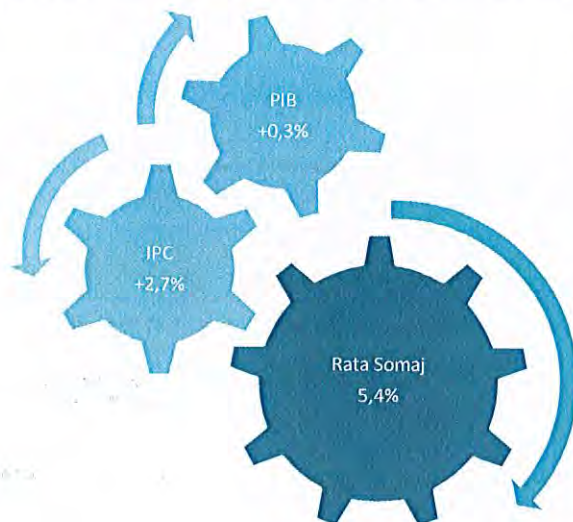
Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal conform PUG.
- îndeplinește condiția de fizic posibilă (deschidere teren / acces / etc)
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara

Anul 2025 a terminat usor pozitiv fata de ultimul trimestru al anului 2024 cu o crestere a Produsului Intern Brut (PIB) de 0,3% si o crestere de 2,4% fata de acelasi trimestru al anului trecut.



Odata cu instalarea crizei pandemice si lockdownul din luna aprilie cu exceptia supermarketurilor, a farmaciilor si a bancilor, PIB – ul a inregistrat o scadere brusca de 12,3%, iar pentru trimestrul al treilea forecastul indica o contractie de 12% in economia romaneasca.

Pandemia COVID19 a afectat piata muncii printr-o scadere moderata a populatiei ocupate si cresterea numarului de someri si a ratei somajului. Efectele cele mai vizibile se refera in sa la cresterea numarului persoanelor ocupate absente de la locul de munca (persoane ocupate, care, desi au un loc de munca, nu au lucrat fiind in concediu de diverse tipuri, zile libere intreruperea temporara a activitatii, diverse motive).

9,9% reprezinta procentul din totalul persoanelor

active ocupate, dar care nu au lucrat nici macar o ora in perioada de referinta. Acest lucru se datoreaza dificultatilor economice sau tehnice ale angajatorului (lipsa materialelor prime, a clientilor sau a comenzilor). Rata somajului in trimestrul II 2024 a fost de 3,4%, in crestere cu 1,1 puncte procentuale fata de cea inregistrata in trimestrul anterior.

Preturile de consum (IPC) in luna august 2024 in comparatie cu luna august 2025 au crescut cu 5,7%, iar rata anuala calculata pe baza indicelui armonizat al preturilor de consum (IAPC) este de 5,5%.

Declinul economiei romanesti, in comparatie puterile Europei, din fericire, daca se poate formula asa, nu a fost atat de abrupt, datorita ponderii mici pe care o au sectoarele cele mai afectate de pandemie, industria turismului cca. 1% din PIB, industria de entertainment 3% din PIB. In acelasi context economia romaneasca este dependenta de comenzile marilor economii europene (industria auto), in frunte cu Germania care in T2 a avut cea mai mare scadere economica de la al II-lea Razboi Mondial incoace.

Incertitudinea persista, in contextul situatiei geopolitice, dar incep sa se contureze noi idei despre restructurarea economica. Prognozele pe termen scurt nu sunt imbucuratoare, iar pe termen lung se preconizeaza o revenire la nivelul anului 2024, dar nu mai devreme de 2027. Depinde de modul in care societatea se va adapta, depinde si de rapiditatea cu care un eventual vaccin/tratament va fi elaborat.

Piata imobiliara a raspuns la acest eveniment cu o reticenta din partea cumparatorilor, avand in fata o incertitudine privind viitoarele investitii, ceea ce a produs, totusi pentru o scurta perioada de timp, un oarecare blocaj.

Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluat este cea a terenurilor libere cu destinatie CC.

Analiza productivitatii: Caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare, suprafata teren, distanta pana la utilitati, indicatori urbanistici, amenajari etc.

Analiza si previziunea cererii



Deoarece proprietatea se afla in zona de nord a localitatii – zona Orizont, cererea potentiala este mare dar cererea efectiva este medie in stagnare datorita limitarii accesului la surse de finantare.

Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 62 - 266 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, imprejurime.

Analiza de piata terenuri Buzau

Nr. Crt.	Localizare	Regim juridic	Suprafata	Pret	Pret euro/mp	Utilitati	Fs	Sursa
A	Buzau, Mihai Viteazu	Intravilan rezidential	425	68,000	155	Apa, Gaze, Canalizare si Curent Electric la limita de proprietate	14	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-425-mp-cartier-mihai-viteazu-ID18110.html
B	Buzau, Parcul Tineretului	Intravilan rezidential	500	53,000	106	Apa, Gaze, Canalizare si Curent Electric la limita de proprietate	15	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-langa-parcul-tineretului-500mp-ID18911.html
C	Buzau, 23 August	Intravilan rezidential	977	260,000	266	Apa, Gaze, Canalizare si Curent Electric la limita de proprietate	20	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-rond-23-august-ID18096.html
D	Buzau, Penny Brostera	Intravilan rezidential	1,000	105,000	105	Apa, Gaze, Canalizare si Curent Electric la limita de proprietate	87 m la drum pietruit	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-buzau-ID18110.html
E	Buzau, Brostera	Intravilan rezidential	2,400	187,000	78	Apa, Gaze, Canalizare si Curent Electric la limita de proprietate	44	https://www.stor.ro/oferta/terenuri-alte-intravilane-zoba-brosteri-ladava-33-ID18110.html
F	Buzau, Transilvaniei	Intravilan rezidential	565	35,030	62	Apa, Gaze, Canalizare si Curent Electric la limita de proprietate	9	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-orasul-buzau-ID18110.html



Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare.

Estimarea atractivitatii: Comparand atributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluziona ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie.

Riscul garantiei

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor garantiei:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante:* piata specifica proprietatii evaluate este in stagnare, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este mediu activa.
- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:* in perioada imediat anterioara crizei sanitare si geopolitice cererea era in crestere. In perioada actuala cererea scade, fiind puternic influentata de incertitudinea privind evolutia internationala. Pe termen scurt evolutia preturilor este negativa. Pe termen lung nu sunt certitudini. Scenariile se pot modifica in functie de evolutia societatii.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a garantiei pe perioada creditului:* valoarea viitoare a garantiei poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;
- *ipoteze speciale:* daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii garantiei a ipotezelor speciale.

- *vandabilitatea proprietatii*: avand in vedere de tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este medie;

Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluatorul

Informațiile² utilizate au fost:

Date specifice (informatii primite de la client)

- Documente privind dobandirea dreptului de proprietate (Acte de proprietate);
- Documente privind intabularea dreptului de proprietate (Extrase Carte Funciara, Incheieri de intabulare);
- Documentatie cadastrala (Relevee, Planse, Schite);
- Informatii privind istoricul proprietatii;

Date economice generale (informatii colectate de evaluator)

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Website-uri anunturi imobiliare, agentii imobiliare;
- Cataloage costuri IROVAL
- Indreptare tehnice costuri Matrix Rom.
- Baza de date a evaluatorului.
- Banca Nationala a Romaniei (BNR)

Evaluatorul se bazeaza pe surse si baze de date credibile la data evaluarii. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate cu privire la corectitudinea, acuratetea si completitudinea datelor publice puse la dispozitie de Client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt incomplete sau gresite.

Evaluarea factorilor (ESG):



Factori de Mediu (Environmental).

Indicator	Detaliu	Conform (✓/X)
Certificat energetic	Clasa B	X
Surse alternative de energie	Nu există	X
Racordare la utilități urbane	Apă, Gaz, Canalizare, Electricitate	✓
Colectare selectivă	Colectare doar reziduală	X
Riscuri climatice	Poluare atmosferică redusă	✓



Factori Sociali (Social)

Indicator	Detaliu	Conform (✓/X)
Transport public	Metrou (7 min), autobuz (3 min)	X
Facilități sociale	Parcuri, școli și magazine sub 800 m	X
Accesibilitate pentru dizabilități	Rampă + lift adaptat	X
Nivel de siguranță și comunitate	Ridicat, zonă liniștită	X
Nivel de zgomot / trafic	Mediu	✓

² Sursele de informații au fost: reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;





Factori de Guvernanta (Governance)

Indicator	Detaliu	Conform (✓/X)
Intabulare și cadastru complet	DA	✓
Modificări autorizate	NU	✓
Asigurări	NU	✓
Litigii cunoscute	Fara date	✓



EVALUAREA

Metodologia de evaluare

Abordările, metodele și tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt:

Abordarea prin piață:

- Metoda comparației directe
- Metoda comparației relative
- Metoda alocării
- Metoda extracției

Abordarea prin venit:

- Metoda DCF
- Metoda reziduală
- Metoda Capitalizării rentei funciare
- Metoda parcelării și dezvoltării

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica: Abordarea prin piață – Metoda Comparației directe. Niciuna din celelalte abordări/metode enumerate anterior nu s-a considerat oportun fi aplicată deoarece nu ar reflecta o estimare credibilă a valorii de piață.

Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare.

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafață, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/ofertă al fiecărei proprietăți similare comparabile.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare (terenuri) din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi [Comparabile utilizate](#)).

Grila de piață este prezentată în [Grila de comparații directe](#).

Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila C (are cea mai mică ajustare totală brută).

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea de piață a proprietății estimată prin această metodă este:

306.204 euro



ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte. Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere. În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

Abordarea prin piata

306.204 euro

În procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate. Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de locuinte comparativ cu cele privind inchirieri. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa în cazul de fata. Atât adecvarea cât și precizia trebuie studiate în raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata prin abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la :

306.204 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul atat cota exclusiva cat si cea indiviza;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.



ANEXE

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

1. Ipoteze semnificative

- Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către evaluator se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii eronate oferite de client.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nicio legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de evaluator și se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate



responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.

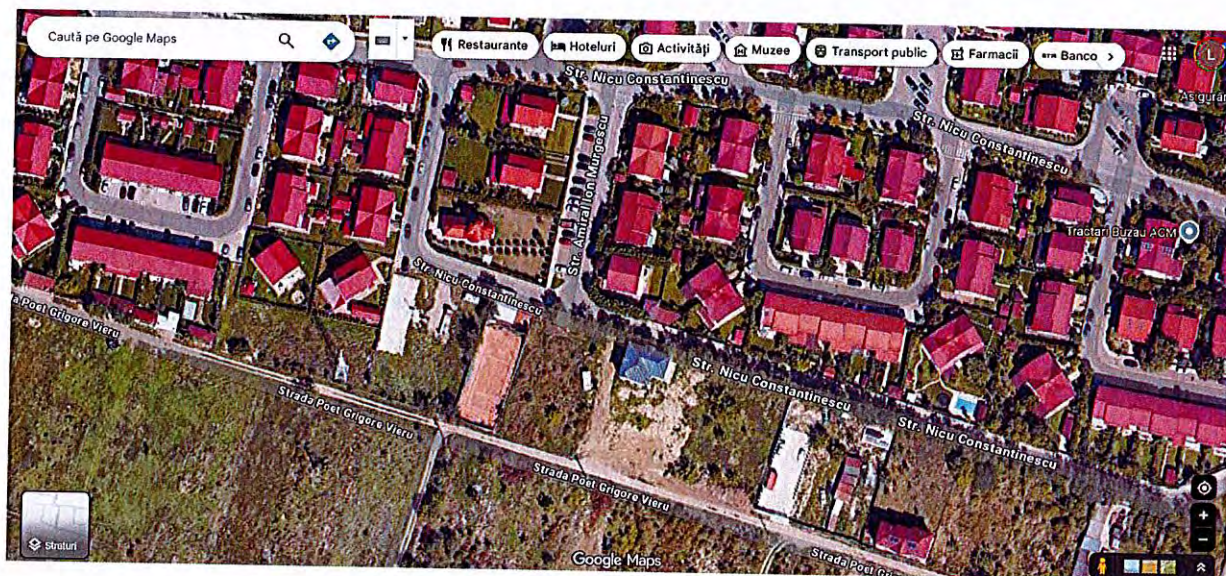
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude niciun element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu își asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că proprietarul respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;

2. Ipoteze speciale semnificative

- Nu sunt



Localizare



Comparabile utilizate

Comparabile tranzactionare terenuri

Comparabila A

Link: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-425-mp-cartier-mihai-viteazul-IDjBL10.html>



Chat♡🔔👤Contul tău

Adaugă anunț nou

[Înapoi](#) [Căutare avansată](#) [Imobiliare](#) [Servicii](#) [Transport](#) [Educație](#) [Sănătate](#) [Finanțe](#)



Postat 23 decembrie 2023

Teren intravilan 425 mp Cartier Mihai Viteazul

66 000 €

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

☐ Persoana fizică ☐ Suprafața uita 425 mp ☐ Extravilan / Intravilan Intravilan

Publicitate

Asigurați-vă pentru casa ta  

DESCRIERE

Teren 425 mp de vânzare, deschidere 13 m, fără construcții

Adresă: Str. Depoul nr. 19, Cartier Mihai Viteazul, Buzău

Persoană juridică oferă spre vânzare teren intravilan cu suprafață de 425 mp, ideal pentru construcție rezidențială sau investiție.

- Suprafață totală: 425 mp
- Deschidere la stradă: 13 m
- Teren liber de construcții (fosta clădire a fost demolată)
- Utilități disponibile în zonă: apă, canalizare, curent electric, gaz

Preț: 66.000 EUR + TVA

Se emite factură fiscală. Comision 0% pentru cumpărător.

Pentru mai multe informații sau pentru programarea unei vizionări, vă rugăm să ne contactați.

PRIVAT

 **ATRIUM IMOBILIARE**
Pe OLX din octombrie 2023
Activ pe 13 ianuarie 2026

Trimită mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Buzău**
Buzău



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acțiunile de la vânzătorul privat nu sunt protejate de lege pentru că acesta nu este comerciant.

Publicitate

Anunțuri de Google

Trimiteți feedback

De ce să afișezi acest anunț?

Publicitate

Anunțuri de Google

Trimiteți feedback

De ce să afișezi acest anunț?



Comparabila B

Link: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-langa-parcul-tineretului-500mp-IDiA9U1.html>



Chat♡🔔Contul tăuAdaugă anunț nou

Ce anume cauți?Tentă țaraCăutare

[Inapoi](#) [Drepturile consumatorilor](#) [Terminat](#) [Terminat](#) [Terminat](#) [Terminat](#) [Terminat](#)



PRIVAT

**AlexT**
Pe OLX din anul 2013
Activ pe 06 Ianuarie 2025

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Buzau**
Buzau



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Actualele drepturi ale consumatorilor nu sunt încă aplicabile de legea
găsită în acest anunț.

Publicitate

Anunț de Google

Trimite feedback

De ce se afișează acest anunț?

Publicitate

Anunț difuzat de Google

Trimite feedback

De ce se afișează acest anunț?

Postat: 30 decembrie 2025

Teren langa parcul Tineretului 500mp

53 000 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Personă fizică

Suprafața utilă: 500 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Publicitate

Asigurați-vă pentru casa ta

Partener Allianz TIRAC

DESCRIERE

Zona Parcul Tineretului în spate la ITP
Se vinde teren pentru casa 500m

Există PUZ aprobat, se eliberează autorizație de construcție. Se construiește deja puternic în zonă.
Va fi o zonă rezidențială bună aici vecinătate parcul Tineretului unde se lucrează la AquaPark.

Cale acces drum pietruit.

Actele la zi gata de vânzare.

ID: 274517921

Vizualizat: 287

 Raportează



Link: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-rond-23-august-IDjnO0E.html>



Alte comparabile: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-buzau-IDkarCi.html>

Chat

Favorites

Alerts

Account

Adaugă anunț nou

Totă țara

Inapoi

Bucuresti - Ilfov / Bucuresti - Ilfov / Bucuresti - Ilfov / Bucuresti - Ilfov / Bucuresti - Ilfov

PRIVAT

Adrian
Pe OLX din august 2018
Activ pe 11 Ianuarie 2020

Intră în consult cu OLX sau monitoară un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Trimite mesaj

Buna vanzatorului

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Buzau
Buzau

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzătorii profesioniști sunt protejate de legislația privind drepturile consumatorilor.

Pachetul

Garduri Metalice Durable
Garduri metalice durabile, rezistente la vandalism și incendiu.
Sistem de garduri metalice durabile, rezistente la vandalism și incendiu.
Sistem de garduri metalice durabile, rezistente la vandalism și incendiu.

Teren intravilan Buzau

105 € Preț negociabil

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 1 000 m² Extran / Intravilan: Intravilan

Asigurare pentru casa ta Partener Allianz TIRAC

DESCRIERE

De vanzare teren intravilan in Muni Buzau situat in spatele Penney de pe Aleea Sporturilor! Suprafata totala 1000 mp...ideal pentru constructia casei - poate fi parcelat!
Desin carte funciara!

ID: 29357852

Vizualizat 36

Reportaza

Anunțuri de Google

Yimbal feedback



<https://www.storia.ro/ro/olena/terenuri-anp-nc-intravilane-zona-protejia-urbanizata>

0-1174-23



<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-orasul-buzau-IDjT1E.html>



Chat♡🔔👤 Contul tău

Adaugă anunț nou

📍 Toată țara

Căutare

[< Înapoi](#) [Pagina principală](#) / [imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Buzau](#) / [Terenuri - Buzau](#)

Pozitat 05 ianuarie 2026

♡

PRIVAT ⓘ

**Ionescu**
Pe OLX din ianuarie 2015
Activ pe 05 ianuarie 2026

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Buzau
Buzau



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

✓

Achizițiile de la vânzătorii privați nu sunt protejate de legea privind drepturile consumatorilor.

Publicitate



Vand teren in orasul Buzau

62 € Preț este negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 565 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Publicat azi

Asigurare pentru casa ta Partener: Allianz TIRIAC

DESCRIERE

Vand teren intravilan, zona Transilvaniei, str. Cerbului, cu supraf. 565 mp, deschidere 9 ml.
Preț 75€ / mp, ușor negociabil.

ID: 293939250

Visualizări: 291

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

**Ionescu**
Pe OLX din ianuarie 2015
Activ pe 05 ianuarie 2026

Trimite mesaj

 076 648 7840



ELEMENT DE COMPARATIE		Subiect		PROPRIETATILE COMPARABILE		Explicatii ajustari	
		A	B	C			
		425	500	977			
		155	106	266			
		oferta	oferta	oferta			
Suprafata (mp):	1501						
Pret oferta/vanzare €/mp							
Tipul tranzactiei	%	-10%	-11%	-10%	Comparabilele au fost ajustate cu -10% pentru negocierea ofertei, aceasta fiind marja de negociere in piata din istoricul tranzactiilor si din convorbidile cu 240 proprietari si agenti imobiliari.		
Ajustari	Abs	-16	-11	95			
Pret ajustat €		140	95	240			
Ajustari specifice tranzactiei							
Depturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabililor sunt integrale		
Ajustari	%	0	0	0			
Pret ajustat €	Abs	140	95	240			
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash		
Ajustari	%	0	0	0			
Pret ajustat €	Abs	140	95	240			
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere		
Ajustari	%	0	0	0			
Pret ajustat €	Abs	140	95	240			
Cheltuieli necesare imediat dupa comparare	Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare		
Ajustari	%	0	0	0			
Pret ajustat €	Abs	140	95	240			
Conditii de piata	Actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale		
Ajustari	%	0	0	0			
Pret ajustat €	Abs	140	95	240			
Ajustari, specificii proprietatii							
Localizare (Cartier/Zona):	Buzau Nord- Orizont	Buzau, Mihai Viteazul	Buzau, Parcul Tinereții	Buzau, 23 August	Comparabila A a fost ajustata cu 25% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai mai puin atractiva in comparatie cu cea a subiectului.		
Ajustari	%	25%	25%	-25%	Comparabila B a fost ajustata cu 25% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai mai puin atractiva in comparatie cu cea a subiectului.		
	Abs	35	24	-60	Comparabila C a fost ajustata cu -25% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai atractiva in comparatie cu cea a subiectului		
Acces:	strada asfaltata	strada asfaltata	strada pietruita	strada asfaltata	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei A fiind similar cu cea a subiectului.		
Ajustari	%	0%	25%	0%	Comparabila B a fost ajustata cu 25% calitatea drumului de acces fiind inferioara fata de cea a subiectului.		
	Abs	0	24	0	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei C fiind similar cu cea a subiectului.		
Destinatia/Utilizare:	Intravilan rez./com.	Intravilan rezidențial	Intravilan rezidențial	Intravilan rezidențial	Comparabila A a fost ajustata cu 10% destinata / potentialul lotului comparabilei A fiind inferioara fata de cea a subiectului.		
Ajustari	%	10%	10%	10%	Comparabila A a fost ajustata cu 10% destinata / potentialul lotului comparabilei B fiind inferioara fata de cea a subiectului.		
	Abs	14	10	24	Comparabila A a fost ajustata cu 10% destinata / potentialul lotului comparabilei C fiind inferioara fata de cea a subiectului.		
Utilitati:	Apa, Curent electric, Gaze, Canalizare	Apa, Gaze, Canalizare si Curent Electric la limita de proprietate	Apa, Gaze, Canalizare si Curent Electric la limita de proprietate	Apa, Gaze, Canalizare si Curent Electric la limita de proprietate	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand aceleasi retele de utilitati.		
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand aceleasi retele de utilitati.		
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand aceleasi retele de utilitati.		
Suprafata (mp):	1501	425	500	977	Comparabila A a fost ajustata cu -6% suprafata fiind mai mica fata de cea a subiectului.		
Ajustari	%	-6%	-5%	0%	Comparabila B a fost ajustata cu -5% suprafata fiind mai mica fata de cea a subiectului.		
	Abs	-8	-5	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand suprafata similara cu cea a subiectului.		
Front stradal:	30.97 m	13	15	13	Comparabila A a fost ajustata cu 5% frontul stradal si raportul laturilor fiind inferior fata de cel al subiectului.		
Raport laturi:	1.57	2.51	2.22	5.78	Comparabila B a fost ajustata cu 5% frontul stradal si raportul laturilor fiind inferior fata de cel al subiectului.		
Ajustari	%	5%	5%	5%	Comparabila C a fost ajustata cu 5% frontul stradal si raportul laturilor fiind inferior fata de cel al subiectului.		
	Abs	7	5	12	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand topografie similara cu cea a subiectului.		
Topografie:	Plan	plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand topografie similara cu cea a subiectului.		
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand topografie similara cu cea a subiectului.		
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand topografie similara cu cea a subiectului.		
Alte elemente	Zona protectie linie electrica aeriana in proximitate	nu	nu	nu	Comparabila A a fost ajustata cu -5% aceasta fiind considerata superioara fata de subiect		
Ajustari	%	-5%	-5%	-5%	Comparabila B a fost ajustata cu -5% aceasta fiind considerata superioara fata de subiect		
	Abs	-7	-5	-12	Comparabila C a fost ajustata cu -5% aceasta fiind considerata superioara fata de subiect		
Pret ajustat €		180	148	204			
Ajustare totala neta €		41	52	-35			
Ajustare totala neta (%)		29%	55%	-15%			
Ajustare totala bruta €		71	72	108			
Ajustare totala bruta (%)		51,00%	75,00%	45,00%			
Sumar ajustari		5	6	4			
Valoare estimata (C)	306.204 C						
Valoare estimata (€/mp)	204 €/mp						
Valoare estimata (€/m²)	1.559.500 lei						
Valoarea totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:							
C							

Descriere comparabile

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		https://www.obx.ro/d/oferta/teren-intravilan-425-mp-cartier-mihai-viteazu-IDjBL10.html	https://www.obx.ro/d/oferta/teren-langa-parcul-tineretului-500mp-IDiA9U1.html	https://www.obx.ro/d/oferta/vand-teren-rond-23-august-IDjnO0E.html
Preț de oferta/vanzare €		66,000	53,000	260,000
Preț de oferta/vanzare €/mp		155	106	266
Suprafata teren mp		425	500	977
Localizare (Cartier/Zona):	Buzau Nord- Orizont	Buzau, Mihai Viteazu	Buzau, Parcul Tineretului	Buzau, 23 August
Acces:	strada asfaltata	strada asfaltata	strada pietruita	strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	Intravilan rez/com.	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential
Utilitati:	Apa, Curent electric, Gaze, Canalizare	Apa, Gaze, Canalizare si Curent Electric la limita de proprietate	Apa, Gaze, Canalizare si Curent Electric la limita de proprietate	Apa, Gaze, Canalizare si Curent Electric la limita de proprietate
Suprafata (mp):	1501	425	500	977
Front stradal:	30.97 m	13 m	15 m	13 m
Raport laturi:	1.57	2.51	2.22	5.78
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente	Zona protectie linie electrica aeriana in proximitate	nu	nu	nu





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 76070 Buzău

Nr. cerere	199000
Ziua	18
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare	100197329015
----------------	--------------



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Buzău, UAT Buzău, Loc. Buzău, T 31, P 366, LOT 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76070	1.501	Teren neîmprejmuit; LOT 1

B. Partea II. Proprietari și acte

B. Partea II. Proprietari și acte		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
199000 / 18/11/2025		
Act Notarial nr. 3266, din 14/11/2025 emis de Simion Samir;		
B1	Se înființează cartea funciară 76070 a imobilului cu numărul cadastral 76070 / UAT Buzău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 75866 înscris în cartea funciară 75866;	A1
Act Notarial nr. 1842, din 16/07/2025 emis de Simion Samir;		
B2	Se înființează cf. 75866 a imobilului cu nr. cad. 75866/Buzău ca urmare a alipirii următoarelor 3 imobile: -- nr.cad.51954/cf.51954; -- nr.cad.51956/cf.51956; -- nr.cad.63996/cf.63996;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, Inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025;		
Ordin nr. 146, din 24/07/2001 emis de Prefectura Buzău;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BUZAU		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, Inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 51954/Buzău, Inscrisa prin incheierea nr. 8764 din 30/10/2002;		
Act Administrativ nr. 27, din 28/03/2006 emis de DIRECTIA PTR AGRICULTURA SI DEZ RURALA; Act Administrativ nr. 28, din 28/03/2006 emis de ANCP BUZAU;		
B4	Se noteaza schimbarea categoriei de folosinta din arabil in curti constructii	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, Inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 51954/Buzău, Inscrisa prin incheierea nr. 78210 din 15/05/2025;		
Ordin nr. 146, din 24/07/2001 emis de Prefectura Buzău;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BUZAU		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, Inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 51956/Buzău, Inscrisa prin incheierea nr. 8764 din 30/10/2002;		
Act Administrativ nr. 27, din 28/03/2006 emis de DIRECTIA PTR AGRICULTURA; Act Administrativ nr. 76131, din 14/05/2025 emis de PRIMARIA MUN BUZAU;		
B6	se noteaza actualizare categoriei de folosinta imobil	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, Inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 51956/Buzău, Inscrisa prin incheierea nr. 78230 din 15/05/2025;		
Ordin nr. 146, din 24/07/2001 emis de Prefectura Buzău;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BUZAU		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, Inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 63996/Buzău, Inscrisa prin incheierea nr. 5916 din 06/02/2014;		

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 4

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

Formular versiunea 1-1



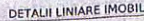
Carte Funciară Nr. 76070 Comuna/Oraș/Municipiu: Buzău

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
Act Administrativ nr. 27, din 28/03/2006 emis de DIRECTIA PTR AGRICULTURA SI DEZ RURALA;	
B8 Se noteaza schimbarea categoriei de folosinta din arabii în curți construcții	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, Inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 63896/Buzău, Inscrisa prin incheierea nr. 78214 din 15/05/2025;	
C. Partea III. SARCINI.	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76070	1.501	LOT 1

DETALII LINIARE IMO



Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafață (mp)	Târta	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.501	31	366	-	LOT 1

TABLE 12. Continued

1) Valorile lungimilor

Punct	Punct	Longitude segment
-------	-------	-------------------

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	20.273
2	3	2.053
3	4	14.201
4	5	8.294
5	6	30.968
6	7	44.214

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	3.402
8	9	1.5
9	1	31.79

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
26-11-2025
Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
FLORENTINA TEODORESCU
(parafa și semnătura)

Referent,

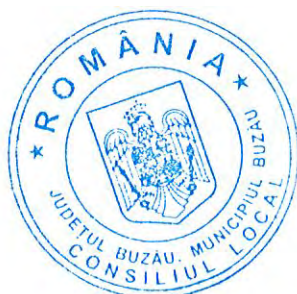
(parafa și semnătura)

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.ancpl.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018.
Adresa pentru informare online la adresa epay.ancpl.ro

Pagina 4 din 4

Formular versiunea 3.1



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

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

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

PRIMAR,
Constantin Toma
L.S.

SECRETAR GENERAL,
Eduard Pistol

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr. din
Transmisă solicitantului la data de direcționată poștă

Înlocuitor,
Ing. Manuela Simona Pascu 2 ex.

ROMÂNIA
Județul Buzău
Primăria Municipiului Buzău
Nr. din

CERTIFICAT DE URBANISM ANEXA LA CERTIFICAT 3 FILE

Nr. 39/ din 05.08.2025

În scopul: **PENTRU INFORMARE C.F. 76866**

Ca urmare a cererii adresate de **U.A.T. MUNICIPIUL BUZĂU** prin reprezentant **APOSTOLION ȘORIN - Viceprimar** cu domiciliul în județul **BUZĂU** municipiul orașului **BUZĂU** al cărui sectorul **PIAȚA DACIEI** nr. 1 sc. et. telefon e-mail înregistrată la nr. **112204** din **23.07.2025** pentru imobilul - teren șchiu construit - situat în județul **BUZĂU**, U.A.T. **BUZĂU** Loc. **Buzău**, N.C. **75866-T 31, P 366** sc. et. ap. sau identic prin plan de încadrare în zona și plan de situație în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. fază PUG/PZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. **235/2009, 255/2019** în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
SITUAȚIE IMOBIL: ☒ Intravilan ☐ Extravilan
NATURA PROPRIETĂȚII: ☒ Teren-proprietate publică ☐ Construcție - proprietate privată
Mun. Buzău
SERVITUTE IMOBIL: ☐ Drept preemțiune ☐ Zona de utilitate publică
REGIM SPECIAL IMOBIL: ☐ Monument istoric ☐ Zona prot. mon. ist.

2. REGIMUL ECONOMIC
FOLOSINȚA ACTUALĂ: curți construite, S. - 2.612 mp, N.C. 75866, C.F. 75866
DESTINAȚIA TERENULUI - stabilită prin D.U.A.T. conform UTR. 20, Subzona L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri

REGLEMENTĂRI FISCALE: centrale - Legea nr. 227/2015, locale - H.C.L.M. Buzău nr. 233/2024
PREVEDERILE C.L.M. Buzău - zona 1

1) Numele și prenumele solicitantului.
2) Adresa solicitantului.
3) Date de identificare a imobilului



3. REGIMUL TEHNIC:
Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. Buzău nr. 235/2009 și prelungit prin H.C.L.M. Buzău nr. 255/2019, mobilul cu N.C. 75866 este situat în U.T.R. 20, subzona funcțională:
L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri;
Pentru terenul în discuție, sunt prezente în anexa certificatului de urbanism (3file).

La întocmirea documentației se va avea în vedere preluarea traseului strădal conform P.U.G. prelungit, aliat pe site-ul Primăriei mun. Buzău și se vor respecta încheșuri:
- Legea nr. 372/2005 actualizată, privind performanța energetică și Reglementarea tehnică Mc 001/2022;

- Prevederile H.C.L.M. Buzău nr. 116/29 iunie 2022 pentru aprobarea Regulamentului local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și planșee pentru construcții și amenajări autostrăde pe teritoriul municipiului Buzău;
- H.C.L.M. Buzău nr. 27/31.05.2023 privind Regulamentul local privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Buzău.

Menționăm că imobilul cu N.C. 75866 este afectat de linia electrică aeriană - LEA 110 kV, cu respectarea prevederilor din Norma tehnică din 30.12.2019 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, potrivit Capitolului II - Culoarea de trecere (de funcționare) zona de protecție și siguranță pentru LEA cu tensiuni nominale peste 1kV, pct. 2.5 - Lățimea normată ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit (zona de protecție și siguranță nu sunt construite):

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni între 1 și 30 kV;
- 27 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 kV;
- 35 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 kV;
- 35 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 kV;
- 41 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 kV

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat (4) pentru:

INFORMAȚII PRIVIND REGLEMENTĂRI URBANISTICE CONFORM REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. FAZA REACTUALIZATĂ, APROBAT PRIN H.C.L.M. BUZĂU NR. 235/2009 ȘI PRELUNGIT PRIN H.C.L.M. BUZĂU NR. 255/2019

*a) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.
Certificatul de urbanism nu înlocuiește autorizația de construire/deșfințare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

1. CONȚINUTUL CERTIFICATULUI DE URBANISM
În scopul emiterii certificatului de urbanism, solicitantul prezintă documentația de urbanism în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
În scopul emiterii certificatului de urbanism, solicitantul prezintă documentația de urbanism în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
În scopul emiterii certificatului de urbanism, solicitantul prezintă documentația de urbanism în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
În scopul emiterii certificatului de urbanism, solicitantul prezintă documentația de urbanism în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
În scopul emiterii certificatului de urbanism, solicitantul prezintă documentația de urbanism în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
În scopul emiterii certificatului de urbanism, solicitantul prezintă documentația de urbanism în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
În scopul emiterii certificatului de urbanism, solicitantul prezintă documentația de urbanism în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
În scopul emiterii certificatului de urbanism, solicitantul prezintă documentația de urbanism în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
În scopul emiterii certificatului de urbanism, solicitantul prezintă documentația de urbanism în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DEȘFINȚARE VA FI ÎNLOCUITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE

1) Certificatul de urbanism (copie);
2) Documentația de urbanism (copie);
3) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale) însoțită în conformitate cu precizările din Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții art. 7, alin. (2)
NOTĂ: Partea de arhitectură va fi pusă la dispoziția de arhitectul/orăzător arhitect, după caz, cu respectarea condițiilor impuse de H.G. 302/31.05.2023 privind metodologia de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

a) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
d) 1) avize și acorduri privind utilități urbane și infrastructură (copie)
1) alimentare cu apă
2) gaze naturale
3) canalizare
4) alimentare cu energie electrică
5) alimentare cu energie termică
6) transport urban
7) apă caldă centrală
8) aer condiționat centralizat
9) iluminat public
10) servicii de salubritate
11) servicii de salubritate
12) servicii de salubritate
13) servicii de salubritate
14) servicii de salubritate
15) servicii de salubritate
16) servicii de salubritate
17) servicii de salubritate
18) servicii de salubritate
19) servicii de salubritate
20) servicii de salubritate
21) servicii de salubritate
22) servicii de salubritate
23) servicii de salubritate
24) servicii de salubritate
25) servicii de salubritate
26) servicii de salubritate
27) servicii de salubritate
28) servicii de salubritate
29) servicii de salubritate
30) servicii de salubritate
31) servicii de salubritate
32) servicii de salubritate
33) servicii de salubritate
34) servicii de salubritate
35) servicii de salubritate
36) servicii de salubritate
37) servicii de salubritate
38) servicii de salubritate
39) servicii de salubritate
40) servicii de salubritate
41) servicii de salubritate
42) servicii de salubritate
43) servicii de salubritate
44) servicii de salubritate
45) servicii de salubritate
46) servicii de salubritate
47) servicii de salubritate
48) servicii de salubritate
49) servicii de salubritate
50) servicii de salubritate
51) servicii de salubritate
52) servicii de salubritate
53) servicii de salubritate
54) servicii de salubritate
55) servicii de salubritate
56) servicii de salubritate
57) servicii de salubritate
58) servicii de salubritate
59) servicii de salubritate
60) servicii de salubritate
61) servicii de salubritate
62) servicii de salubritate
63) servicii de salubritate
64) servicii de salubritate
65) servicii de salubritate
66) servicii de salubritate
67) servicii de salubritate
68) servicii de salubritate
69) servicii de salubritate
70) servicii de salubritate
71) servicii de salubritate
72) servicii de salubritate
73) servicii de salubritate
74) servicii de salubritate
75) servicii de salubritate
76) servicii de salubritate
77) servicii de salubritate
78) servicii de salubritate
79) servicii de salubritate
80) servicii de salubritate
81) servicii de salubritate
82) servicii de salubritate
83) servicii de salubritate
84) servicii de salubritate
85) servicii de salubritate
86) servicii de salubritate
87) servicii de salubritate
88) servicii de salubritate
89) servicii de salubritate
90) servicii de salubritate
91) servicii de salubritate
92) servicii de salubritate
93) servicii de salubritate
94) servicii de salubritate
95) servicii de salubritate
96) servicii de salubritate
97) servicii de salubritate
98) servicii de salubritate
99) servicii de salubritate
100) servicii de salubritate

d) 2) avize și acorduri privind
1) securitatea la incendiu
2) protecția civilă
3) sănătatea populației

d) 3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate și ale societății (copie)

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

1) Verificarea proiectelor de către verificatori de proiecte atestați potrivit Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții cu modificările ulterioare
2) Expertiza tehnică (sau avizul) proiectelor de investiții
3) 1) punctul de vedere al administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate și ale societății (copie)
4) Documentele de plată ale următorilor taxe (copie)
5) Taxe legale necesare emiterii autorizației de construcție

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Constantin Toma
L.S.

SECRETAR GENERAL,
Eduard Pistol



ARHITECT ȘEF,
Arh. Raluca Elena Bobescu
05.08.2025

Achitat taxa de lei, conform Legii nr. 227/2015, art. 178, lit. B
Prezentul certificat de urbanism a fost emis la data de 05.08.2025

**ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM NR.
ACEASTA FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN CERTIFICATUL DE URBANISM**

PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. NR. 20, SUBZONA FUNCȚIONALĂ L1a

L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)

UTILIZĂRI ADMISE – PERMISIUNI

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- pe terenuri libere sau prin restructurarea construcțiilor existente
- lucrări de reabilitare și refuncționalizare a construcțiilor existente
- se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice și a aspectului arhitectural al locuințelor;
- extinderi, supraetajare a construcțiilor existente pentru îmbunătățirea calitatii spațiului locuibil
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitară

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

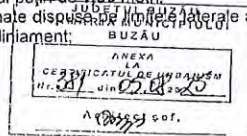
- în zonele cu valoare ambientală construcțiile vor avea o tratare deosebită pentru încadrarea optimă în sit.
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific, cu condiția să nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40 m;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de echipamente publice și de biserici;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii zonei de locuit în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș, suprafața nivelului mansardei va fi de minim 60% din aria unui nivel curent;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament
- funcțiunile complementare pot fi retrase de la aliniament cu minim 1,00 m sau pot fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul construcției de racord a direcțiilor stradale va fi la minim 12,00 metri din axul străzii de categoria I, a II-a și de 6,00 metri din axul străzii de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri vor fi de tip „plomba” prin înlocuirea celor degradate sau pe amplasate libere cu condiția ca pe parcelele adiacente construcțiile să prezinte calcane.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele parcelelor vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 1,90 metri.
- clădirile se pot alina de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament;



- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe terenurile învecinate sunt clădiri cu funcțiune publică, biserică, cazuri în care noua construcție se va retrage față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 1,90 metri;

- clădirile vor respecta prevederile codul civil față de limitele de proprietate;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități motorii.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

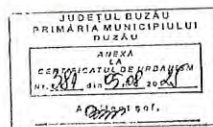
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este cea stabilită de subzona funcțională. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de max. 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- Mansarda se considera nivel.
- înălțimea maximă a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuințe
- Panta acoperișului va fi funcție de panta învelitorii din normative

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă sau evacuare ape uzate în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea buranelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții
- Actualizarea va avea în vedere și modernizarea rețelilor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.





**SERVICIUL INVESTIȚII, PROGRAME/PROIECTE CU FINANȚARE
EXTERNĂ/INTERNĂ ȘI ACHIZIȚII PUBLICE**
NR.INREG: 2469/13.01.2026

Către: S.C.EUROVEST SRL, cu sediul în BUZĂU
CUI :RO 22325542,J10/1052/2007
B-dul Republicii nr.13A
Cont :RO31 BTRL 0100 1202 A306 53XX , Banca Transilvania Buzau
În atenția: D-nei Lidia Apetrei

Subiect: Comanda

Stimate Domn,

În urma ofertei dumneavoastră din data de 09.01.2026, vă înaintăm comanda pentru servicii de evaluare pentru determinarea valorii de piață a unui teren proprietate privată a municipiului Buzău în suprafață de 1501 mp situat în municipiul Buzău ,Târlăua 31,Parcela 366,Lot 1 înscris în Cartea Funciara nr.76070 a UAT Municipiul Buzău.
Valoarea achiziției este de 1.000 lei fără TVA, la care se adaugă TVA în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

Cu stimă,

Primarul Municipiului Buzău,
Constantin Torma

ȘEF SERVICIU INVESTIȚII, PROGRAME/
PROIECTE CU FINANȚARE EXTERNĂ/INTERNĂ
ȘI ACHIZIȚII PUBLICE
Luminița Daniela Colțeanu

Primăria BUZĂU Piața Dociei, nr.1 0238 710 552 cabinet primar@primaria-buzau.ro



SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori.

ÎMPREJMURI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu funcțiuni complementare publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;

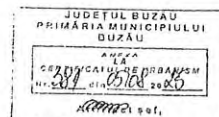
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1a, -P.O.T. maxim 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1a, - C.U.T. maxim 1,2.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism,
administrarea domeniului public și privat al municipiului
Nr. 15/25.02.2026



RAPORT DE AVIZARE
PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 20 din 09.02.2026

privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin
licitație publică a unui teren proprietate privată a Municipiului Buzău, situat în
Municipiul Buzău, Tarlăua 31, parcela 366, Lot 1

Astăzi, data de 25.02.2026, Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului, s-a întrunit în
ședință de lucru, ocazie cu care a analizat și dezbătut Proiectul de hotărâre
privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație
publică a unui teren proprietate privată a Municipiului Buzău, situat în Municipiul
Buzău, Tarlăua 31, parcela 366, Lot 1.

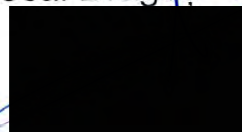
În urma votului exprimat în cadrul Comisiei, proiectul a primit **AVIZ**
FAVORABIL / ~~NEFAVORABIL~~.

Amendamente/propuneri acceptate sau respinse în cadrul Comisiei:

Președintele Comisiei,
consilier local Vasile Murguleț



Secretarul Comisiei,
consilier local Dragoș - Constantin Giurgea



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL



Comisia juridică, pentru administrație publică locală, disciplină, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești

Nr. 17/2026

RAPORT DE AVIZARE

pentru Proiectul de hotărâre nr. 20 din 09.02.2026 privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietate privată a Municipiului Buzău, situat în Municipiul Buzău, Tarlăua 31, parcela 366, Lot 1

Astăzi, 25.02.2026, Comisia juridică, pentru administrație publică locală, disciplină, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești s-a întrunit în ședință de lucru, ocazie cu care a fost analizat și dezbătut Proiectul de hotărâre nr. 20 din 09.02.2026 privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietate privată a Municipiului Buzău, situat în Municipiul Buzău, Tarlăua 31, parcela 366, Lot 1 .

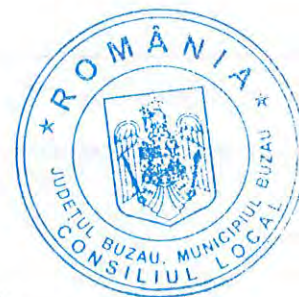
În urma votului exprimat în cadrul Comisiei, proiectul a primit **AVIZ**
FAVORABIL/ NEFAVORABIL

Amendamente/propuneri acceptate sau respinse în cadrul Comisiei:

Nu a fost cazul.

Președintele Comisiei
Ionuț Sorin Apostu

Secretarul comisiei
Bogdan Huditoiu



PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 20 din 09.02.2026
privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin
licitație publică a unui teren proprietate privată a Municipiului Buzău,
situat în Municipiul Buzău, Tarlăua 31, parcela 366, Lot 1

Consiliul Local al Municipiului Buzău, județul Buzău, întrunit în
ședință ordinară;

Având în vedere:

- cererea nr. 59.367 din 10.04.2025 depusă la instituția noastră de către
Societatea Comercială AVA FINANCIAR CREDIT S.R.L.;

-referatul de aprobare al primarului Municipiului Buzău, înregistrat
la nr. 30/CLM/09.02.2026;

-raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu și
Licitații, înregistrat la nr. 19.424 din 09.02.2026;

-raportul de evaluare întocmit de Societatea Comercială Eurovest
S.R.L., prin evaluatorul autorizat ANEVAR Apetrei Lidia, înregistrat la nr.
4.317 din 15.01.2026;

-avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism,
administrarea domeniului public și privat al municipiului;

-avizul Comisiei juridică, pentru administrație publică locală,
disciplină, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești;

-prevederile art. 308, alin. (4) din Ordonanța de urgență a
Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și
completările ulterioare;

-prevederile art. 354 și art. 355 din Ordonanța de urgență a
Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și
completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6),
lit.b), art. 139, alin. (3), lit. g), coroborat cu art. 5, lit. cc), precum și
art.196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului
nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările
ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.- Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea
prin licitație publică a terenului proprietate privată a municipiului, situat în
Municipiul Buzău, Tarlăua 31, parcela 366, Lot 1, în suprafață de 1.501
m.p., în vederea amenajării unui complex sportiv și de agrement, studiu
prevăzut în **Anexa** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.- Demararea procedurii de licitație, respectiv hotărârea privind aprobarea concesiunii terenului și a documentației de atribuire, va fi supusă aprobării Consiliului Local numai după emiterea avizului obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Problemelor Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare.

Art.3.- Primarul Municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.4.- Potrivit art. 243, alin. (1), lit. e) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, secretarul general al Municipiului Buzău va asigura comunicarea către autoritățile, instituțiile publice și persoanele interesate a prezentului act administrativ.

INIȚIATOR
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Constantin TOMA



AVIZAT
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard PISTOL

