

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 Licitații, 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



ANEXA

la Hotărârea nr. ____ din __ februarie 2026
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

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 înscrise 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 concesionarea 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 aceluiași 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
-PRIMAR-
Nr. 30/CLM/09.02.2026

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, Tarlăua 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, Tarlăua 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 însușite 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- Serviciul Evidență Patrimoniu și Licității -
Nr. 19.424/09.02.2026

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.

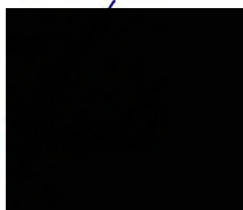
Inițierea concesiunii a fost făcută în scopul valorificării terenului, ca urmare a propunerii însușite de către concedent.

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.

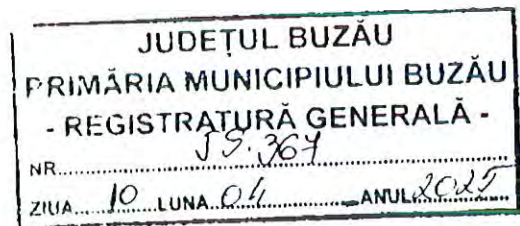
În acest scop s-a întocmit alăturatul proiect de hotărâre, pentru a fi introdus pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Buzău.

ȘEF SERVICIU,
Cătălin Manea



Întocmit,
Emilia - Izabela Lungu





Catre Primaria Buzau

Domnului Primar al Municipiului Buzau

Subsemnatul [REDACTAT] 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, Tartaua 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.



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

Nr. cerere	724
Ziua	08
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare
100199213851



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 76070 Buzău

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 neimprejmuit; 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
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025;</i>		
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	A1
<i>OBSERVAȚII: 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;</i>		
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 notează schimbarea categoriei de folosință din arabil în curți construcții	A1
<i>OBSERVAȚII: 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;</i>		
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	A1
<i>OBSERVAȚII: 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;</i>		
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	A1
<i>OBSERVAȚII: 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;</i>		
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	A1
<i>OBSERVAȚII: 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;</i>		

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
<i>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;</i>		

C. Partea III. SARCINI .

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

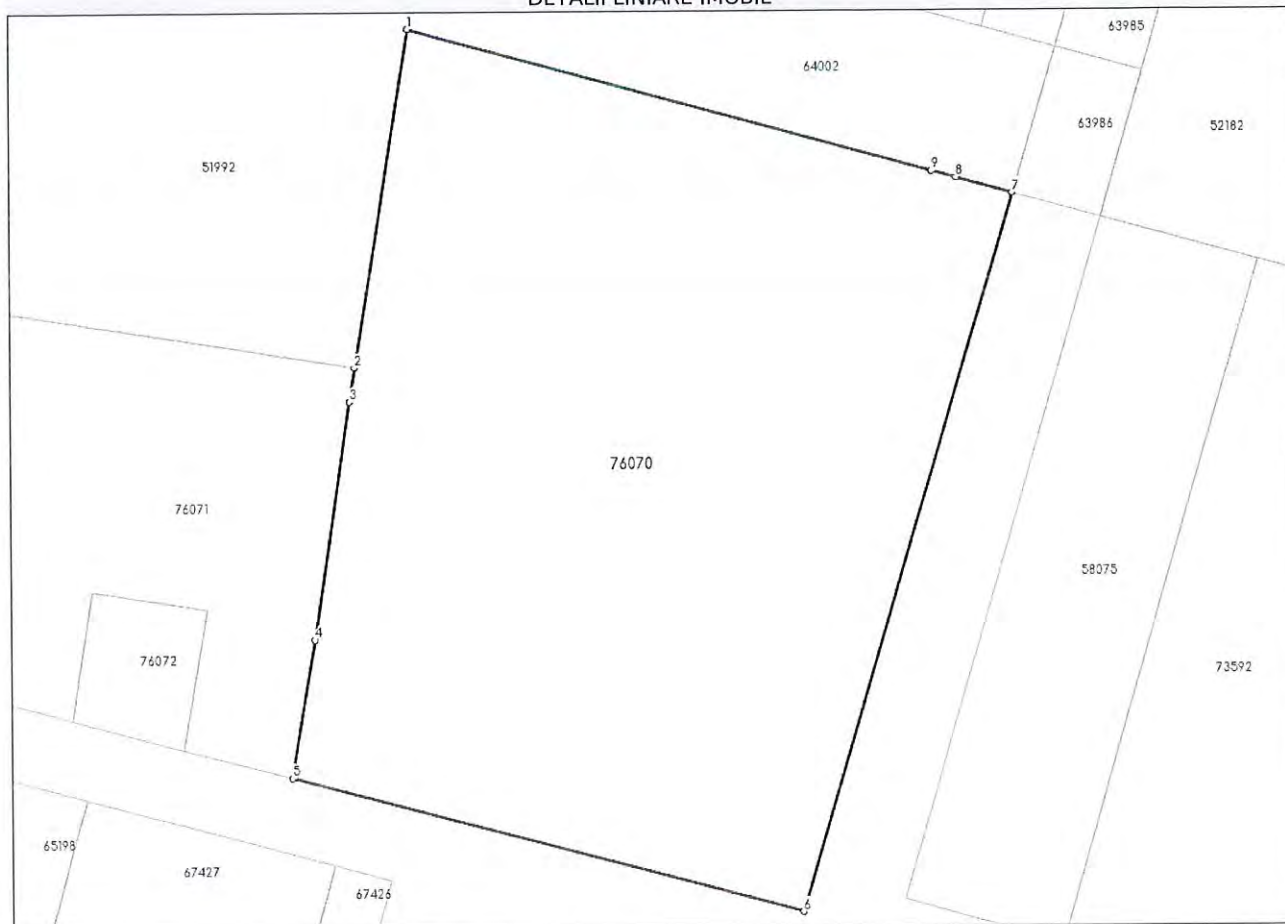
Anexa Nr. 1 La Partea I

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	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	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>

JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
NR. 4317
ZILUA 15 LUNA 01 ANUL 2026

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

[REDACTED] 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:

E-m

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 piață 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 corespondentei 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, documentatie cadastrala) 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 referinta ai evaluarii
 - SEV 102 Documentare si conformare
 - SEV 103 Raportare
 - SEV 104 Tipuri ale valorii
 - SEV 105 Abordari si metode in evaluare
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
 - SEV 310 Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului
- Ghidurile de evaluare GEV
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
 - GEV 520 Evaluarea pentru garantarea imprumutului
- 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, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

¹ Sursele de informații au fost: reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusivi 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 în 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 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 că 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. Buzau, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Concluzia este că:

In conditiile pietei actuale, cea mai bună utilizare a proprietății în este ca proprietate imobiliara – teren pretabil pentru construire.

In conditiile actuale ale pietei specifice, tinand cont de tipul terenului, de amplasarea acestuia si de destinatia data prin PUZ/vecinatati existente, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de teren liber pentru constructii.

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

- este permisibila legal conform PUG.
- indeplineste conditia de fizic posibila (deschidere teren / acces / etc)
- este fezabila financiar.
- este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

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 insa 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, imprejmuire.

Analiza de piata terenuri Buzau

Nr. Crt.	Localizare	Regim juridic	Suprafata	Pret	Pret euro/mp	Utilitati	F _s	Sursa
A	Buzau, Mihai Viteazu	Intravilan rezidential	425	66,000	155	Apa, Gaze, Canalizare si Curent Electric la limita de proprietate	14	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-425-mo-cartier-mihal-viteazul-ID18L10.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-ID1A9U1.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-ID1n00F.html
D	Buzau, Penny Brosteri	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-IDkaCI.html
E	Buzau, Brosteri	Intravilan rezidential	2,400	187,000	78	Apa, Gaze, Canalizare si Curent Electric la limita de proprietate	44	https://www.storia.ro/ro/oferta/terenuri-allite-intravilane-zona-brosteni-tarlaua-33-IDBFx
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-ID1I1E.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 stimulii 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 dobândirea 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 să se aplice: Abordarea prin piață – Metoda Comparației directe. Niciuna din celelalte abordări/metode enumerate anterior nu s-a considerat oportun să fie 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, suprafața, 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 ziarul/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 că 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**

In 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 in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in 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 absentia 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.

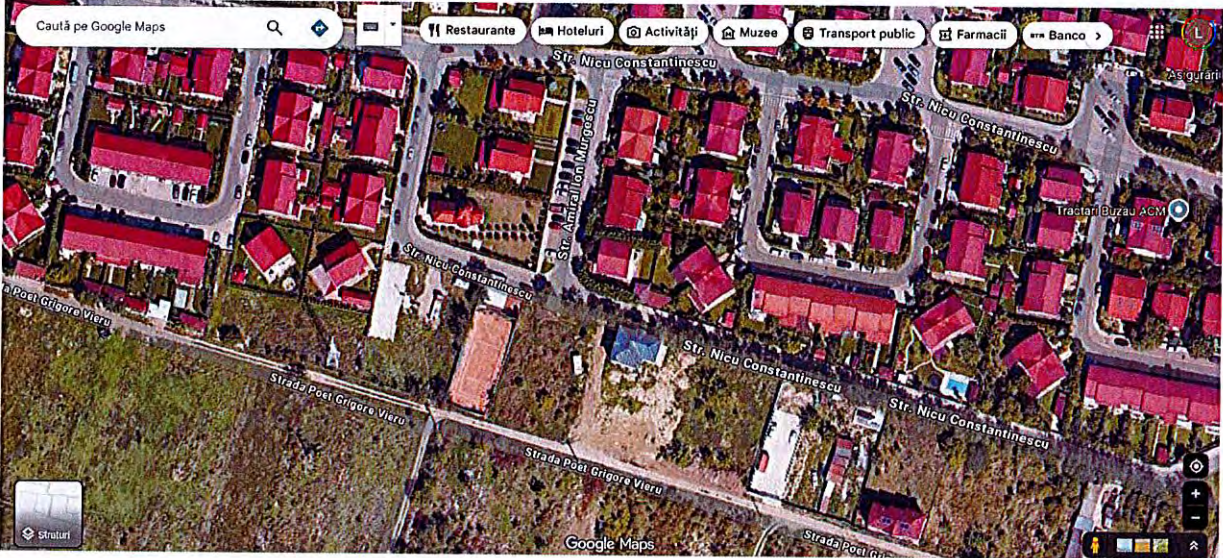
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude niciun element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările 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>

OLX Chat Contul tău [Adaugă anunț nou](#)

[Inapoi](#) [Căutare](#) [Imobiliare](#) [Autoturisme](#) [Electronice](#) [Servicii](#) [Cămin](#) [Cămin](#) [Cămin](#)



PRIVAT

ATRIUM IMOBILIARE
Pe OLX din octombrie 2023
Actu pe 13 Ianuarie 2025

[Trimite mesaj](#)

[Suna vanzatorul](#)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 Buzau
Buzau

[Vezi locația pe hartă](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Activitatea de vânzare prin intermediul platformei noastre este protejată de legislația privind drepturile consumatorilor.

Publicitate

Anunțuri de Google

[Trimite feedback](#)

De ce nu afișează acest anunț?

Publicitate

Anunțuri de Google

[Trimite feedback](#)

De ce nu afișează acest anunț?

Postat la 23 decembrie 2023

Teren intravilan 425 mp Cartier Mihai Viteazul

66 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Personă fizică | Suprafața utilă 425 m² | Extravilan / Intravilan Intravilan

[Asigurați-vă pentru casa ta](#)

DESCRIERE

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

Adresă: Str. Depoului 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 ml
- Teren liber de construcții (fosta clădire a fost demolată)
- Utilități disponibile în zonă: apă, canalizate, curent electric, gaz

Preț: 66.000 EUR + TVA
Se emite factura fiscală. Comision 0% pentru cumpărător.

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


Comparabila B

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

OLX Chat Contul tău Adaugă anunț nou

Ce anume cauți? Totă țara Căutare

[Inapoi](#) [Căutare avansată](#) [Imagini](#) [Terminat](#) [Terminat - Buzeu](#) [Terminat - Cluj](#)



PRIVAT

AlexT
Fi OLX din mai 2013
Activ pe 06 Ianuarie 2025


Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri de acest tip [>](#)

LOCALITATE

Buzau
Buzau



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Actiunile de la vânzatori pot să nu sunt protejate de lege și pot să aibă multe consecințe.

Publicitate

Anunț de Google

Trimite feedback

De ce să afișezi acest anunț?

Publicitate

Anunț difuzat de Google

Trimite feedback

De ce să afișezi acest anunț?

Postat 30 decembrie 2025

Teren langa parcul Tineretului 500mp

53 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 500 m² Extravilan / Intravilan / Extravilan

REZULTATE

Asigurare pentru casa ta Partener Allianz Tiriac

DESCRIERE

Zona Parcul Tineretului in spate la IPT
Se vinde teren pentru casa 500m

Exista PUZ aprobat, se elibereaza autorizatie de constructii. Se construiesc deja puternic in zona.
Va fi o zona rezidentiala buna aici vecinatate parcul Tineretului unde se faceaza la AquaPark.

Cale acces drum pietruit.

Actele la zi gata de vanzare.



ID: 27451921 10/10/2025 10/10/2025

Comparabila C

Link: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-rond-23-august-IDjn00E.html>

OLX Chat Contul tău [Adaugă anunț nou](#)

[< Înapoi](#) [Baza de date](#) [Imobiliare](#) / [Imobiliare](#) / [Imobiliare - Buzau](#) / [Imobiliare - Buzau](#)



Document de vânzare-cumpărare nr. 1000/2012, data 12.08.2012

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău
Strada Ștefan cel Mare nr. 10, Buzău

Strada de Muzeu Culturală de Carte Poștală
Societate comercială

1547 Buzău

Scara de proprietate nr. 1000/2012, data 12.08.2012

Scara de proprietate nr. 1000/2012, data 12.08.2012

Publicat 03 decembrie 2023

Vand teren rond 23 August

260 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafață utilă: 977 mp Extensiv / Intensiv, Intențiv

Asigurare pentru casa ta PREȚURI Allianz

DESCRIERE

Proprietate, vand teren 977 mp str. Caraiman 50.
Se vinde cu **AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE** vila P+E, garaj, piscina, lașor.
Terenul este racordat la toate utilitățile. Beneficiază de o mare de putere de 27 kw la curent.
Proiectarea DTAC+PT pt construire este inclusă. Studiile NZEB, GEOTEHNIC, DE ÎNSORIRE efectuate și înscrise în proiect.
Cumpărătorul poate începe de mâine să ridice casa.
Preț fix ! Fara schimburi

ID: 205424961 Viewed: 89 [Reportează](#)

PRIVAT

Stefan
Pe OLX din februarie 2014
Activ ieri la 09:41


[Trimită mesaj](#)

[Suna vânzătorul](#)

[Mai multe anunțuri de acest tip vânzător >](#)

LOCALITATE

Buzău
Buzău



[Vezi locația pe hartă](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Activitățile de la vânzător pot fi în mare măsură protejate de legea privind protecția consumatorilor.

Publicitate

Anunțuri de Google

[Trimiteți feedback](#)


[Ești de acord să afișezi acest anunț?](#)

Publicitate

Anunțuri de Google

[Trimiteți feedback](#)

[Ești de acord să afișezi acest anunț?](#)

Chat ♡ 🔔 👤 Contul tău Adaugă anunț nou

📍 Toată țara 🔍 Căutare

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

Postat 05 ianuarie 2026

Vand teren in orasul Buzau

62 € Prețul e negociabil

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

[Persoana fizica](#) [Suprafata utila: 565 m²](#) [Extravilan / Intravilan: Intravilan](#)

PUBLICITATE


Asigurare pentru casa ta Partener: **Allianz** @ **Tirtiac**

DESCRIERE


Vand teren intravilan, zona Transilvaniei, str. Cerbului, cu supraf. 565 mp, deschidere 9 mt.
Pret 75€ / mp ,usor negociabil.

ID: 293939250 Vizualizări: 211 [Raportează](#)


CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

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

[Trimițe mesaj](#)

 **076 648 7840**


PRIVAT


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

[Trimițe 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



Grila de Comparatii

ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATILE COMPARABILE			Explicatii ajustari
		A	B	C	
Suprafata (mp):	1501	425	500	977	
Pret oferta/vanzare €/mp		155	106	266	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	Comparabilele au fost ajustate cu -10% pentru negocierea ofertei, aceasta fiind marja de negociere in piata din istoricul tranzactiilor si din convertirile cu proprietarii si agentii imobiliari.
Ajustari	%	-10%	-11%		
Pret ajustat €	Abs	140	95		
Ajustari specifice tranzactiei					
Drepturi 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 cumparare	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 specifice proprietatii					
Localizare (Cartier/Zona):	Buzau Nord- Orizont	Buzau, Mihai Viteazu	Buzau, Parcul Tineretului	Buzau, 23 August	Comparabila A a fost ajustata cu 25% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai mai putin atractiva in comparatie cu cea a subiectului.
Ajustari	%	25%	25%	-25%	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru zone / cartiere diferite.
	Abs	35	24	-60	Comparabila B a fost ajustata cu 25% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai mai putin atractiva in comparatie cu cea a subiectului.
					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%	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu tip drum acces diferit.
	Abs	0	24	0	Comparabila B a fost ajustata cu 25% calitatea drumului de acces fiind inferioara fata de cea a subiectului.
					Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei C fiind similar cu cea a subiectului.
Destinatii/Utilizare:	Intravilan rez.com.	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential	Comparabila A a fost ajustata cu 10% destinata / potentialul lotului comparabilei A fiind inferioara fata de cea a subiectului.
Ajustari	%	10%	10%	10%	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu categorii juridice, destinatii si potential diferit.
	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%	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu retele de utilitati diferite.
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand aceleasi retele de utilitati.
					Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand aceleasi retele de utilitati.
Suprafata (mp):	1501	425	500	977	Comparabila A a fost ajustata cu -8% suprafata fiind mai mica fata de cea a subiectului.
Ajustari	%	-6%	-5%	0%	In urma analizei de piata s-a constatat faptul ca terenurile cu suprafata mai mici sunt mai usor vandabile in comparatie cu cele ce au suprafata mai mari.
	Abs	-8	-5	0	Comparabila B a fost ajustata cu -5% suprafata fiind mai mica fata de cea a subiectului.
					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%	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu front stradal diferit.
	Abs	7	5	12	Comparabila C a fost ajustata cu 5% frontul stradal si raportul laturilor fiind inferior fata de cel al subiectului.
Topografie:	Plan	plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand topografie similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	0%	0%	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu topografie diferita.
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand topografie similara cu cea a subiectului.
					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%	Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu alte elemente ce contribuie sau diminueaza valoarea lotului.
	Abs	-7	-5	-12	Comparabila B a fost ajustata cu -5% aceasta fiind considerata superioara fata de subiect.
					Comparabila C a fost ajustata cu -5% aceasta fiind considerata superioara fata de subiect.
Pret ajustat €		180	148	204	
Ajustare totala neta €		41	52	-39	
Ajustare totala neta (%)		29%	55%	-15%	
Ajustare totala bruta €		71	72	104	
Ajustare totala bruta (%)		51,00%	75,00%	45,00%	
Numar ajustari		5	6	4	
Valoare estimata (C)		308.204 €			
Valoare estimata (C/mp)		204 €/mp			
Valoare estimata (la)		1.659.500 lei			
* cea mai mica ajustare 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.ox.ro/d/oferta/teren-intravilan-425-mp-cartier-mihai-viteazu-IDjBL10.html	https://www.ox.ro/d/oferta/teren-langa-parcul-tineretului-500mp-IDiA9U1.html	https://www.ox.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



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. 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 Simion Samir;	A1
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 funciara 75866;	
Act Notarial nr. 1842, din 16/07/2025 emis de Simion Samir;	A1
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;	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 111247 din 16/07/2025;	
Ordin nr. 146, din 24/07/2001 emis de Prefectura Buzău;	A1
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) MUNICIPIUL BUZAU	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 51954/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 8784 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 BUZĂU;	A1
B4 Se notează schimbarea categoriei de folosință din arabil în curți construcții	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 51954/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 78210 din 15/05/2025;	
Ordin nr. 146, din 24/07/2001 emis de Prefectura Buzău;	A1
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) MUNICIPIUL BUZAU	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 51956/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 8784 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 BUZĂU;	A1
B6 se notează actualizare categoriile de folosință imobil	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 51956/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 78230 din 15/05/2025;	
Ordin nr. 146, din 24/07/2001 emis de Prefectura Buzău;	A1
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) MUNICIPIUL BUZAU	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 63996/Buzău, înscrisa prin încheierea nr. 5916 din 06/02/2014;	

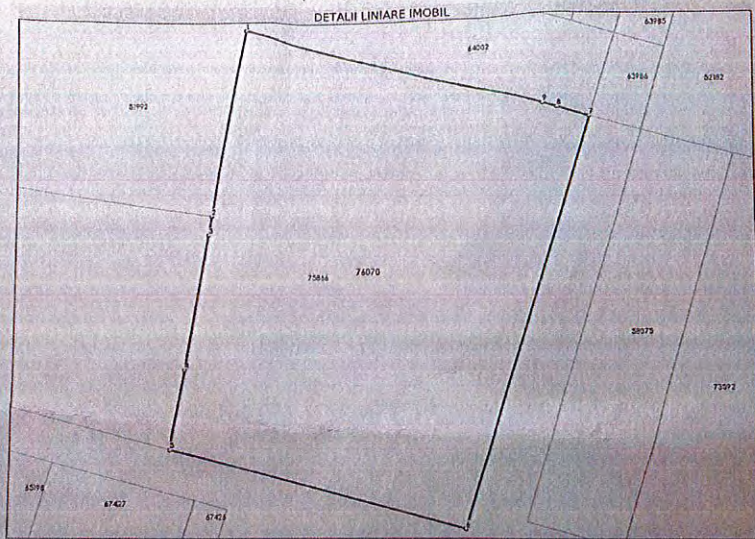
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Administrativ nr. 27, din 28/03/2006 emis de DIRECTIA PTR AGRICULTURA SI DEZ RURALA:		
BB	Se noteaza schimbarea categoriei de folosinta din arabil in curti constructii	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 63995/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 78214 din 15/05/2025;		
C. Partea III. SARCINI		
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

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



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilani	Suprafața (mp)	Târta	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.501	31	366	-	LOT 1

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20,273
2	3	2,053
3	4	14,201
4	5	8,294
5	6	30,968
6	7	44,214

Punct Inceput	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.

1/1

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 100/2016

Pagina 4 din 4

Costul pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular Serviciu nr. 1.1

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM NR.
ACEASTA FACE PARTE INTEGRANTA 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 calității spațiului locuibil
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitară

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

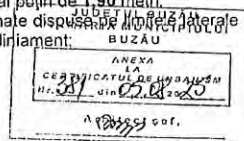
- în zonele cu valoare ambientală construcțiile vor avea o tratare deosebită pentru încadrarea optimă în sit.
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific, cu 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 constructibilitate 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 de 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.

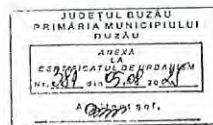
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- 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 burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții

Actualizarea va avea în vedere și modernizarea rețelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.





PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
BUZĂU



**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 BUZAU
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

Sămate 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 suprafața 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 Tcma**

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



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.

