ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

# HOTĂRÂRE

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

Consiliul Local al Municipiului Buzău, judeţul Buzău, întrunit în şedinţă 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 Evidenţă Patrimoniu şi Licitaţii, 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 administraţie publică locală, disciplină, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeneşti;

-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 şi art.196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂŞTE:

**Art.1.-** Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitaţie publică a terenului proprietate privată a municipiului, situat în Municipiul Buzău, Tarlaua 31, parcela 366, Lot 1, în suprafaţă 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 concesionării terenului şi a documentaţiei de atribuire, va fi supusă aprobării Consiliului Local numai după emiterea avizului obligatoriu al Administrației Naţionale a Rezervelor de Stat şi Problemelor Speciale şi al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare.

**Art.3.-** Primarul Municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidenţă Patrimoniu şi Licitaţii, 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.

PREŞEDINTELE ŞEDINŢEI,
Consilier local Melania – Elena TUDOSE

[redacted]

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

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

[redacted]

Buzău, 26.02.2026
Nr. 22

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

**ANEXA**
la Hotărârea nr. 22 din 26 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 suprafaţă 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 însușite de către concedent.

## CAP. II. MOTIVAŢIA CONCESIUNII

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

1. **Motivaţia 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. **Motivaţia 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 desfașura;
- concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren, în condiţii 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 întreţinerea şi exploatarea investiției executate și a terenului concesionat;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat în sarcina concesionarului.

3. **Motivaţia pentru componenta de mediu:**

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

Clauzele privind protecţia mediului se referă la:

- evitarea degradării factorilor de mediu;
- măsuri necesare pentru evitarea poluării solului;
- menținerea cu stricteţe a condiţiilor 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 redevenţei**, ca bază de pornire la licitaţie 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 preţului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente."*

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

De asemenea, concesionarul va achita garanţia de bună execuţie a contractului de concesiune pentru primul an de activitate, garanţie egală cu redevenţa 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 licitaţie 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 aparţinând domeniului privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitaţie publică, potrivit legii, în condiţiile respectării prevederilor documentaţiilor de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcţiei.*"

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 obligaţia de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate privată prin aplicarea procedurii LICITAŢIEI.*"

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

a) transparenţa - punerea la dispoziţie tuturor celor interesaţi a informaţiilor 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) proporţionalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară şi corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelora şi reguli, indiferent de naţionalitatea participanţilor la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, potrivit condiţiilor prevăzute în acordurile şi convenţiile la care România este parte;

e) libera concurenţă - asigurarea de către autoritatea publică a condiţiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condiţiile legii, ale convenţiilor şi acordurilor internaţionale la care România este parte.

## CAP. VI. INVESTITIILE NECESARE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI

Investițiile şi 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 şi 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 şi 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 şi completările ulterioare.

Se va respecta durata maximă de realizare a investiţiilor 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 Instituţia Prefectului se va solicita avizul obligatoriu al Administrației Naţionale a Rezervelor de Stat şi Problemelor Speciale şi 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 anunţului 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.

Licitaţia 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 contestaţii fiind rezolvate în interiorul acestui termen.

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

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 licitaţiei şi exploatarea concesiunii vor fi stabilite prin Caietul de sarcini şi Contractul de concesionare.

**CAP. VIII. ALTE CLAUZE**

Subconcesionarea este interzisă.

**ŞEF SERVICIU,**
Cătălin Manea

[redacted]

**Întocmit,**
Emilia - Izabela Lungu

[redacted]

ROMÂNIA * BUZĂU * MUNICIPIUL * JUDEȚUL BUZĂU CONSILIUL LOCAL

ROMÂNIA
JUDEŢUL 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 licitaţie publică a unui teren proprietate privată a municipiului Buzău, situat în municipiul Buzău, Tarlaua 31, parcela 366, Lot 1

În conformitate cu prevederile art. 362, alin. (1), din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, bunurile proprietate privată a unităţilor 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 suprafaţă de 1.501 m.p., situat în municipiul Buzău, Tarlaua 31, parcela 366, Lot 1, înscris în cartea funciară nr. 76070 Buzău, cu numărul cadastral 76070. Terenul va fi supus valorificării (concesionării) prin procedură de licitație publică conform prevederilor legale în vigoare, respectiv prevederile art. 312, alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile art. 13, alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Inițierea concesiunii a fost făcută în scopul valorificării terenului, ca urmare a propunerii 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 licitaţie publică a acestui teren.

Demararea procedurii de licitație, respectiv hotărârea privind aprobarea concesionării terenului şi a documentaţiei de atribuire, va fi supusă aprobării Consiliului Local numai după emiterea avizului obligatoriu al Administrației Naţionale a Rezervelor de Stat şi Problemelor Speciale şi 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.

**P R I M A R,**
Constantin Toma
[redacted]

ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- Serviciul Evidenţă Patrimoniu şi Licitaţii -
Nr. 19.424/09.02.2026

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

# RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitaţie 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 suprafaţă 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 şi a documentaţiei de atribuire, se va supune aprobării numai după emiterea avizului obligatoriu al Administrației Naţionale a Rezervelor de Stat şi Problemelor Speciale şi 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 şedinţei Consiliului Local al Municipiului Buzău.

**ŞEF SERVICIU,**
Cătălin Manea

[redacted]

**Întocmit,**
Emilia - Izabela Lungu

[redacted]

JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
NR. 15.367
ZIUA 10 LUNA 04 ANUL 2025

Catre Primaria Buzau

Domnului Primar al Municipiului Buzau

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

10.04.2025

[redacted]

Domnului Primar al Municipiului Buzau.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

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

| | |
|---|---|
| Nr. cerere | 724 |
| Ziua | 08 |
| Luna | 01 |
| Anul | 2026 |

Cod verificare
100199213851

# EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
## 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 | Suprafaţa* (mp) | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|
| A1 | 76070 | 1.501 | Teren neimprejmuit;<br>LOT 1 |

## B. Partea II. Proprietari şi acte

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

ROMÂNIA JUDEŢUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU CONSILIUL LOCAL

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

## C. Partea III. SARCINI .

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

ROMÂNIA JUDEȚUL BUZĂU MUNICIPIUL BUZĂU CONSILIUL LOCAL

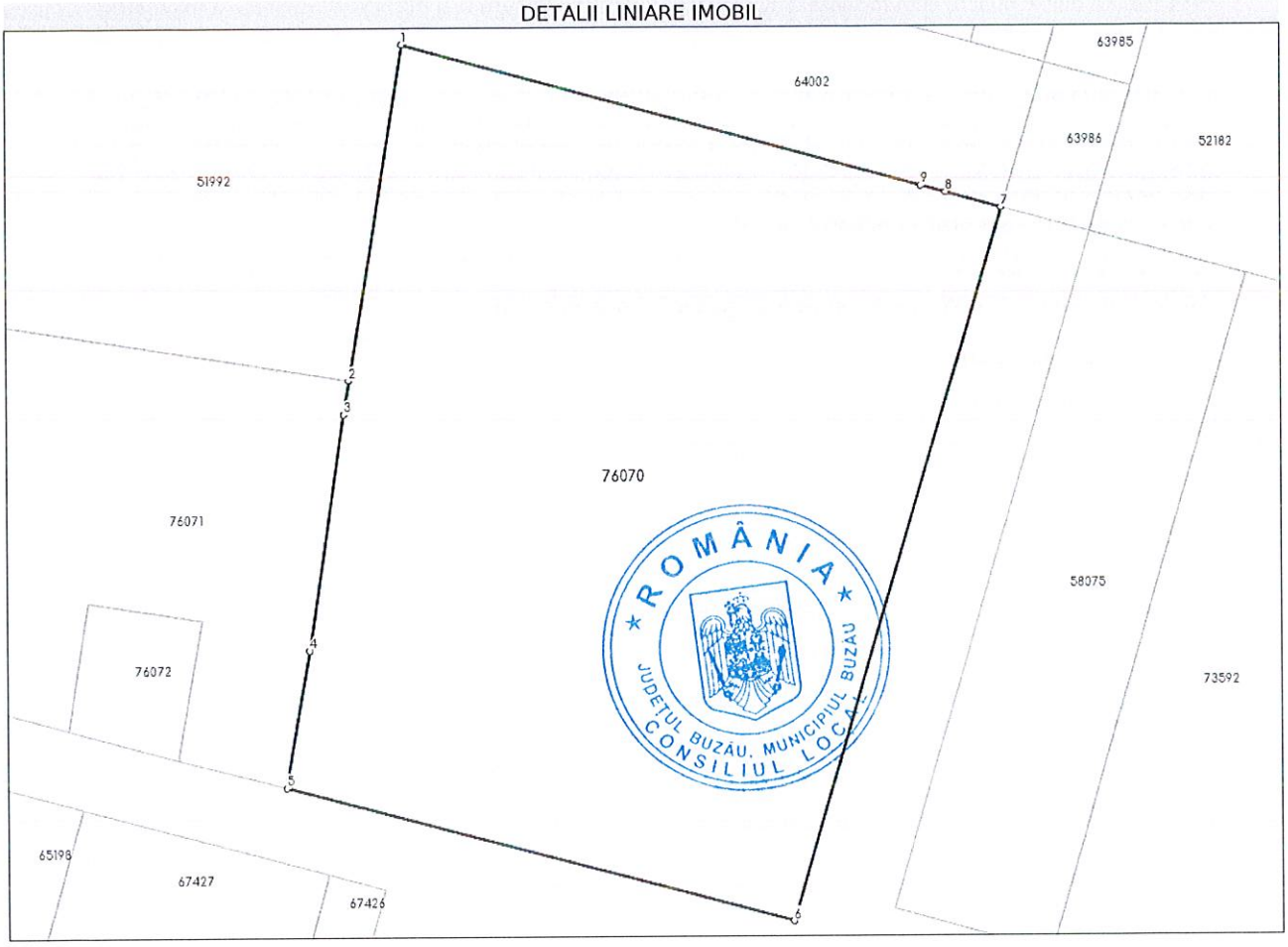
# Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafaţa (mp)* | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|
| 76070 | 1.501 | LOT 1 |

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL




## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosinţă | Intra vilan | Suprafaţa (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | curti constructii | DA | 1.501 | 31 | 366 | - | LOT 1 |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârşit | 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 sfârşit | Lungime segment (** (m) |
|---|---|---|
| 7 | 8 | 3.402 |
| 8 | 9 | 1.5 |
| 9 | 1 | 31.79 |

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

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

ROMÂNIA ★ JUDEȚUL BUZĂU: MUNICIPIUL BUZĂU CONSILIUL LOCAL

**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
ZIUA 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

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

**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.

[redacted]

SC EUROVEST SRL

EUROVEST S.R.L. BUZAU-ROMANIA

[redacted]

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:

**306.204 Euro**

**Respectiv 1.558.500 Lei**

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,

[redacted]

[redacted]

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

Cuprins


**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


ROMÂNIA JUDEȚUL BUZĂU MUNICIPIUL BUZĂU CONSILIUL LOCAL

## 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<br>1.558.500 Lei |
| Cursul de schimb | 1 euro = 5.0896 lei |
| Abordari utilizate<br>Valori rezultate | Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe<br>306.204 euro |
| Suprafata teren | 1.501 mp (conform CF) |

Evaluator autorizat,
**Apetrei Lidia**

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

| | |
|---|---|
| Data inspectiei: | 14.01.2026 |
| Data evaluarii: | 14.01.2026 |
| Data redactarii raportului: | 15.01.2026 |

## TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### Identificarea evaluatorului

APETREI LIDIA
Date de identificare:
Sediul: Buzau, Bd-ul Republicii 13A
Tel: [redacted]
E-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 piaţă 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 şi documentele furnizate de client si la care se consideră valabile ipotezele si ipotezele speciale luate în considerare precum şi 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 corespendentei dintre starea faptica 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

ROMANIA JUDETUL BUZAU MUNICIPIUL CONSILIUL LOCAL

## Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea

Informaţiile[1] utilizate au fost:

- Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare (extras CF, acte dobândire, documentatie cadastrala) vezi anexa Documente
- Istoricul utilizării proprietăţii imobiliare şi alte informaţii puse la dispoziţie de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecţiei.
- 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*
- Informaţii privind piaţa imobiliară specifică (preţuri, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacţii a evaluatorului site-uri imobiliare specializate




## Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative

Vezi Anexa 1

## Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse intr-un document destinat publicitatii, 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 profesiunii 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 informaţii au fost:reprezentanţii solicitantului, pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridică, suprafeţe, istoric, şamd.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informaţiilor 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 faptica.

- 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 inscris 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 anteriror 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.**

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU. MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

### 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: staţia 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.
Retele 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. Retelele 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 |

ROMÂNIA JUDEŢUL BUZĂU MUNICIPIUL CONSILIUL LOCAL

- 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 protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice, potrivit *Capitolului II - Culoare de trecere (de funcționare) zone de protecție si 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 si 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.**

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

## 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 informaţii de pe piaţa terenurilor din zona de NORD a Mun. Buzau, precum şi studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Concluzia este că:
In conditiile pietei actuale, cea mai bună utilizare a proprietăţii 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.

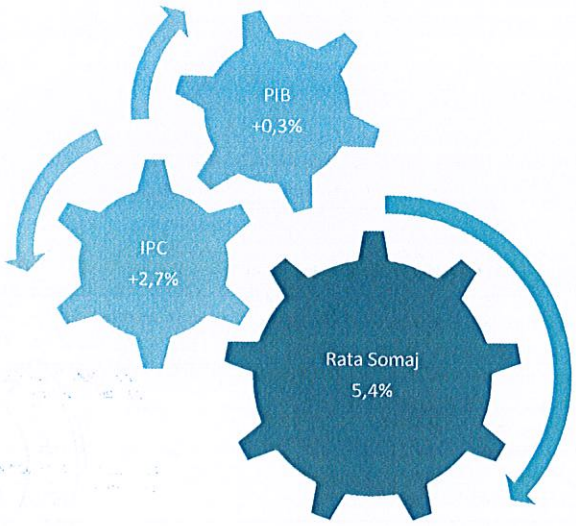
Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- 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 lock-downul 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.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU: MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

## 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 | Fs | 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-mp-cartier-mihai-viteazul-IDiBL10.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-IDiA9U1.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-IDjnO0E.html |
| D | Buzau, Penny Brosteni | 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-IDkarCi.html |
| E | Buzau, Brosteni | 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-alte-intravilan-zona-brosteni-tarlaua-33-IDBfXz |
| 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-IDiTI1E.html |

## Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.
In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare.

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

## Riscul garantiei

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor garanţiei:

- *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 periada 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

Informaţiile[2] utilizate au fost:

**Date specifice (informatii primite de la client)**

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

**Date economice generale (informatii colectate de evaluator)**

- Informaţii privind piaţa imobiliară specifică (preţuri, 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 (✓/✗) |
|---|---|---|
| Certificat energetic | Clasa B | X |
| Surse alternative de energie | Nu există | ✗ |
| Racordare la utilități urbane | Apă, Gaz, Canalizare, Electricitate | ✓ |
| Colectare selectivă | Colectare doar reziduală | ✗ |
| Riscuri climatice | Poluare atmosferică redusă | ✓ |



### Factori Sociali (Social)

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

ROMÂNIA BUZĂU MUNICIPIUL LOCAL

[2] Sursele de informaţii au fost:reprezentanţii solicitantului, pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridică, suprafeţe, istoric, şamd.) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;

## Factori de Guvernanta (Governance)

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

## EVALUAREA

### Metodologia de evaluare

Abordarile, metodele si tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate in practica profesionala sunt:

Abordarea prin piata:
- Metoda comparatiei directe
- Metoda comparatiei relative
- Metoda alocarii
- Metoda extractiei

Abordarea prin venit:
- Metoda DCF
- Metoda reziduala
- Metoda Capitalizarii rentei funciare
- Metoda parcelarii si dezvoltarii

In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica: Abordarea prin piata – Metoda Comparatiei directe.
Niciuna din celelate abordari/metode enumerate anterior nu s-a considerat oportun fi aplicata deoarece nu ar reflecta o estimare credibila a valorii de piata.

### Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe

**Abordarea prin piata** este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare.

Pentru aplicarea abordarii s-a utilizat **metoda comparatiei directe.** Metoda constă în analiza unor tranzacţii recente sau a unor preţuri de tranzactii sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul si aplicarea ajustarilor necesare aferente elementelor de comparaţie alese ca reprezentative.
Elementele de comparatie includ: tipul tranzactiei, drepturi de proprietate transmise, conditii de finantare, conditii de piata, localizare, suprafata, distanta fata de utilitati, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustarilor este *grila de piata* care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietăţile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare şi alta pentru ajustare. În grila datelor de piaţa, au fost preluate, sintetizate şi utilizate toate informaţiile culese pentru comparaţie, care să justifice ajustările operate asupra preţului de vânzare/oferta al fiecărei proprietati similare comparabile.

In partea de jos a grilei există o secţiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustari exprimate absolut şi procentual din preţul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacţiilor/ofertelor fata de proprietatea evaluata si să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesita cele mai mici ajustari vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În acelaşi timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzactiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile similare (terenuri) din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare respectiv de tranzactii imobiliare (vezi Comparabile utilizate).

Grila de piata este prezentata in Grila de comparatii directe.
Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila C (are cea mai mica ajustare totala bruta).

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a proprietatii estimata prin aceasta metoda 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 siguranţa ca datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentul şi logica au condus la judecăţi corecte.
Datele utilizate sunt pertinente şi suficiente, fiind obţinute din surse considerate de încredere.
În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicţie; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piaţă.

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, critreriile 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.

ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

## 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 informaţiile (inclusiv situaţiile financiare, estimări şi avize) obţinute de la părţi neangajate de către evaluator se presupun a fi adevărate şi corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele 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, consimţămintele, licenţele sau reglementarile relevante la nivel naţional, oraşenesc, local sau privat, şi că toate autorizaţiile, permisele, certificatele, francisele şi aşa mai departe pot fi reînoite şi / 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 menţionate şi nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nicio legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, şi 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 reţinută de evaluator şi 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, şi are orice nelamurire în ceea ce priveşte conţinutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiţie sau circumstante care pot sa afectează 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 şi valorii de piaţă a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate

ROMÂNIA JUDEȚUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU CONSILIUL LOCAL

responsabil si competenta manageriala. Orice variaţie de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.

- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel naţional şi local, fara a exclude niciun element şi fara a face previziuni cu privire la efectele de creştere sau scadere brusca, în condiţiile economice locale. Nu putem şi nu garantam că estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost întocmite pe baza informaţiilor obţinute în cursul acestui studiu, şi sunt destinate să ţină seama de experienţa 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 şi simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite şi pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăţilor imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în acelaşi timp o ştiinţă şi o artă. Deşi această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicaţii de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă şi poate fi influenţată de experienţa anterioară a evaluatorului şi de alţi factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu uşurinţă, fără nicio restricţie nejustificată, cu excepţia cazurilor in care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informaţiile conţinute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a continutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanţie de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări in ceea ce priveste probleme legate de buget, de sarcini şi monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informaţiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanţă fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
- Desigur ca proprietarul respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor în legatură cu proprietatea evaluată sau cu parţile interesate în tranzacţie;

## 2. Ipoteze speciale semnificative

- Nu sunt

ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

## Localizare




ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

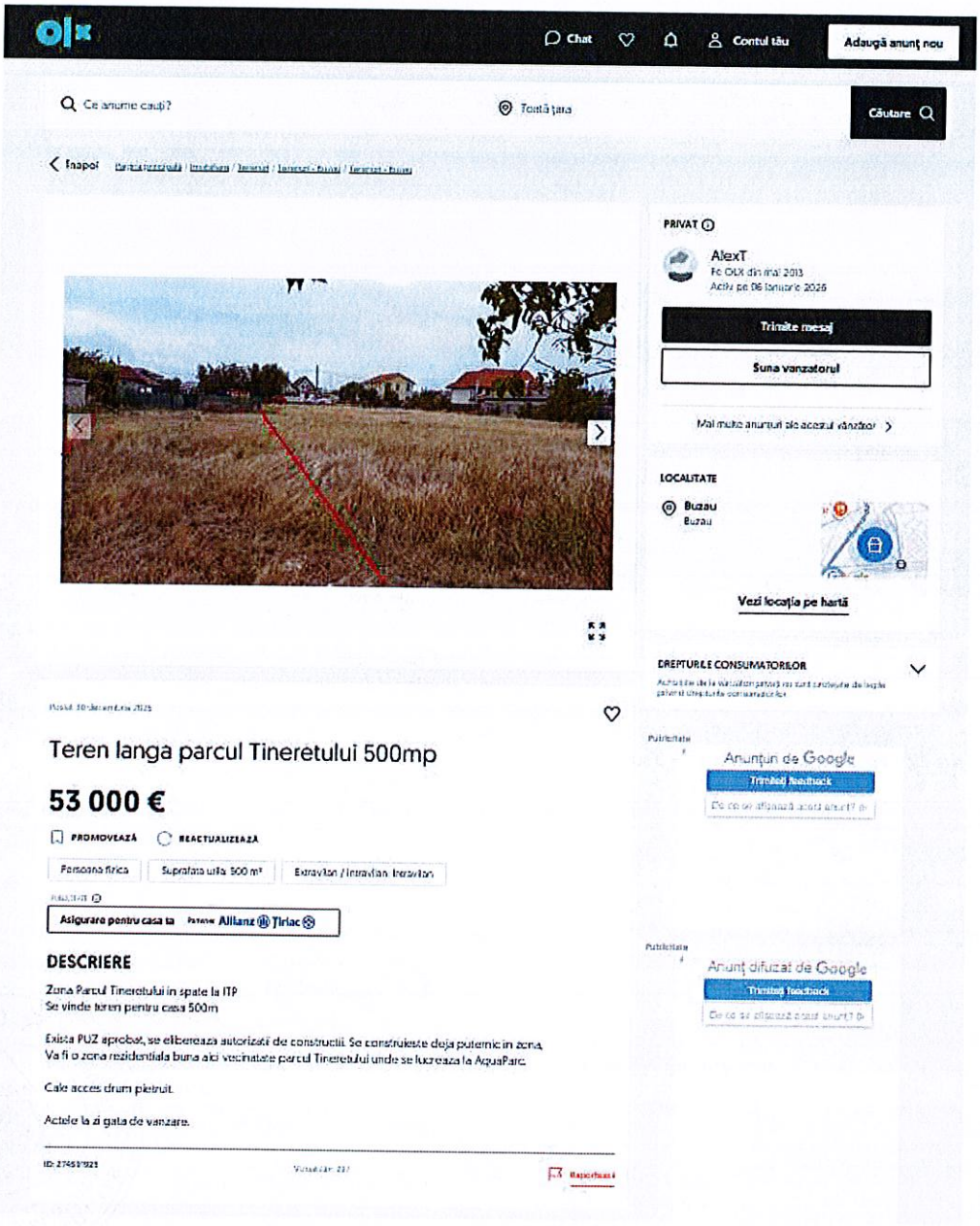
## Comparabile utilizate

### Comparabile tranzactionare terenuri
### Comparabila A
Link: https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-425-mp-cartier-mihai-viteazul-IDjBL10.html



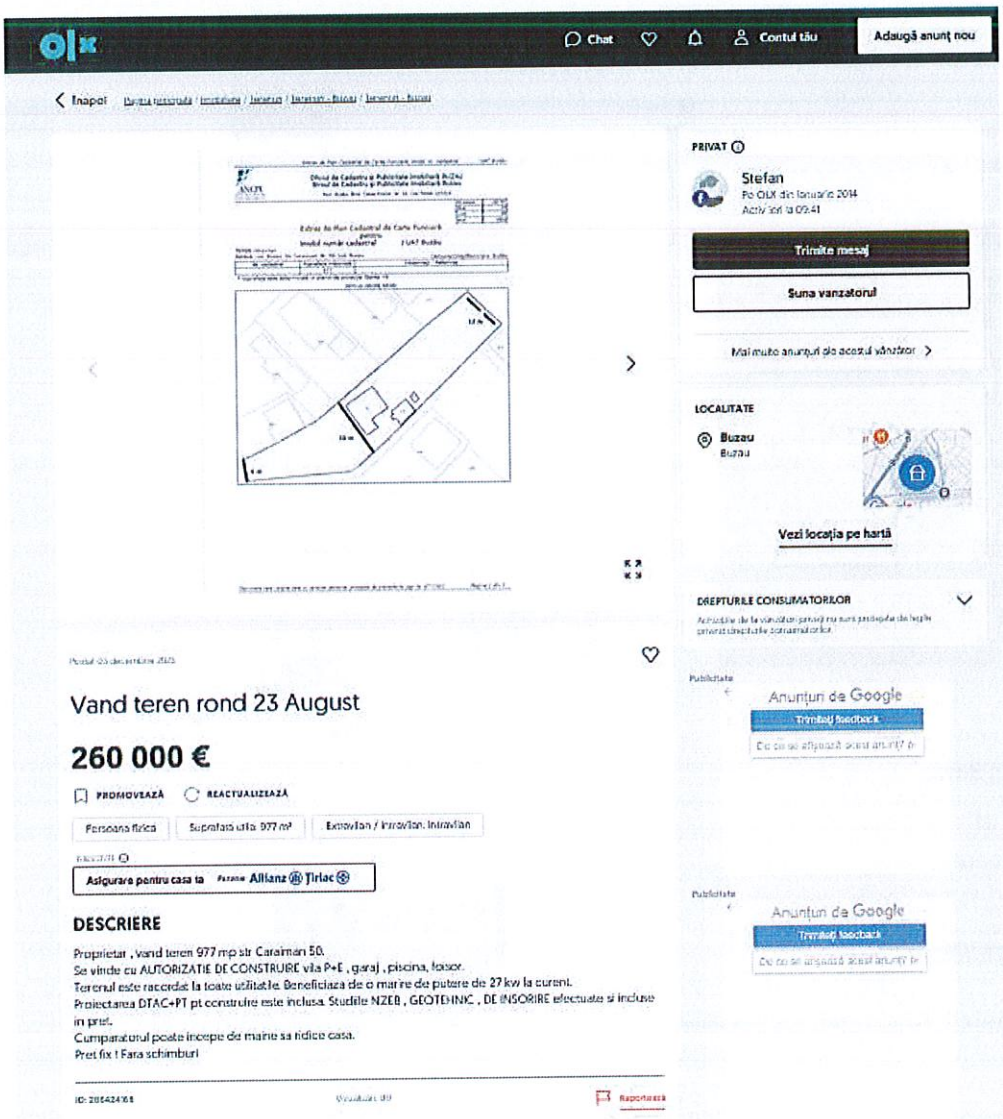



**Comparabila B**
Link: https://www.olx.ro/d/oferta/teren-langa-parcul-tineretului-500mp-IDiA9U1.html



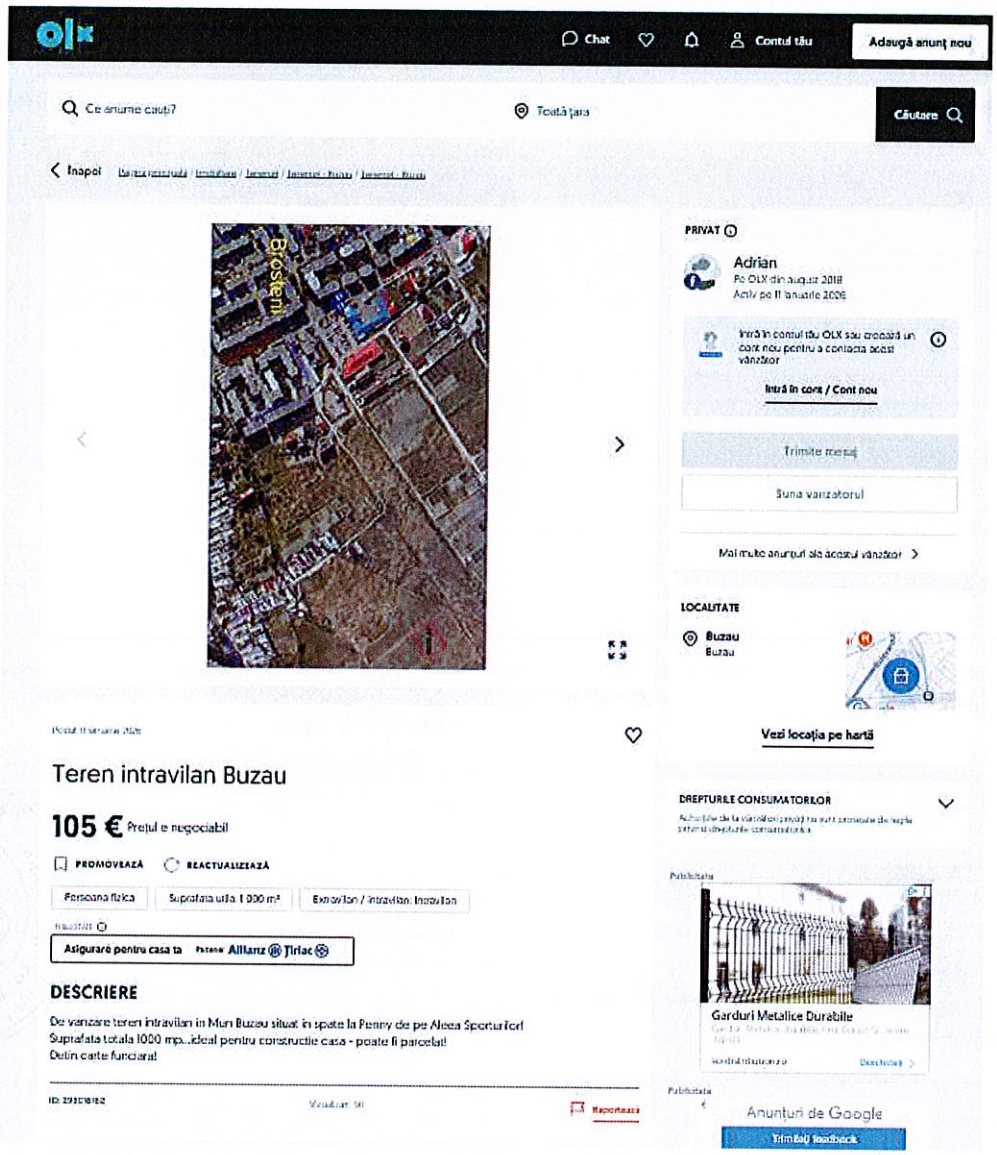

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU. MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

**Comparabila C**
Link: https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-rond-23-august-IDjnO0E.html



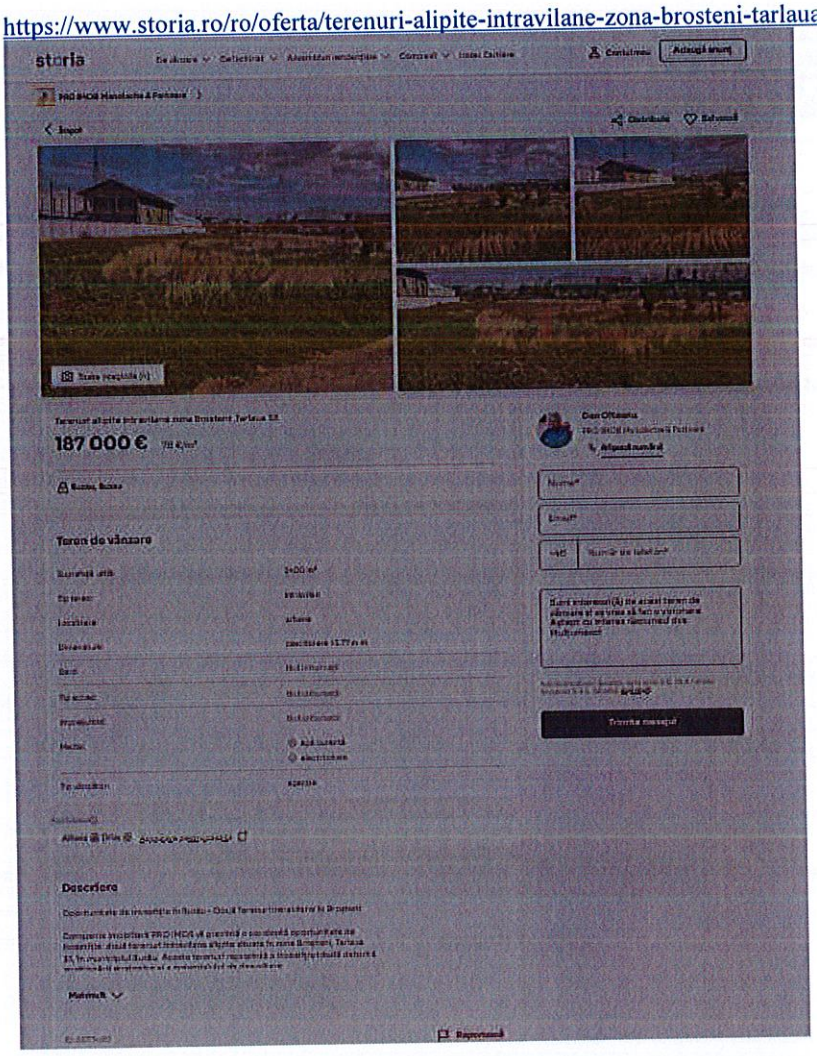

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU · MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

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



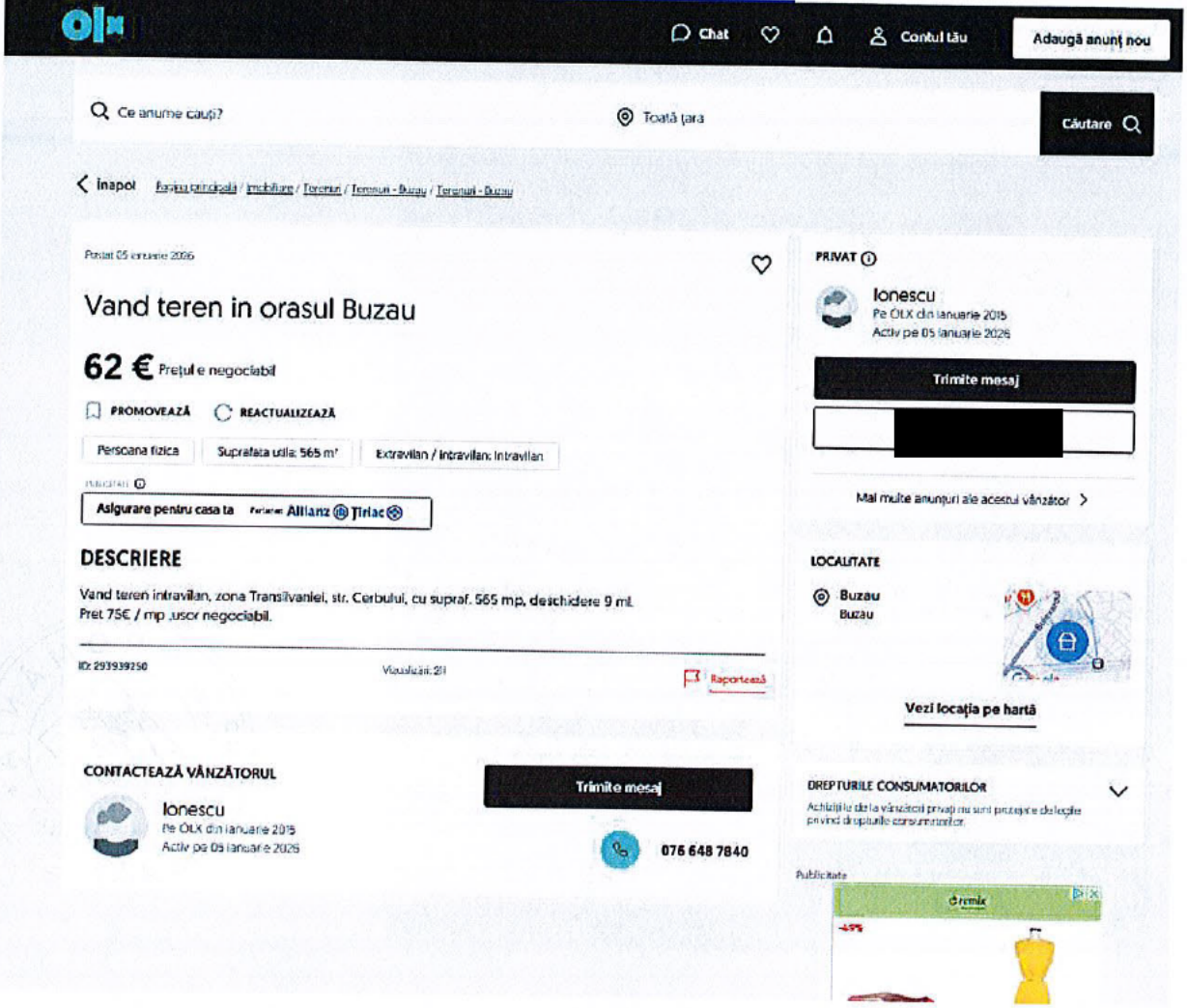

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

https://www.storia.ro/ro/oferta/terenuri-alipite-intravilane-zona-brosteni-tarlaua-33-IDBfXz




ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-orasul-buzau-IDjTI1E.html




ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

# Grila de Comparatii

| ELEMENT DE COMPARATIE | Subiect | PROPRIETATILE COMPARABILE A | B | C | Explicatii ajustari | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Suprafata (mp):** | **1501** | 425 | 500 | 977 | | |
| **Pret oferta/vanzare €/mp** | | 155 | 106 | 266 | | |
| **Tipul tranzactiei** | | oferta | oferta | oferta | | |
| Ajustari | % | -10% | -10% | -10% | Comparabilele au fost ajustate cu -10% pentru negocierea ofertei, aceasta fiind marja de negociere in | |
| | Abs | -16 | -11 | -27 | piata din istoricul tranzactiilor si din convorbirile cu | |
| Pret ajustat € | | 140 | 95 | 240 | proprietarii si agentii imobiliari. | |
| *Ajustari specifice tranzactiei* | | | | | | |
| **Drepturi de proprietate transmise** | **Deplin** | Deplin | Deplin | Deplin | Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale | |
| Ajustari | % | 0% | 0% | 0% | | |
| | Abs | 0 | 0 | 0 | | |
| Pret ajustat € | | 140 | 95 | 240 | | |
| **Condiţii de finanţare** | **Cash** | Cash | Cash | Cash | Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru plata cash | |
| Ajustari | % | 0% | 0% | 0% | | |
| | Abs | 0 | 0 | 0 | | |
| Pret ajustat € | | 140 | 95 | 240 | | |
| **Conditii de vanzare** | **Independent** | Independent | Independent | Independent | Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate independent de vreo constrangere | |
| Ajustari | % | 0% | 0% | 0% | | |
| | Abs | 0 | 0 | 0 | | |
| Pret ajustat € | | 140 | 95 | 240 | | |
| **Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare** | **Fara** | Fara | Fara | Fara | Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare | |
| Ajustari | % | 0% | 0% | 0% | | |
| | Abs | 0 | 0 | 0 | | |
| Pret ajustat € | | 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% | | |
| | Abs | 0 | 0 | 0 | | |
| Pret ajustat € | | 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. | Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru zone / cartiere diferite. |
| Ajustari | % | 25% | 25% | -25% | Comparabila B a fost ajustata cu 25% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai mai putin atractiva in comparatie cu cea a subiectului. | |
| | Abs | 35 | 24 | -60 | Comparabila C a fost ajustata cu -25% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai atractiva in comparatie cu cea a subiectului | |
| **Acces:** | **strada asfaltata** | strada asfaltata | strada pietruita | strada asfaltata | Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei A fiind similar cu cea a subiectului. | 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. |
| Ajustari | % | 0% | 25% | 0% | Comparabila B a fost ajustata cu 25% calitatea drumului de acces fiind inferioara fata de cea a subiectului. | |
| | Abs | 0 | 24 | 0 | Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei C fiind similar cu cea a subiectului. | |
| **Destinatie/Utilizare:** | **Intravilan rez/com.** | Intravilan rezidential | Intravilan rezidential | Intravilan rezidential | Comparabila A a fost ajustata cu 10% destinatia / potentialul lotului comparabilei A fiind inferioara fata de cea a subiectului. | 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.. |
| Ajustari | % | 10% | 10% | 10% | Comparabila A a fost ajustata cu 10% destinatia / potentialul lotului comparabilei B fiind inferioara fata de cea a subiectului. | |
| | Abs | 14 | 10 | 24 | Comparabila A a fost ajustata cu 10% destinatia / 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. | 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. |
| Ajustari | % | 0% | 0% | 0% | Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand aceleasi retele de utilitati. | |
| | Abs | 0 | 0 | 0 | Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand aceleasi retele de utilitati. | |
| **Suprafata (mp):** | **1501** | 425 | 500 | 977 | Comparabila A a fost ajustata cu -6% suprafata fiind mai mica fata de cea a subiectului. | In urma analizei de piata s-a constatat faptul ca terenurile cu suprafete mai mici sunt mai usor vandabile in comparatie cu cele ce au suprafete mai mari. |
| Ajustari | % | -6% | -5% | 0% | Comparabila B a fost ajustata cu -5% suprafata fiind mai mica fata de cea a subiectului. | |
| | Abs | -8 | -5 | 0 | Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand suprafata similara cu cea a subiectului. | |
| **Front stradal:** | **30.97 m** | 13 | 15 | 13 | Comparabila A a fost ajustata cu 5% frontul stradal si raportul laturilor fiind inferior fata de cel al subiectului. | Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu front stradal diferit. |
| **Raport laturi:** | **1.67** | 2.51 | 2.22 | 5.78 | Comparabila B a fost ajustata cu 5% frontul stradal si raportul laturilor fiind inferior fata de cel al subiectului. | |
| Ajustari | % | 5% | 5% | 5% | Comparabila C a fost ajustata cu 5% frontul stradal si raportul laturilor fiind inferior fata de cel al subiectului. | |
| | Abs | 7 | 5 | 12 | | |
| **Topografie:** | **Plan** | plan | plan | plan | Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand topografie similara cu cea a subiectului. | Ajustarile au fost estimate conform informatiilor din piata, a istoricului de tranzactii cu privire la diferenta de pret pentru terenuri cu topografie diferita. |
| Ajustari | % | 0% | 0% | 0% | Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand topografie similara cu cea a subiectului. | |
| | Abs | 0 | 0 | 0 | Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand topografie similara cu cea a subiectului. | |
| **Alte elemente** | **Zona protectie linie electrica aeriana in proximitate** | nu | nu | nu | Comparabila A a fost ajustata cu -5% aceasta fiind considerata superioara fata de subiect. | 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 |
| Ajustari | % | -5% | -5% | -5% | Comparabila B a fost ajustata cu -5% aceasta fiind considerata superioara fata de subiect. | |
| | Abs | -7 | -5 | -12 | Comparabila C a fost ajustata cu -5% aceasta fiind considerata superioara fata de subiect. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pret ajustat € | 180 | 148 | 204 |
| Ajustare totală netă € | 41 | 52 | -36 |
| Ajustare totală netă (%) | 29% | 55% | -15% |
| Ajustare totală brută € | 71 | 72 | 108 |
| Ajustare totală brută (%) | 51.00% | 75.00% | 45.00% |
| Numar ajustari | 5 | 6 | 4 |

| | |
|---|---|
| Valoare estimata (€) | 306,204 € |
| Valoare estimata (€/mp) | 204 €/mp |
| Valoare estimata (lei) | 1,558,500 lei |

* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: C

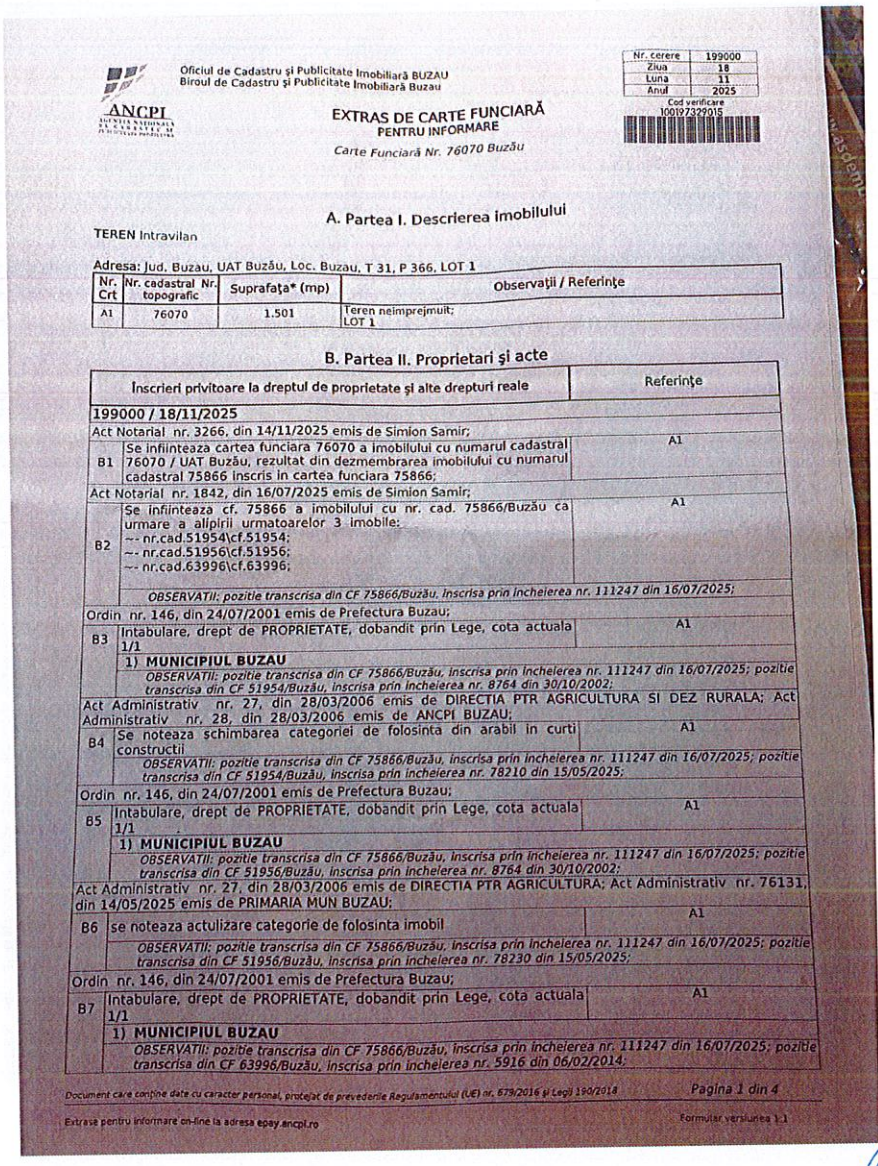
# Descriere comparabile

PREZENTARE COMPARABILE TEREN

| Elemente de comparatie | Subiect | Comp. A | Comp. B | Comp. C |
|---|---|---|---|---|
| Tipul tranzactiei | | oferta | oferta | oferta |
| Sursa informatiei | | https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-425-mp-cartier-mihai-viteazul-IDjBL10.html | https://www.olx.ro/d/oferta/teren-langa-parcul-tineretului-500mp-IDiA9U1.html | https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-rond-23-august-IDjnO0E.html |
| Preţ de oferta/vanzare € | | 66,000 | 53,000 | 260,000 |
| Preţ 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 |

ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZAU. MUNICIPIUL BUZAU
CONSILIUL LOCAL

## Documente



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

ANCPI

| Nr. cerere | 199000 |
|---|---|
| Ziua | 18 |
| Luna | 11 |
| Anul | 2025 |

Cod verificare
100197322015

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ**
**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 Simion Samir; | |
| B1 Se înființează cartea funciara 76070 a imobilului cu numarul cadastral 76070 / UAT Buzău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 75866 inscris in cartea funciara 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 urmatoarelor 3 imobile:<br>-- nr.cad.51954\cf.51954;<br>-- nr.cad.51956\cf.51956;<br>-- nr.cad.63996\cf.63996; | A1 |
| *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025;* | |
| Ordin nr. 146, din 24/07/2001 emis de Prefectura Buzau; | |
| B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) **MUNICIPIUL BUZAU**<br>*OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 51954/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 8764 din 30/10/2002;* | A1 |
| Act Administrativ nr. 27, din 28/03/2006 emis de DIRECTIA PTR AGRICULTURA SI DEZ RURALA; Act Administrativ nr. 28, din 28/03/2006 emis de ANCPI BUZAU; | |
| B4 Se noteaza schimbarea categoriei de folosinta din arabil in curti constructii<br>*OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 51954/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 78210 din 15/05/2025;* | A1 |
| Ordin nr. 146, din 24/07/2001 emis de Prefectura Buzau; | |
| B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) **MUNICIPIUL BUZAU**<br>*OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 51956/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 8764 din 30/10/2002;* | A1 |
| Act Administrativ nr. 27, din 28/03/2006 emis de DIRECTIA PTR AGRICULTURA; Act Administrativ nr. 76131, din 14/05/2025 emis de PRIMARIA MUN BUZAU; | |
| B6 se noteaza actulizare categorie de folosinta imobil<br>*OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 51956/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 78230 din 15/05/2025;* | A1 |
| Ordin nr. 146, din 24/07/2001 emis de Prefectura Buzau; | |
| B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) **MUNICIPIUL BUZAU**<br>*OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 75866/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 111247 din 16/07/2025; pozitie transcrisa din CF 63996/Buzău, inscrisa prin incheierea nr. 5916 din 06/02/2014;* | A1 |

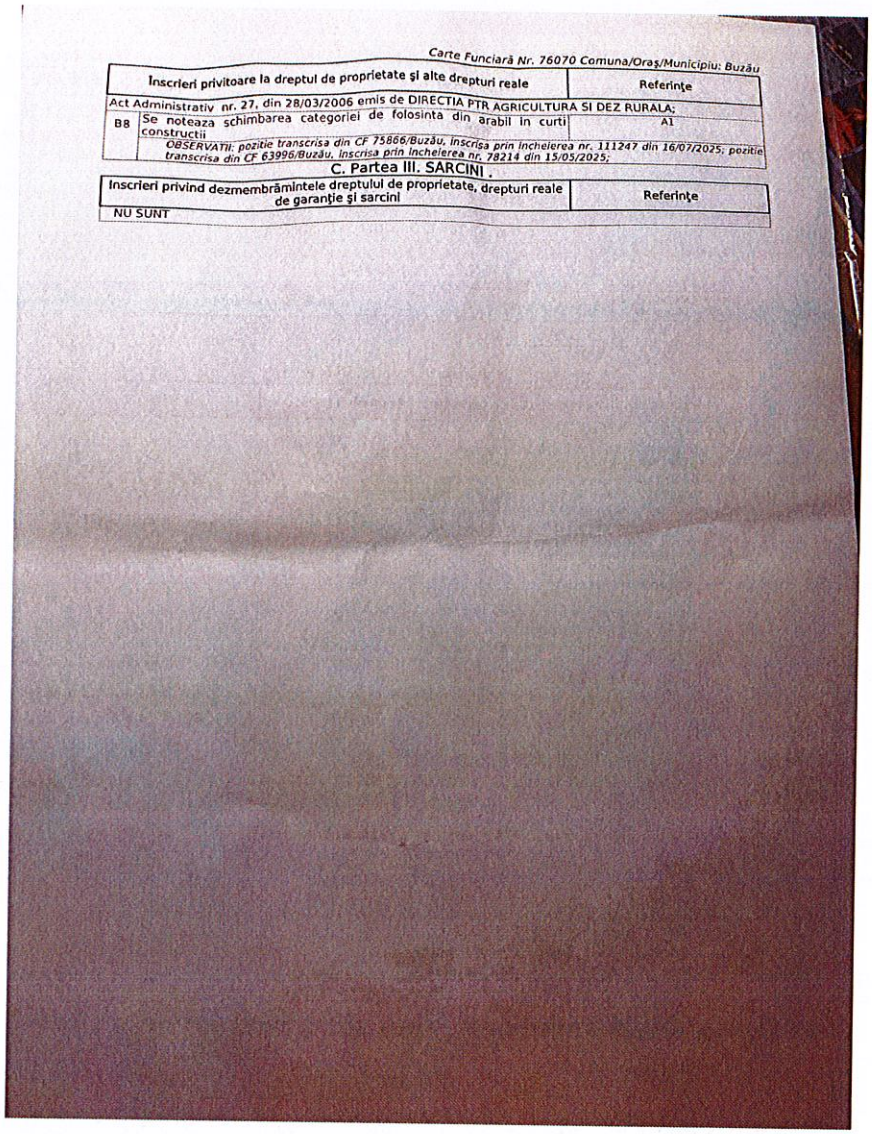
*Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018*

Pagina 1 din 4

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

Formular versiunea 1.1

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL



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

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

C. Partea III. SARCINI ,

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

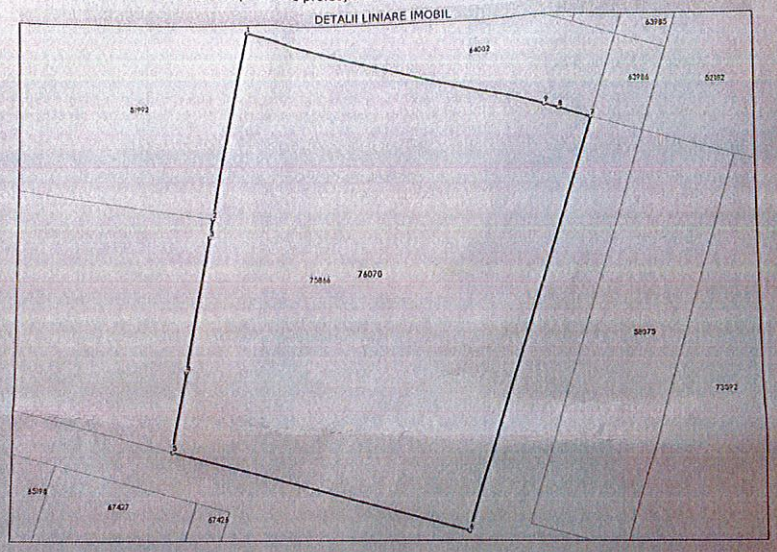
## Anexa Nr. 1 La Partea I

### Teren

| Nr cadastral | Suprafaţa (mp)* | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|
| 76070 | 1.501 | LOT 1 |

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL




### Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosinţă | Intra vilan | Suprafaţa (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | curti constructii | DA | 1.501 | 31 | 366 | - | LOT 1 |

### Date referitoare la construcţii

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

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

ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

| 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.

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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

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

Asistent Registrator,
FLORENTINA TEODORESCU
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU. MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

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

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de ..... până la data de .....

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

PRIMAR,
Constantin Toma
L.Ș.

SECRETAR GENERAL,
Eduard Pistol

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: .....

Achitat taxa de ..... lei, conform Chitei/ol nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă.

Întocmit,
Ing. Manuela Simona Pascu/ 2 ex.

ROMÂNIA
Județul Buzău
Primăria municipiului Buzău
Nr. din

# CERTIFICAT DE URBANISM
ANEXA LA CERTIFICAT 3 FILE
Nr. 581 din 05.08.2025

În scopul: **PENTRU INFORMARE C.F. 75866**

Ca urmare a cererii adresate de*1) **U.A.T. MUNICIPIUL BUZĂU prin reprezentant APOSTU IONUȚ SORIN - Viceprimar**
cu domiciliul/sediul*2) în județul **BUZĂU** municipiul/oraș/comuna **BUZĂU**
satul sectorul cod poștal str. **PIAȚA DACIEI** nr. **1**
bl. sc. et. ap. telefon e-mail
înregistrată la nr. **112204** din **23.07.2025**
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **BUZĂU**, **U.A.T. BUZĂU**
**Loc. Buzau, N.C.75866-T 31, P 366**
sc. et. ap. sau identificat prin*3) plan de încadrare în zona și plan de situație
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.
**faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 235 / 2009, 255 / 2019**
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1.REGIMUL JURIDIC**
SITUAREA IMOBIL.: [X] Intravilan [] Extravilan
NATURA PROPRIETĂȚII : [X]Teren-proprietate publică []Construcții - proprietate privată
**Mun. Buzău**
SERVITUTE IMOBIL.: [ ] Drept preemțiune [] Zona de utilitate publica
REGIM SPECIAL IMOBIL: [ ] Monument istoric [] Zona prot. mon. ist.
**2.REGIMUL ECONOMIC**
**FOLOSINȚA ACTUALĂ: curți construcții , S. =2.812 mp, N.C. 75896, C.F. 75866**
**DESTINAȚIA TERENULUI -stabilită prin D.U.A.T.: conform U.T.R. 20,**
**Subzona L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri;**

REGLEMENTĂRI FISCALE: centrale- Legea nr. 227/2015; locale - H.C.L.M. Buzău nr. 293/2024
PREVEDERI H.C.L.M. Buzău – zonarea zonei:

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

ROMÂNIA JUDEȚUL BUZĂU CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BUZĂU

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

**La întocmirea documentației se va avea în vedere prelurgea tramei stradale conform P.U.G. preliminar, aflat pe site-ul Primariei mun. Buzău și se vor respecta inclusiv:**
- Legea nr. 372/2005 actualizată, privind performanța energetică și Reglementarea tehnică Mc 001/2022;
- Prevederile H.C.L.M. Buzău nr. 116/29 iunie 2022 pentru aprobarea Regulamentului local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului Buzău ;
- H.C.L.M. Buzău nr. 92/31.05.2023 privind Regulamentul local privind identitatea cromatică a clădirilor în Municipiul Buzău.

**Menționăm că imobilul cu N.C. 75866 este afectat de linia electrică aeriană - LEA 110 kV, cu respectarea prevederilor din Norma tehnică din 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 simple/dublu circuit (zonele de protecție și siguranță cu 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.

Prezentul certificat de urbanism pentru [ ] utilizat în scopul declarat*4) pentru:
**INFORMAȚII PRIVIND REGLEMENTĂRI URBANISTICE CONFORM REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. FAZA REACTUALIZATĂ, APROBAT PRIN H.C.L.M. BUZĂU NR. 235/2009 ȘI PRELUNGIT PRIN H.C.L.M. BUZĂU NR. 255/2019**

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

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

A OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATELOR DE URBANISM:
În scopul eliberării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa primăriei competente pentru prelucrarea ei în:
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU, str. Democrației nr. 15
În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se notifică solicitantul de necesitatea aplicării cerințelor de mediu pentru ca acesta să anunțare și să decidă, după caz, înaintea/în/cadrul/procedurii privind autorizarea a/ în/ data/ procedurii/ supuse/ evaluării/ impactului/ asupra/ mediului.
În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 96/61/CEE, procesul de control a activității de mediu se desfășoară după sistemul controlului de urbanism, interior derulării documentației pentru care se va emite autorizația de mediu, autorizațiile competente pentru protecția mediului sunt:
- autorizația de construire/desființare;
- autorizația de mediu;
- autorizația privind gospodărirea apelor;
- autorizația privind gospodărirea deșeurilor;
- autorizația sanitară;
- acordul privind securitatea la incendiu;
- acordul privind protecția civilă;
- acordul privind protecția muncii;
- acordul privind protecția patrimoniului cultural;
- acordul privind protecția infrastructurilor de transport;
- acordul privind protecția infrastructurilor de gospodărire a apelor;
- acordul privind protecția infrastructurilor de telecomunicații;
- acordul privind protecția infrastructurilor de alimentare cu energie electrică și termică;
- acordul privind protecția infrastructurilor de alimentare cu gaze naturale;
- acordul privind protecția infrastructurilor de alimentare cu petrol și produse petroliere;
- acordul privind protecția infrastructurilor de salubritate;
- acordul privind protecția infrastructurilor de transport urban;
- acordul privind protecția infrastructurilor de iluminat public;
- acordul privind protecția infrastructurilor de alimentare cu apă și canalizare;
- acordul privind protecția infrastructurilor de alimentare cu energie electrică;
- acordul privind protecția infrastructurilor de alimentare cu energie

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

**PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. NR. 20, SUBZONA FUNCŢIONALA L1a**

**L1a - locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înşiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)**

**UTILIZĂRI ADMISE – PERMISIUNI**

- locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înşiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):
- pe terenuri libere sau prin restructurarea constructiilor existente
- lucrari de reabilitare si refunctionalizare a constructiilor existente
- se pot autoriza lucrări de întretinere si imbunătătire a stării fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor;
- extinderi, supraetajare a constructiilor existente pentru imbunatatirea calitatii spatiului locuibil
- echipamente publice specifice zonei rezidenţiale;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitara

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI**

- in zonele cu valoare ambientala constructiile vor avea o tratare deosebita pentru incadrarea optima in sit.
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific, cu conditia sa nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40 m;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de echipamente publice şi de biserici;
- în zonele existente se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii zonei de locuit în proporţie de minim 30 % din ADC;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiţia ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiş, suprafaţa 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 condiţiile de construibilitate şi sunt dotate cu reţele edilitare, autorizarea construcţiilor se poate face direct sau în baza unor documentaţii PUD (după caz).

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT**

- se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament
- functiunile complementare pot fi retrase de la aliniament cu minim 1,00 m sau pot fi dispuse pe aliniament în funcţie de caracterul străzii, de profilul activităţii şi de normele existente;
- la intersecţia dintre străzi aliniamentul constructiei de racord a directiilor stradale va fi la minim 12,00 metri din axul strazii de categoria I, a II-a şi 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 conditia ca pe parcelele adiacente constructiile sa prezinte calcane.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE PARCELELOR**

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele parcelelor vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de **1,90** metri.
- clădirile se pot alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim **20,00** metri de la aliniament;

JUDEŢUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM Nr. 391 din 05.08.2020
Arhitect şef.

ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU CONSILIUL LOCAL

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe terenurile invecinate sunt cladiri cu funcţiune publică, biserică, cazuri în care noua construcţie se va retrage faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de **1,90** metri;

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

**CIRCULAŢII ŞI ACCESE.**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile 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; distanţa dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăşi **30.00** metri;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilitati motorii.

**STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv.

**ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

- Înălţimea maximă admisibilă în planul faţadei este cea stabilita de subzona functionala. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcţie de volumetria caracteristică străzii.

- în intersecţii se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul faţadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecţia aliniamentelor

- în cazul racordării între străzi cu lăţimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălţime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de max. **25,0** metri dacă strada are **2** fire de circulaţie; dacă diferenţa este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

- Mansarda se considera nivel.
- Inaltimea maxima a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuinte
- Panta acoperisului va fi functie de panta invelitorii din normative

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenţă" şi "eleganţă";

- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

**CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

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

- în cazul alimentării cu apă sau evaciare ape uzate în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii;

- dată fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţi

Actualizarea va avea in vedere si modernizarea retelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

JUDEŢUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 381 din 05.04.2021
Arhitect şef,

ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZĂU MUNICIPIUL BUZĂU CONSILIUL LOCAL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU

Buzău oraș de sehis open city

**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**

**Stimate Domn,**

În urma ofertei dumneavoastră din data de 09.01.2026, vă înaintăm comanda pentru servicii de evaluare pentru determinarea valorii de piata a unui teren proprietate privata a municipiului Buzau în suprafata de 1501 mp situat în municipiul Buzau ,Tarlaua 31,Parcela 366,Lot 1 înscris în Cartea Funciara nr.76070 a UAT Municipiul Buzau.
Valoarea achiziției este de 1.000 lei fara TVA, la care se adauga TVA în conformitate cu reglementarile legale în vigoare.

**Cu stimă,**

**Primarul Municipiului Buzău,**
**Constantin Toma**

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



Buzău oraș de sehis

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

**SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE**

- se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi. Terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbori.

**ÎMPREJMURI**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu functiuni complementare publice şi bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri înălţime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de minim **2,20** metri;
- spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**
**L1a, -P.O.T. maxim 40%**

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**
**L1a, - C.U.T. maxim 1,2.**

ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZĂU MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

JUDEŢUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
BUZĂU
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
NR. 389 din 05.08.2025
semnătura

ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL
Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului
**Nr. 15/25.02.2026**

# RAPORT DE AVIZARE
## PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 20 din 09.02.2026

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

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

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

Amendamente/propuneri acceptate sau respinse în cadrul Comisiei:

.

**Preşedintele Comisiei,**
consilier local Vasile Murguleț

**Secretarul Comisiei,**
consilier local Dragoș - Constantin Giurgea

ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

**Comisia juridică, pentru administraţie publică locală, disciplină, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeneşti**

Nr. 17/2026

## RAPORT DE AVIZARE

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

Astăzi, 25.02.2026, Comisia juridică, pentru administraţie publică locală, disciplină, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeneşti s-a întrunit în şedinţă de lucru, ocazie cu care a fost analizat şi dezbătut Proiectul de hotărâre nr. 20 din 09.02.2026 privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitaţie publică a unui teren proprietate privată a Municipiului Buzău, situat în Municipiul Buzău, Tarlaua 31, parcela 366, Lot 1 .

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

**FAVORABIL/ ~~NEFAVORABIL~~**

Amendamente/propuneri acceptate sau respinse în cadrul Comisiei:

Nu a fost cazul.

Președintele Comisiei
Ionuț Sorin Apostu
[redacted]

Secretarul comisiei
Bogdan Huditoiu
[redacted]

ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

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

Consiliul Local al Municipiului Buzău, judeţul Buzău, întrunit în şedinţă 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 Evidenţă Patrimoniu şi Licitaţii, 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 administraţie publică locală, disciplină, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţenești;

-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 şi art.196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂŞTE:**

**Art.1.-** Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitaţie publică a terenului proprietate privată a municipiului, situat în Municipiul Buzău, Tarlaua 31, parcela 366, Lot 1, în suprafaţă 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 concesionării terenului şi a documentaţiei de atribuire, va fi supusă aprobării Consiliului Local numai după emiterea avizului obligatoriu al Administrației Naţionale a Rezervelor de Stat şi Problemelor Speciale şi al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare.

**Art.3.-** Primarul Municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidenţă Patrimoniu şi Licitaţii, 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

[redacted]

AVIZAT
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard PISTOL

[redacted]

ROMÂNIA * JUDEȚUL BUZĂU MUNICIPIUL CONSILIUL LOCAL