

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 172 din 13.08.2025
privind aprobarea *Studiului de oportunitate* pentru vânzarea prin licitație
publică a unui teren proprietate privată a Municipiului Buzău



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

Având în vedere:

-referatul de aprobare al primarului Municipiului Buzău, înregistrat la
nr.208/CLM/13.08.2025;

-raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licitații,
înregistrat la nr. 122.853 din 13.08.2025;

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

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

-prevederile art. 1.650 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil,
republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 354, art. 355 și art. 363 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. (2), coroborat cu art. 5, lit. dd) din Ordonanța de urgență a Guvernului
nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă *Studiul de oportunitate* privind vânzarea prin licitație publică
a unui imobil-teren proprietate privată a Municipiului Buzău, în suprafață de 23.231
mp, situat în extravilanul Municipiului Buzău, județul Buzău, tarlăua 36, parcelele
642, 643 și 644, înscris în cartea funciară numărul 56702 Buzău, prevăzut în **Anexa**
care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul Municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență
Patrimoniu și Licitații și Serviciului Juridic și Contencios Administrativ, va aduce la
îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.3. Potrivit art. 243, alin. (1), lit. e) din Ordonanța de urgență a Guvernului
nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin
grija secretarului general al Municipiului, prezenta hotărâre va fi comunicată către
autoritățile, instituțiile publice și persoanele interesate.

INIȚIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Constantin TOMA



AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard Pistol



0
0

100
100

0
0
0

0

0

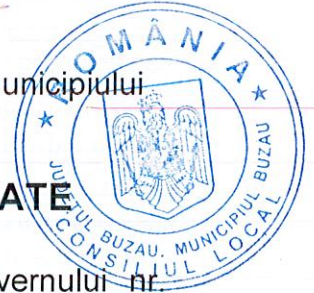
0
0

ANEXA

la Hotărârea nr. _____ din _____.2025
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru vânzarea prin licitație publică a unui teren proprietate privată a municipiului
Buzău



CAP. I. DATE GENERALE ALE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Potrivit art.129 alin.(6), lit.b din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului, stabilirea oportunității vânzării bunurilor căzând în sarcina unității administrativ-teritoriale.

Scopul prezentului studiu de oportunitate îl constituie inițierea procedurii de vânzare prin licitație publică a imobilului – teren având categoria curți-construcții, cu o suprafață de 23.231 mp, situat în extravilanul municipiului Buzău, județul Buzău, tarlăua 36, parcelele 642, 643 și 644, înscris în cartea funciară numărul 56702 Buzău, număr cadastral 56702, cu o valoarea de inventar din contabilitate 1.503.102 lei conform fișei mijlocului fix cu nr. de inventar 9991939289 .

Terenul este proprietate privată a municipiului Buzău, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 115 din 24.04.2008 privind atestarea apartenenței unui teren la domeniul privat al municipiului Buzău.

Acesta este poziționat în zona lacurilor de la balastiera Vadu Pașii, învecinându-se cu aceasta pe latura sudică și cu albia râului Buzău pe latura nordică, cu acces direct la DC 246.

CAP. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Vânzarea este indicată de motive de ordin legislativ și financiar:

1. Motivația pentru componenta legislativă:

- potrivit dispozițiilor art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, "*Consiliul Local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului*", iar în exercitarea acestor atribuții, potrivit art. 129, alin. (6), lit. b), din același act normativ Consiliul Local "*hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii*";

- în conformitate cu art. 363 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 cu toate modificările și completările ulterioare, vânzarea bunurilor din domeniul privat al municipiului se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel;

- potrivit art. 363, alin. (6) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 "*prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selecția cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului*".

2. Motivația pentru componenta economico-financiară:

- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Buzău prin atragerea de venituri financiare suplimentare la bugetul local, respectiv contravaloarea terenului vândut, cu scopul de a asigura stabilitate și extindere economică solidă și ținând cont de faptul că Municipiul Buzău se află în imposibilitatea de a realiza investiții sau de a valorifica în vreun mod această suprafață de teren;
- având în vedere amplasamentul acestuia, terenul poate fi valorificat pentru activități industriale precum exploatarea agregatelor minerale, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare căzând în sarcina cumpărătorului;
- vânzarea imobilului ar duce la o extindere a activităților economice desfășurate cu capitalul privat precum și ocuparea forței de muncă la nivelul Municipiului Buzău.

CAP. III. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul evaluat al terenului, stabilit prin rapoartul de evaluare înregistrat la nr. 113.710 din 25.07.2025, întocmit de evaluatorul Țigănuș Radu, este de 13 euro/mp.

Valoare de inventar a terenului este de 12,75 euro/mp.

Potrivit art. 363, alin. (6) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.

Plata se va face în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.

Contravaloarea rapoartului de evaluare a terenului care face obiectul vânzării, înregistrat la nr. 113.710 din 25.07.2025, în sumă de 1.400,00 lei, a fost achitată din bugetul local și va fi recuperată de la cumpărător.

CAP. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

Procedura de vânzare propusă este vânzare prin licitație publică, în conformitate cu art. 363 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 cu toate modificările și completările ulterioare, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311 din același act normativ.

Contractul de vânzare – cumpărare se va încheia în formă autentică de către un notar public, taxele aferente urmând a fi suportate de către cumpărător.

CAP. V. CONCLUZII

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea acestui teren prin procedura licitației publice, astfel încât orice persoană interesată să poată depune o ofertă, calificarea acesteia făcându-se sub condiția îndeplinirii tuturor cerințelor legale ce vor fi prevăzute în caietul de sarcini.

ȘEF SERVICIU E.P.L.,
Cătălin Manea



Întocmit,
Raluca Palaloga





REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Studiului de oportunitate pentru vânzarea prin licitație publică a unui teren proprietate privată a Municipiului Buzău

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea *Studiului de oportunitate* privind vânzarea prin licitație publică a unui imobil-teren proprietate privată a Municipiului Buzău, în suprafață de 23.231 mp, situat în extravilanul Municipiului Buzău, județul Buzău, tarlaua 36, parcelele 642, 643 și 644, înscris în cartea funciară numărul 56702 Buzău.

Terenul este proprietate privată a Municipiului Buzău, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 115 din 24.04.2008 *privind atestarea apartenenței unui teren la domeniul privat al municipiului Buzău*.

Potrivit art. 363, alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vânzarea bunurilor din domeniul privat al Municipiului se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, stabilirea oportunității vânzării bunurilor căzând în sarcina unității administrativ-teritoriale.

Conform art. 363, alin. (6) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.

Oportunitatea vânzării acestui imobil este în principal de ordin economic, Municipiul Buzău aflându-se în imposibilitatea de a realiza investiții sau de a valorifica în vreun mod această suprafață de teren.

Totodată, în contextul noilor modificări legislative privind măsurile de austeritate adoptate la nivel central și local, atragerea de venituri financiare suplimentare la bugetul local asigură stabilitate și extindere economică solidă.

Terenul este liber de sarcini, nu face obiectul vreunei cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse anterior în temeiul Legii nr. 10/2001 *privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989*, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și nu formează obiectul vreunor litigii în care Unitatea Administrativ Teritorială – Municipiul Buzău să fie parte, așa cum reiese din răspunsul Serviciului Juridic și Contencios Administrativ la nota internă înregistrată la nr. 120.130 din 07.08.2025.

Ținând cont de precizările de mai sus, propun aprobarea Studiului de oportunitate întocmit de compartimentul de resort.

În acest scop, a fost elaborat alăturat proiectul de hotărâre, cu propunerea de a fi adoptat în forma redactată.

PRIMAR,
Constantin Toma



00

1

2

3

4

5

6



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea studiului de oportunitate pentru vânzarea prin licitație publică a unui teren proprietate privată a municipiului Buzău

Potrivit art. 363 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vânzarea bunurilor din domeniul privat al municipiului se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, stabilirea oportunității vânzării bunurilor căzând în sarcina unității administrativ-teritoriale.

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea studiului de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a unui imobil (teren) proprietate privată a municipiului Buzău, în suprafață de 23.231 mp, situat în extravilanul municipiului Buzău, județul Buzău, tarlaua 36, parcelele 642, 643 și 644, înscris în cartea funciară numărul 56702 Buzău, număr cadastral 56702, având valoarea de inventar din contabilitate 1.503.102 lei, conform fișei mijlocului fix cu nr. de inventar 9991939289.

Terenul este proprietate privată a municipiului Buzău, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 115 din 24.04.2008 *privind atestarea apartenenței unui teren la domeniul privat al municipiului Buzău.*

Conform art. 363, alin. (6) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selecțaiți cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.

Potrivit raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul Țigănuș Radu, înregistrat la Primăria Municipiului Buzău cu nr. 113.710 din 25.07.2025, valoarea estimată a terenului este de 302.003 euro fără TVA.

Terenul este liber de sarcini, nu face obiectul vreunei cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse anterior în temeiul Legii nr. 10/2001 *privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989*, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și nu formează obiectul vreunor litigii în care Unitatea Administrativ Teritorială – Municipiul Buzău să fie parte, așa cum reiese din răspunsul Serviciului Juridic și Contencios Administrativ la nota internă înregistrată la nr. 120.130/07.08.2025.

Prin urmare propun aprobarea studiului de oportunitate întocmit de compartimentul de resort, scop în care a fost elaborat alăturat proiectul de hotărâre, cu propunerea de a fi adoptat în forma redactată.

ȘEF SERVICIU E.P.L.,
Cătălin Manea



Întocmit,
Raluca Palaloga



10
11

12
13
14

15
16

17

18
19

Nr. cerere	124782
Ziua	08
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100192910013



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56702 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:32108
Nr. cadastral vechi:16144

Adresa: Jud. Buzau, UAT Buzău,

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56702	Din acte: 197.899 Masurata: 23.231	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
39147 / 02/10/2008		
Act Dezmembrare nr. 2157, din 29/09/2008 emis de BNP SERBANESCU CORINA LUMINITA;		
B0	Se infiintează cartea funciara nr. 32108 a unitatii administrativ teritoriale Buzau , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 16144 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 15830 din cartea funciara nr. 31404 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
Hotarare nr. 115, din 24/04/2008 emis de CONSILIUL LOCAL MUNIC.BUZAU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL BUZAU, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



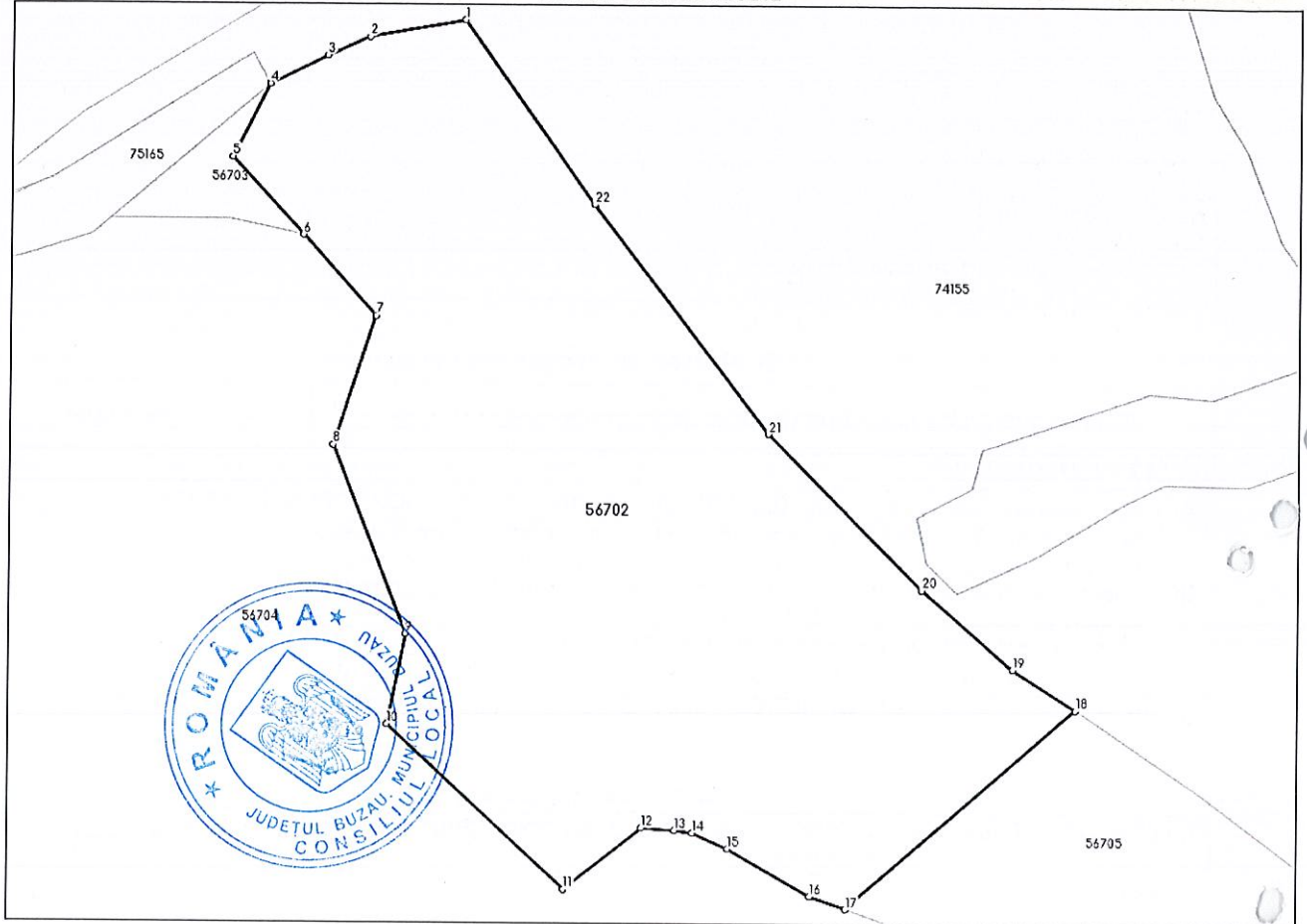
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56702	Din acte: 197.899 Masurata: 23.231	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	NU	23.231	36	642, 643, 644	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	24.854
3	4	16.476
5	6	27.22
7	8	34.911

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	11.72
4	5	21.149
6	7	27.914
8	9	52.135

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
9	10	23.667	10	11	62.018
11	12	25.403	12	13	8.435
13	14	4.661	14	15	9.938
15	16	24.352	16	17	9.678
17	18	77.831	18	19	19.187
19	20	30.946	20	21	56.104
21	22	73.985	22	1	58.085

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

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

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

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

Data și ora generării,

08/08/2025, 11:25



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>

1
2

1. 1/1/19

1
2
3

1

1

1
2

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL BUZAU
-CONSILIUL LOCAL-

H O T A R A R E
privind atestarea apartenenței unui teren
la domeniul privat al municipiului Buzău



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

Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului municipiului Buzău, înregis-
trată sub nr. 7.794/2008, prin care se propune atestarea apartenenței
la domeniul privat al municipiului Buzău a terenului în suprafață
totală de 197.899,00 m.p., situat în municipiul Buzău, zona stației de
sortare Vadu Pașii;

- raportul Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului, precum
și avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului
Buzău;

- prevederile art. 36, alin. (1) din Legea fondului funciar nr.
18/1991, republicată, modificată și completată prin Legea nr.
247/2005, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 36, alin. (9), art. 45, alin. (3), art. 121, alin. (1) și
art. 115, alin. (1), lit. b) din Legea nr. 215/2001 a administrației
publice locale, republicată,

H O T A R A S T E :

Art.1.- Se atestă apartenența la domeniul privat al municipiului
Buzău a terenului în suprafață totală de 197.899,00 de m.p., situat în
municipiul Buzău, zona stației de sortare Vadu Pașii, teren neînscris în
cartea funciară și identificat conform planului de situație anexat, care
face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.- Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență, Administrare Patrimoniu, Cadastru Urban și Licitații și Biroului Financiar - Contabilitate, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
consilier Victor – Stefan Ioniță



CONTRASEMNEAZA:
SECRETARUL
MUNICIPIULUI BUZĂU,
Stefan Nedelcu



Buzău, 24 aprilie 2008
Nr. 115



Hotărârea a fost adoptată cu 22 voturi pentru și voturi împotriva ei

AVIZAM FAVORABIL PROIECTUL DE HOTARARE :

Comisia pentru activități economico-financiare,
patrimoniu și agricultură

PRESEDINTE,

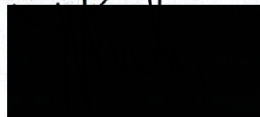
Fănică Bârlă



Comisia juridică și de disciplină

PRESEDINTE,

Nichifor Moldoveanu

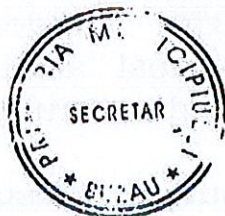
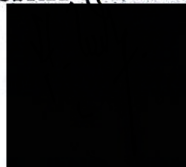


AVIZAT PENTRU LEGALITATE:

SECRETARUL

MUNICIPIULUI BUZAU,

Stefan Nedelcu



ROMANIA
JUDETUL BUZĂU
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU
-Direcția Urbanism și Amenajarea
Teritoriului-
7.794/2008

R A P O R T

la proiectul de hotărâre privind atestarea apartenenței
unui teren la domeniul privat al municipiului Buzău

În conformitate cu prevederile art. 121, alin. (1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri mobile și imobile, intrate în proprietatea acestora prin modalitățile prevăzute de lege, altele decât cele care aparțin domeniului public.

Conform art. 36, alin. (1) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, modificată și completată prin Legea nr. 247/2005, cu modificările și completările ulterioare, terenurile aflate în proprietatea statului, situate în intravilanul localităților și care sunt în administrarea primăriilor, la data prezentei legi, trec în proprietatea comunelor, orașelor sau a municipiilor, urmând regimul juridic al terenurilor prevăzute la art. 26 din lege.

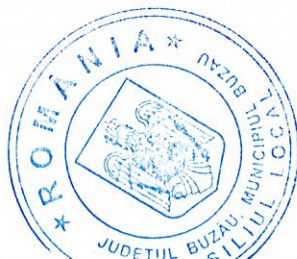
Terenul în suprafață totală de 197.899 m.p., situat în municipiul Buzău, zona Stația de Sortare Vadu - Pașii 2 s-a aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău anterior adoptării Legii nr. 18/1991, dar până în prezent nu a fost atestată prin hotărâre a consiliului local apartenența acestuia la domeniul privat al municipiului Buzău.

Față de cele de mai sus propunem atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Buzău a terenului susmenționat, în care scop s-a elaborat alăturatul proiect de hotărâre, cu rugămintea de a fi introdus pe ordinea de zi a primei ședințe a Consiliului Local al Municipiului Buzău, în vederea adoptării lui.

DIRECTOR EXECUTIV INTERIMAR,
ing. Victor Alexandru

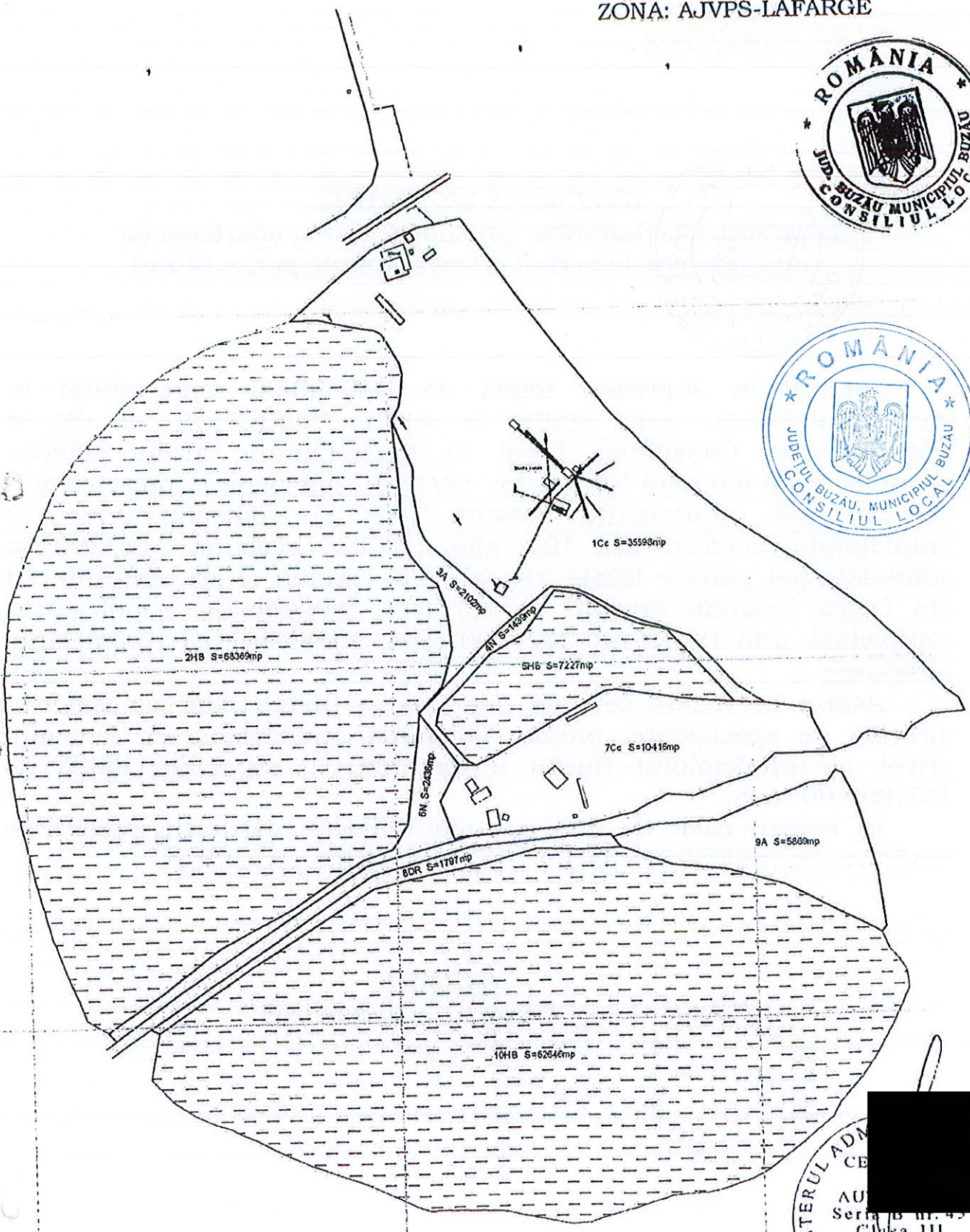


REFERENT DE SPECIALITATE,
sing. Camelia Valentina Radu



PLAN DE SITUATIE
Atestare teren la domeniul privat
al Municipiului Buzău

S = 197.899 mp
ZONA: AJVPS-LAFARGE



ISTERUL ADM
CE
AU
Seria B nr. 45
Clasa III
1981

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIULUI BUZAU
- PRIMAR -
Nr. 7.794/2008



EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind atestarea apartenenței
unui teren la domeniul privat al municipiului Buzău

Terenul în suprafață totală de 197.899,00 m.p., situat în municipiul Buzău, zona stației de sortare Vadu Pașii, se află în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău anterior adoptării Legii fondului funciar nr. 18/1991, dar până în prezent nu a fost atestată apartenența acestui teren la domeniul privat al municipiului conform art. 121, alin. (1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, precum și art. 36, alin. (1) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, modificată și completată prin Legea nr. 247/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere cele de mai sus și ținând cont de raportul direcției de specialitate, propun atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Buzău a terenului în suprafață totală de 197.899,00 m.p.

În sensul celor de mai sus s-a întocmit alăturatul proiect de hotărâre, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

PRIMAR,

ing. Constantin Boșcodeală



FISA MIJLOCULUI FIX

August 2025

Gestiunea: DOMENIUL PRIVAT UAT

Numar inventar:	9991939289	Grupa:					
Fel, serie, nr. data doc.		TERENURI					
provenienta:	PLUS-INV-120309-07.08.2025	Codul de clasif.:	9.1.				
Valoare de inventar:	1.503.102,00	Rata lunara:		0,00			
Valoare amortizata:	0,00	Data darii in fol.:	07.08.2025				
Denumire mijlocului fix:	TEREN EXTRAVILAN SITUAT IN TARLAUA 36, PARCELA 642, 643, 644 MUNICIPIUL BUZAU	Data am. compl.:	31.08.2124				
Durata normala funct.(ani):	99	Cota amortizare:					
Loc folosinta: 600 - DOMENIU PRIVAT		Persoana: 0 - Fara Persoana					
Caracteristici tehnice:							
Domeniul privat CF 56702, SUPRAFATA MASURATA 23231 MP, SUPRAFATA DIN ACTE 197899 MP, HCL 115/24.04.2008, ZONA STATIEI DE SORTARE VADU PASII, INREG CF REF 120309/07.08.2025 TEREN ,unitatea de masura: BUCATA							
Accesorii:							
Documentul (data,felul,nr.)	Operatiuni care privesc miscarea, cresterea, diminuarea	Data	Buc.	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105
PLUS-INV-120309-07.08.2025	Achizitie	2025.08	1	1.503.102,00	0,00	1.503.102,00	0



1
2

(
(
e

1

(

(
(

Proces verbal de predare-primire

Încheiat astăzi, 24.07.2025, între:

JUDEȚUL BUZĂU		
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU		
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -		
NR.	113 710	
ZIUA	LUNA	ANUL
25	07	2025

Evaluator Autorizat ANEVAR ȚIGĂNUȘ RADU, cu sediul în str. Lăcrămioarei nr.4, sat Petrești, comuna Vânători, județul Vrancea, având cod unic de înregistrare 35909055, cont RO25BTRLRONCRT01(i)15269001, deschis la Banca Transilvania Sucursala Focșani, reprezentată de Ec. Radu Țigănuș și denumită în continuare EXECUTANT

și

UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, județul Buzău, reprezentată prin Primar, Constantin Toma, în calitate de BENEFICIAR

Beneficiarul a preluat de la Executant 1(unul) de Raport de Evaluare ce fac obiectul Comenzii nr.98667 din 24.06.2025 încheiat între părți.



Am predat,

Evaluator Radu Țigănuș



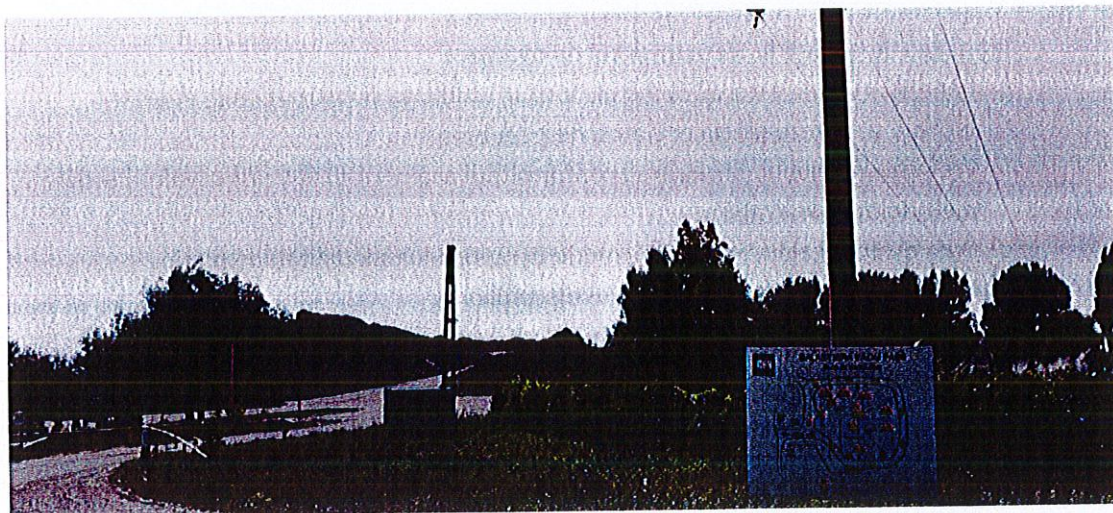
Am primit,

UAT Mun. Buzău





RAPORT DE EVALUARE



Bunuri imobile

Teren extravilan curți construcții în suprafață din acte de 197.899 mp
și din măsurători de 23.231 mp, CAD 56702, CF 56702 Buzău

Adresă: T.36, P.642, 643, 644, Jud. Buzău

Client: UAT Municipiul Buzău

Utilizator desemnat: UAT Municipiul Buzău

Evaluator: Radu Țigănuș

Data evaluării: 22 Iulie 2025



CUPRINS:

Sinteza raportului

Cap.1 Prezentarea și certificarea evaluatorului

Cap.2 Bazele evaluării. Sfera misiunii de evaluare

1. Beneficiarul, utilizatorul, obiectul, scopul, utilizarea și instrucțiunile evaluării
2. Ipoteze și ipoteze speciale; clauza de nepublicare
3. Premisele evaluării. Declararea conformității evaluării cu SEV. Tipul valorii estimate, metodologia de evaluare.
4. Data evaluării, data raportului, moneda raportului, modalități de plată.
5. Inspecția bunurilor. Amplasarea investigațiilor.
6. Natura și sursa informațiilor utilizate.

Cap.3 Prezentarea datelor

1. Descrierea activelor și a situației juridice
2. Date despre aria de piață
3. Descrierea proprietății

Cap.4 Analiza datelor și concluziile

1. Cea mai bună utilizare
2. Abordarea evaluării. Abordarea prin piață.
3. Opinia finală asupra valorii

Cap.5 Anexe



Sinteza raportului

**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ - LOC. BUZĂU, T.36, P.642, 643, 644
CAD 56702, CF 56702, JUDEȚUL BUZĂU**

Obiectul evaluării:

Teren extravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte de 197.899 mp și din măsurători de 23.231 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 56702 a Municipiului Buzău, CAD 56702, proprietate imobiliară situată în municipiul Buzău, T.36, P.642, 643, 644, cu acces din DC 246, jud. Buzău.

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață în vederea informării clientului.

Beneficiarul evaluării: UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

Utilizator desemnat: UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

Evaluator: Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr.legitimație ANEVAR 18849, specializarea EPI, EBM

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață

Moneda valorii estimate: RON

Data evaluării: Iulie 2025

Data întocmirii: 22 Iulie 2025

Întocmit conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2025, în speță SEV 100, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104, SEV 106, SEV 230 și GEV 630



Rezultatele și concluziile evaluării:

**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LOC. BUZĂU, T.36, P.642, 643, 644
CAD 56702, CF 56702, JUDEȚUL BUZĂU**

Bun imobil evaluat	Valoare de piață în Lei	Valoare de piață în Euro
Teren extravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte de 197.899 mp și din măsurători de 23.231 mp, înscris în Cartea Funciară nr.56702 a Mun. Buzău, CAD 56702 situat în extravilan mun. Buzău, T.36, P.642,643,644, zona Balastieră Buzău, jud. Buzău	1.531.306	302.003
TOTAL	1.531.306	302.003

Valorile nu conțin TVA

Curs valutar BNR la 22.07.2025, 1 euro = 5.0705 lei

Data: 22.07.2025



Evaluator ANEVAR
Radu ȚIGĂNUȘ

Cap.1 Prezentare și certificare evaluator

Prezentarea evaluatorului

Radu ȚIGĂNUȘ, Expert Tehnic Judiciar, Evaluator Autorizat ANEVAR, nr. Legitimație 18849, specializarea EPI și EBM.

Certificare

Subsemnatul Radu Țigănuș, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

Raport de evaluare bunuri imobile aflate în proprietatea UAT BUZĂU

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în ce privește bunurile mobile care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de bunurile mobile care sunt obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în aceasta evaluare, onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile;
- Subsemnatul a inspectat personal bunurile mobile subiect;

Data: 22.07.2025



Evaluator ANEVAR
Radu ȚIGĂNUȘ

Cap.2 Premisele evaluării. Sfera

2.1 Beneficiarul și utilizatorul desemnat al lucrării, obiectul, scopul și instrucțiunile evaluării.

Beneficiarul evaluării este UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

Utilizatorul desemnat al evaluării: UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

Obiectivul evaluării:

Teren extravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte de 197.899 mp și din măsurători de 23.231 mp, înscris în Cartea Funciară nr.56702 a Mun. Buzău, CAD 56702 situat în extravilanul Mun. Buzău, T.36, P.642,643,644, jud. Buzău, zona "Balastiera Vadu Pașii".

Scopul raportului: estimarea valorii de piață în vederea informării clientului.

Instrucțiunile evaluării: Evaluatorul a primit misiunea de evaluare a bunurilor imobile în vederea utilizării evaluării pentru scopul arătat, conform **Comandă 98667/24.06.2025**. Lucrarea de evaluare a fost întocmită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2025

2.2 Ipoteze și ipoteze speciale; Clauza de nepublicare

- Acest studiu are la bază documente, informații și date puse la dispoziție de beneficiarul lucrării, acestea fiind considerate corecte și ca atare nefiind verificate din surse independente.
- Documentele, datele și informațiile de piață utilizate au fost extrase din surse de informare publice și ca atare, au fost considerate corecte și credibile, fără a se face investigații suplimentare pentru verificarea lor pe alte căi și prin alte mijloace.
- O evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia asupra valorii proprietății evaluate la data întocmirii lucrării.
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au fost considerați că au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă pentru estimarea valorii.
- Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini la data evaluării, altele decât cele menționate în raport.
- Evaluatorul nu poate fi considerat răspunzător pentru existența unor vicii ascunse și/sau factorii externi nesesizați ce pot influența valoarea estimată.
- Evaluatorul nu este obligat, prin natura muncii sale, să ofere consultanță în continuare sau să depună mărturie în instanță legat de proprietățile subiect.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de schimbările economice, sociale și geopolitice. Aceste previziuni sunt prin urmare supuse schimbării condițiilor viitoare.
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară cu excepția celor prezentate în lucrare.



- Evaluatorul își asumă față de beneficiar întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezenta lucrare.
- Activele au fost evaluate de sine stătător, independent de existența altor active de același tip în patrimoniul beneficiarului.
- Valorile exprimate în Raport nu conțin TVA.

Clauza de nepublicare

Prezenta lucrare sau orice referire la aceasta, nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al prestatorului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

2.3 Baza de Evaluare. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR, tipul valorii estimate, metodologia de evaluare

Baza de evaluare. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

Raportul de evaluare respectă standardele naționale de evaluare, metodele de evaluare utilizate fiind reglementate de Standardele de Evaluare ANEVAR 2025, corespunzător tipului de proprietate evaluată, scopul evaluării, informațiile de piață aflate la dispoziția evaluatorului.

Activele au fost evaluate potrivit GEV 630-Evaluarea bunurilor Imobile

Tipul valorii estimate

Evaluarea bunurilor imobile subiect s-a făcut pe baza valorii de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025:

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după o activitate de marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Metodologia de evaluare

Metodologia de evaluare constă în culegerea, analizarea și ajustarea informațiilor considerate relevante de către evaluator, care selectează și aplică abordările și metodele de evaluare, care conduc la valoarea estimată în conformitate cu scopul propus și instrucțiunile evaluării.



În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale evaluării: piață, cost și venit. Este rațional ca evaluatorul să ia în considerare fiecare abordare. Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție. Cu alte cuvinte, prețul unui bun stabilit pe o piață dată, este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru bunuri competitive pe același segment de piață, de alternative financiare pentru investirea banilor în alte domenii.

Cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general), pot fi aplicate pentru evaluarea bunurilor imobile.

Abordarea prin piață, cunoscută și sub denumirea de „comparația directă” sau „comparația vânzărilor”, este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Metoda de evaluare folosită pentru evaluarea terenului liber este **metoda comparației directe**.

Metoda comparației directe este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

În cazul analizat s-au utilizat tehnici cantitative pentru cuantificarea ajustărilor aplicate prețurilor de vânzare/ofertelor de preț ale proprietăților comparabile.

Procedura pentru aplicarea abordării este:

- Analizarea informațiilor de pe piață referitoare la proprietățile similare cu proprietatea subiect, care au fost vândute recent, sunt oferite la vânzare sau se află sub un contract. Se iau în considerare caracteristici ale proprietăților cât mai asimilabile proprietății subiect, pentru a garanta că vânzările/ofertele comparabile reflectă acțiunile cumpărătorilor similar;
- Selectarea proprietăților comparabile. În realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informații, ofertele de vânzare pt. proprietăți imobiliare similare din zona studiată, existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare.



Abordarea prin venit poate fi utilizată dacă pot fi identificate fluxurile de numerar specifice pentru activ sau pentru un grup de active complementare. Totuși unele din fluxurile de numerar pot fi atribuite imobilizărilor necorporale și este dificilă separarea lor de contribuția acestora la fluxurile de numerar. Utilizarea abordării prin venit nu este practică pentru multe imobilizări corporale mobile individuale.

Abordarea prin cost este în general adoptată pentru evaluarea bunurilor imobile, în cazul activelor individuale care sunt specializate. Aceasta se aplică prin determinarea costului de înlocuire net al activului. Costul de înlocuire al activului se estimează de către un participant pe piață. Costul de înlocuire este costul necesar pentru a obține un activ alternativ cu utilitate echivalentă.

2.4 Data evaluării, data raportului, moneda raportului, modalități de plată

Data evaluării

Data de referință pentru estimarea valorii (data evaluării) - 22 Iulie 2025

Data întocmirii raportului este 22 Iulie 2025

Moneda raportului

Valoarea este exprimată în lei și euro.

Cursul valutar utilizat în conversia valorilor ale căror exprimare este în valută, este cursul BNR din data de 22.07.2025: 1 euro = 5,0705 lei.

Modalități de plată

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar (echivalent cash, la data evaluării)

2.5 Inspecția bunurilor. Amplasarea investigațiilor

Inspecția bunului imobil

Activele au fost inspectate de evaluator în data de 21.07.2025, în baza documentelor și a extrasului de carte funciară pus la dispoziție. Evaluatorul nu a avut acces în interiorul proprietății imobiliare dar s-a putut concluziona că aceasta este poziționată în zona lacurilor de la balastiera Vadu Pașii învecinându-se cu acestea pe latura sudică și cu albia râului Buzău pe latura nordică, cu acces direct din DC 246. Este împrejmuită pe 2 din cele



4 laturi. Pe amplasament se regăsesc atât clădiri modulare cât și clădiri industriale (clădire birouri, hala metalică de depozitare) ce nu fac obiectul prezentului Raport de Evaluare.

Amploarea investigațiilor

Această lucrare are la bază documente, informații și date puse la dispoziție de beneficiarul lucrării, acestea fiind considerate corecte și ca atare nefiind verificate din surse independente. Au fost obținute informații legate de situația juridică și destinația clădirilor din proximitate.

Natura și sursa informațiilor utilizate

Au fost utilizate date și informații primite de la beneficiar, informații și date publice, precum și informații din mediul de afaceri de profil.

Sursele principale de informare au fost:

- Extras de Carte Funciară
- Extras Geoportal Eterra
- Informații statistice, curs valutar
- Documentele și informațiile prezentate de beneficiar;
- Date de piață extrase de pe website-uri de profil

Cap.3 Prezentarea datelor

3.1 Identificarea proprietății

Identificarea s-a făcut în baza documentelor puse la dispoziție de client, precum și a inspecției tehnice pe teren.

Imobilul este situat în extravilanul mun Buzău, Șoseaua DC 246, zona Balastieră Buzău și este format din teren extravilan curți construcții în suprafață din acte de 197.899 mp și din măsurători de 23.231 mp, CAD 56702, CF. 56702 UAT Buzău.

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare aparține în cotă de 100% UAT BUZĂU.

3.2 Analiza Pieței

Date despre aria de piață

Proprietatea imobiliară subiect este în proprietatea UAT Mun. Buzău.



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LOC. BUZĂU, T.36, P.642, 643, 644
CAD 56702, CF 56702, JUDEȚUL BUZĂU**

Au fost identificate tranzacții pentru active individuale similare. Din analiza pieței imobiliare a terenurilor destinate construcțiilor amplasate în Mun. Buzău, zona de Est și proximitatea acesteia, s-a observat că sunt oferite spre vânzare cu prețuri cuprinse în intervalul 6 eur/mp și 20 eur/mp.

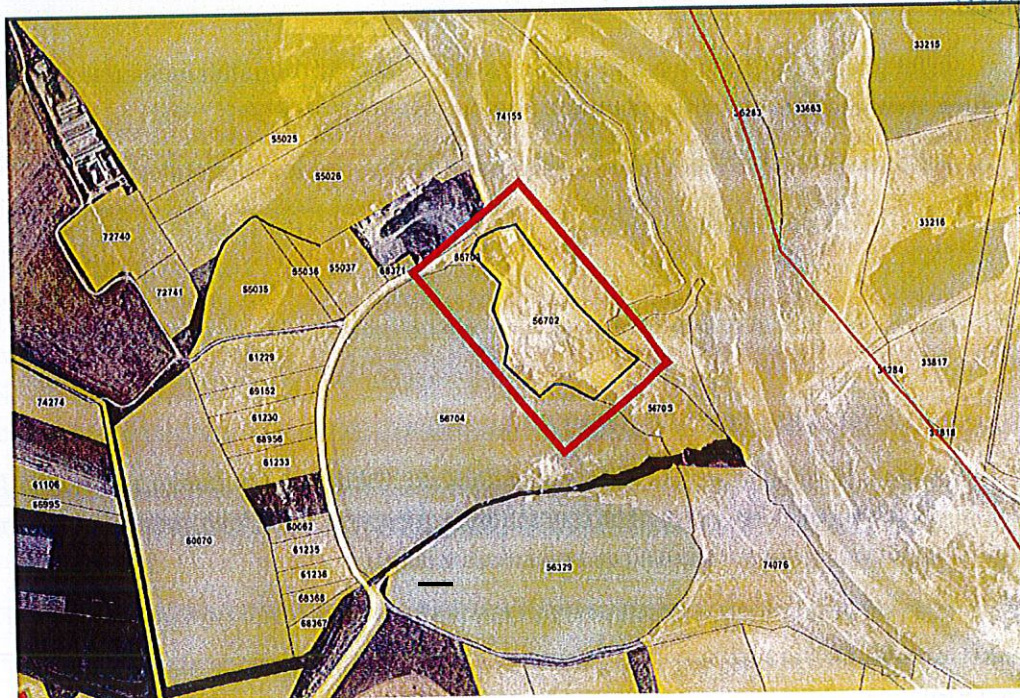
Oferta este medie.

3.3 Descrierea proprietății

Zona de amplasare

Proprietatea subiect este localizată în zona periferică a mun. Buzău, la Est de mun. Buzău, subzona balastiera Vadu Pașii, județul Buzău. Aceasta este poziționată în zona lacurilor de la balastiera Vadu Pașii învecinându-se cu acestea pe latura sudică și cu albia râului Buzău pe latura nordică, cu acces direct din DC 246. Este împrejmuită pe 2 din cele 4 laturi. Pe amplasament se regăsesc atât clădiri modulare cât și clădiri industriale (clădire birouri, hala metalică de depozitare) ce nu fac obiectul prezentului Raport de Evaluare.

Amplasarea în zonă:





Descrierea amplasamentului:

Accesul se poate face din str. DC 246, proprietatea subiect având deschidere directă la acesta.

În imediata vecinătate a amplasamentului se găsesc proprietăți industriale-Soufflet Malt România, Avicola Buzău dar și râul Buzău.

Proprietatea imobiliară subiect este deservită de următoarele rețelele edilitare:

- Energie electrică

Cap.4 Analiza datelor și concluziile

4.1 CMBU - Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: "Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare".

Cea mai bună utilizare susține și fundamentează analiza pentru toate misiunile al căror scop este valoarea de piață.



Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească cele patru criterii, respectiv să fie permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă, conducând astfel la cea mai mare valoare a terenului liber.

Ținând seamă de definiția celei mai bune utilizări, de faptul că proprietatea imobiliară subiect este destinată construcțiilor, cea mai bună utilizare a imobilului este cea existentă.

4.2 Abordarea evaluării. Metodologia de evaluare

4.2.1 Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt omogene. Terenul de care este atașat dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supuse evaluării, are caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață. Drept urmare abordarea prin piață se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare.

Pentru a putea compara subiectele evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietăților imobiliare similare, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație utilizate frecvent rezultă din analiza pieței și a prețurilor de vânzare, prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe mp sau hectar pentru teren. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză în parte. În măsura posibilității, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.

Ținând cont de natura activului supus evaluării, au putut fi identificate atât tranzacții finalizate cât și oferte curente existente în piața specifică proprietății imobiliare subiect.

Ținând cont de toate aceste aspecte, Abordarea prin Piață a putut fi aplicată prin prisma existenței datelor de piață.

În piață se găsesc oferte de vânzare, dar evaluatorul nu a avut acces la informații despre tranzacții certe cu astfel de bunuri. S-a aplicat o marjă de negociere de -5% (observată din comportamentul participanților pe piață) asupra prețului de ofertă pentru comparabilele selectate din piață, pentru a fi considerat preț de vânzare.

Au fost selectate acele oferte care sunt apropiate ca localizare cu cea a activului evaluat, dar și ca regim, fiind totuși observate diferențe între prețurile cu care se ofertează.

Au fost aplicate următoarele ajustări asupra comparabilelor:



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LOC. BUZĂU, T.36, P.642, 643, 644
CAD 56702, CF 56702, JUDEȚUL BUZĂU**

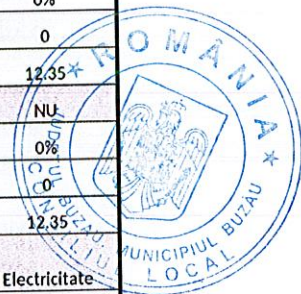
Cuquantum ajustare(eur/mp)			0.5	0.3	1	0.65
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (eur/mp)			9.5	5.7	19	12.35
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)			9.5	5.7	19	12.35
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Restricții construire	Restricții construire	Restricții construire	Restricții construire	Restricții construire	Restricții construire
Cuquantum Ajustare(%)	NU	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			9.5	5.7	19	12.35
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			9.5	5.7	19	12.35
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
Pret ajustat (Eur) Cheltulele necesare imediat dupa vanzare	Nu este cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Ajustare(Eur)			0	0	0	0
Pret ajustat (Eur)			9.5	5.7	19	12.35
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			9.5	5.7	19	12.35
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII						
LOCALIZARE		Mun. Buzău, T.36, P.642, 643, 644 Balastieră	Extravilan Mun Buzău, DN2 A7	Extravilan mun Buzău, Zona Verguleasa	Extravilan mun Buzău, Zona RAR Bz	Extravilan Mun Buzău, Zona A7
Comparativ cu subiectul			localizare superioară	localizare similară	localizare superioară	localizare similară
Cuquantum Ajustare(%)			-35%	0%	-35%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			-3.33	0.0000	-6.6500	0.0000
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			6.18	5.70	12.35	12.35
CARACTERISTICI FIZICE						
SUPRAFATA (mp)		23231	20000	68000	8500	10000
Cuquantum Ajustare(%)			0%	54%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	3.078	0	0

Raport de evaluare bunuri imobile aflate în proprietatea UAT BUZĂU



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ - LOC. BUZĂU, T.36, P.642, 643, 644
CAD 56702, CF 56702, JUDEȚUL BUZĂU**

PRET AJUSTAT (Eur/mp)			6.18	8.78	12.35	12.35
DESTINATIA (utilizarea terenului)		Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			6.18	8.78	12.35	12.35
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)		NU	DA	NU	NU	NU
Cuquantum Ajustare(%)			-10%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			-0.95	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			5.23	8.78	12.35	12.35*
ÎMPREJMUIRE		NU	NU	NU	NU	NU
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			5.23	8.78	12.35	12.35
UTILITATI DISPONIBILE		Electricitate	Gaze, Electricitate	Electricitate	Electricitate	Electricitate
Cuquantum Ajustare(%)			-20.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			-1.9	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			3.33	8.78	12.35	12.35
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE		41	36	nc	nc	26
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %			-65%	54%	-35%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (eur/mp)			-6.18	3.0780	-6.6500	0.0000
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			3.33	8.78	12.35	12.35
Cheltuieli pt aducerea la stadiul de teren constructibil		NU	NU	NU	NU	NU
Cuquantum Ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare (Eur/mp)			0.00	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			0.00	8.78	5.70	12.35
Ajustare totala neta absoluta	eur/ mp		6.18	3.0780	-6.6500	0.0000
Ajustare totala neta procentuala	(%)		-61.8%	51.3%	-33.3%	0.0%
Ajustare totala bruta absoluta (Eur)			6.18	3.08	6.65	0.00
Ajustare totala bruta procentuala (%)			61.8%	51.3%	33.3%	0.0%
Numar de ajustari			4	2	2	1
VALOAREA DE PIATA*: 13 Eur/mp ROTUND Valoare Totală Proprietate Subiect: 302,003 Eur						
Curs 1 eur=5,0705 lei						



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LOC. BUZĂU, T.36, P.642, 643, 644
CAD 56702, CF 56702, JUDEȚUL BUZĂU**

* Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea Imobiliară Comparabilă D, care este cea mai apropiată dpdv fizic, juridic și economic de proprietatea Imobiliară subiect și asupra pretului care la s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute

4.3 Opinia finală asupra valorii

Prezenta evaluare a fost efectuată la cererea clientului UAT Municipiul Buzău în vederea stabilirii valorii de piață a proprietății imobiliare subiect.

Au fost analizate toate cele trei abordări în evaluare și a fost selectată doar una dintre acestea, ținând cont de datele avute la dispoziție, de tipul imobilului cât și de scopul evaluării.

În urma folosirii *abordării prin piață, metoda comparației directe*, valoarea de piață a terenului în suprafață din măsurători de 23.231 mp este :

Bun imobil evaluat	Valoare de piață în Lei	Valoare de piață în Euro
Teren extravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte de 197.899 mp și din măsurători de 23.231 mp, înscris în Cartea Funciară nr.56702 a Mun. Buzău, CAD 56702 situat în extravilan mun. Buzău, T.36, P.642,643,644, zona Balastieră Buzău, jud. Buzău	1.531.306	302.003
TOTAL	1.531.306	302.003

Valorile NU includ TVA

Curs valutar BNR la 22.07.2025, 1 euro = 5.0705 lei



Evaluator ANEVAR

Radu Țigănuș



Raport de evaluare bunuri imobile aflate în proprietatea UAT BUZĂU

Cap. 5 - Anexe

https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-nod-a7-pe-dn2-buzau-braila-IDDyJM? gl=1*12lea7m* gcl au*MTM1NTQxNjg5OS4xNzUyMzA2NDgx* ga*MjA5NTE2ODU4Mv4xNzUyMzA2NDgx* ga 1XTP46N9VR*czE3NTMxODA3NDQkbzUKZzEkdDE3NTMxODA4MTIkaIYwJGwwJGgw

Vand Teren nod A7, pe DN2 Buzau-Braila

200 000 € 10 €/m²

 Buzau, Buzau

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	20000 m ²
Tip teren:	mixt
Localizare:	rurală
Dimensiuni:	36x555 m
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	<input type="radio"/> pădure <input type="radio"/> câmp deschis
Media:	<input type="radio"/> electricitate <input type="radio"/> gaz <input type="radio"/> telefon
Tip vânzător:	privat

Descriere

De vânzare teren în suprafață de 20 000 m, cu deschidere la DN2, Buzau - Brăila. Terenul este situat la doar 3 km de nodul autostrăzii A7, și are deschidere de 36 m la sosea asfaltată. Pe o latură se învecinează cu so Agro Mogos srl. Utilități (1); curent electric, conductă de gaze, acces rapid la autostrada, în apropiere cale ferată. Zona se afla în plină dezvoltare datorită apropierii de municipiul Buzău, aproximativ 4 km, cât și de nodul de acces la A7.

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LOC. BUZĂU, T.36, P.642, 643, 644
CAD 56702, CF 56702, JUDEȚUL BUZĂU**

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-extravilan-mun-buzau-Id6H62.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

The screenshot shows an OLX listing for a plot of land in Buzău. The main image is an aerial view of the plot, which is highlighted in yellow. The listing title is 'Vand teren extravilan Mun. Buzau'. The price is listed as 6 € and is negotiable. There are buttons for 'PROMOVEAZĂ' and 'REACTUALIZEAZĂ'. The description states: 'Vand teren extravilan în mun. Buzău, zona Vargăneasa, 68000 mp. Lângă drum public și nod rutier din autostrada A2. Linie de înaltă tensiune în apropiere. Detaliați la telefon!'. On the right side, there is a map showing the location in Buzău and a 'Trimite mesaj' button.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-mun-buzau-8500-mp-langa-autostrada-IDfu0c2.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2>

The screenshot shows an OLX listing for a plot of land in Buzău. The main image is an aerial view of the plot, which is highlighted in red. The listing title is 'Teren mun Buzau 8500 Mp langa autostrada'. The price is listed as 20 €. There are buttons for 'PROMOVEAZĂ' and 'REACTUALIZEAZĂ'. The description states: 'Terenul va face parte din noul oraș în municipiul Buzău în apropiere de autostrada Ploiești-Buzău Focșani. Prețabil construcție hale'. On the right side, there is a map showing the location in Buzău and a 'Trimite mesaj' button.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-buzau-industriala-10000mp-264650834>



Raport de evaluare bunuri imobile aflate în proprietatea UAT BUZĂU

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LOC. BUZĂU, T.36, P.642, 643, 644 CAD 56702, CF 56702, JUDEȚUL BUZĂU

Teren generos în apropierea Autostrăzii A7

130.000 €

Imobiliară Buzău • Vezi lista

Foto de la 2.998 RON/zi • [Simulează credit](#)



Sup. teren: 10.000 mp
Fr. Str: 26 m
Cos: Intravilan
Tip: Agricol

Vezi Hartă



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Reportează anunț



Dezactivează notificările dacă nu vești mai fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare

Dezactivează Notificările

Locație: lângă către B&A, în apropierea sensului giratoriu al autostrăzii A7
Suprafață totală: 10.000 mp
Descriere: 27 m
Tip teren: 7575 mp/Intravilan, 2025 mp/Extravilan
Destinație: Agricol
Utilități: Curent
Acces: Drum pietruit
Preț: 130.000 euro/negociabil

Avantaje

Poziționare excelentă, acces facil la drumuri principale. Aproape de intrarea sensul giratoriu al autostrăzii A7
Potrivit pentru construcție hale agricole/depozite
Zona în plină dezvoltare
Pentru mai multe detalii și vizionări, contactați-ne la numărul de telefon din anunț sau pe WhatsApp

Foto Imob Maniache - Partenerii tăi de încredere în imobiliare

Citește mai puțin

Detalii teren

ID anunț: XB6113051

Actualizat în 27 Iunie 2025

Nr. front: 26 strădile

Utilități

Destinație

Amenajare străzi

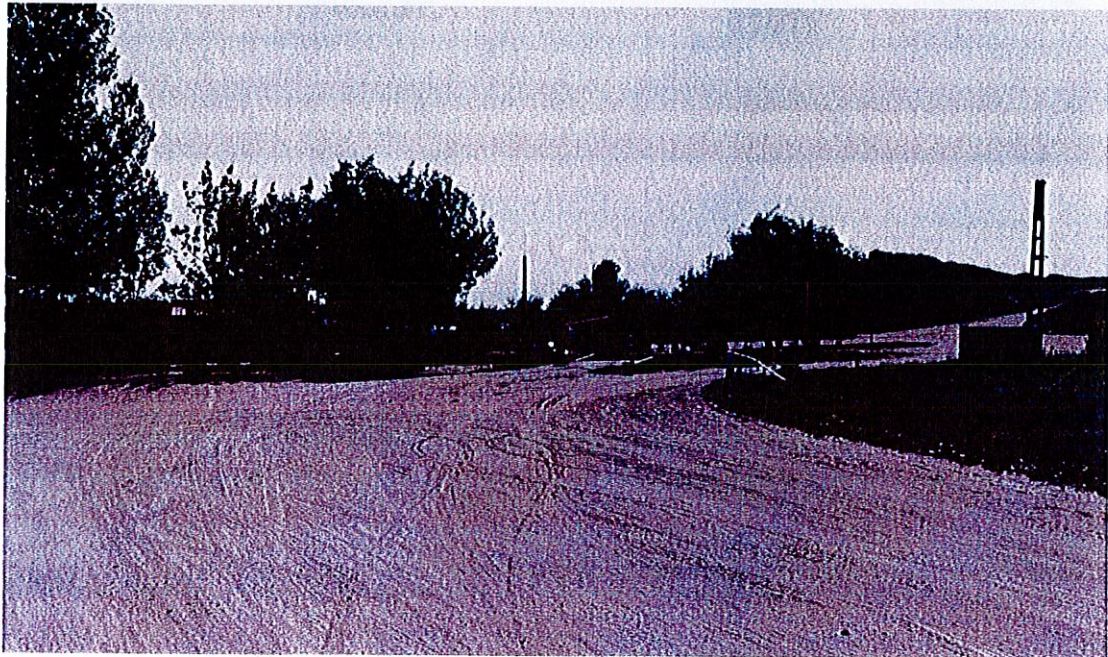
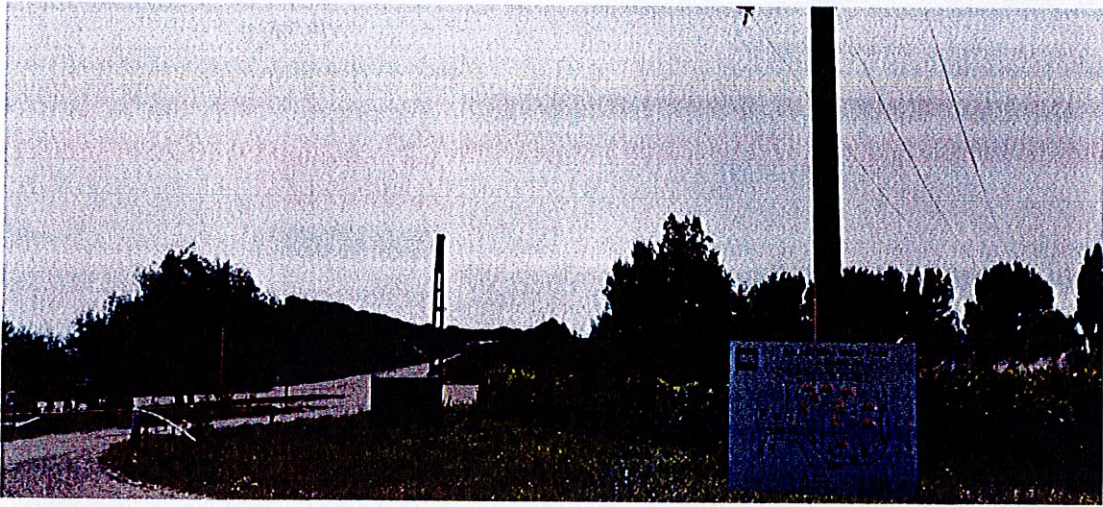
Agricol

De pământ

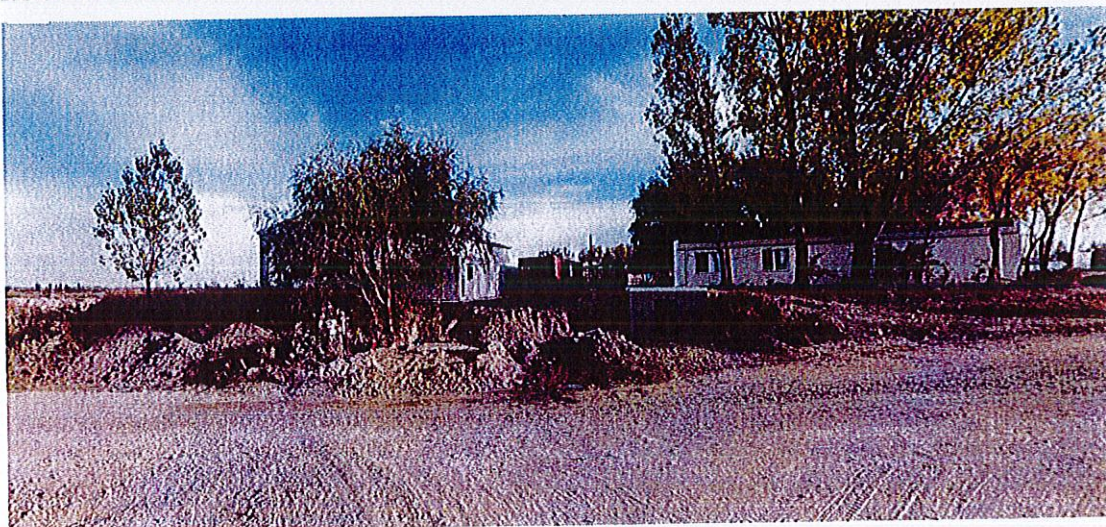


Poze Proprietatea Subiect:

Raport de evaluare bunuri imobile aflate în proprietatea UAT BUZĂU



RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ - LOC. BUZĂU, T.36, P.642, 643, 644
CAD 56702, CF 56702, JUDEȚUL BUZĂU

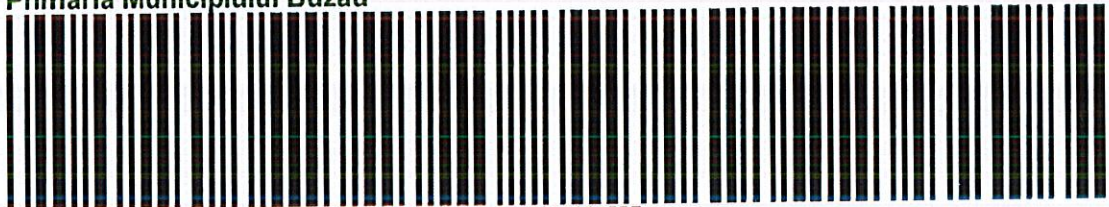


10

(1)

(2)

(3)

Primaria Municipiului Buzau

25-113710-PBZ

Nr.inreg.: 113710 /PM

Data inreg.: 25.07.2025

Ora inreg.: 11:48:18

Provenienta: CAB INSOLV TIGANUS RADU

Telefon:

Adresant: **Primaria Municipiului Buzau**

Adresa: judetul Vrancea, localitatea PETRESTI, strada LACRAMIOAREI, nr. 4

Cuprins: Proces Verbal DE PREDARE PRIMIRE

Observatii:

tel. 0238 / 411 015

Primaria Municipiului Buzau

Nr.inreg.: 113710 /PM

Data inreg.: 25.07.2025

Ora inreg.: 11:48:18

Provenienta: CAB INSOLV TIGANUS RADU

Telefon:

Adresant: **Primaria Municipiului Buzau**

Adresa: judetul Vrancea, localitatea PETRESTI, strada LACRAMIOAREI, nr. 4

Cuprins: Proces Verbal DE PREDARE PRIMIRE

Observatii:

tel. 0238 / 411 015



2

(
(
(

(

6

VANZATOR

CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENTA SI EVALUATOR
AUTORIZAT ANEVAR - TIGANUS A. RADU
-/-

RO eFactura

CUMPARATOR

MUNICIPIUL BUZAU
Nume 4233874
Nr. inregistrare
Denumire MUNICIPIUL BUZAU
Identificator

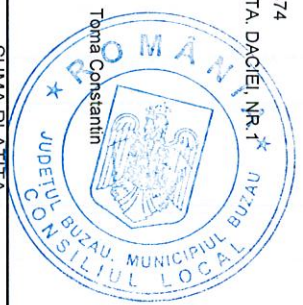
Nr. inregistrare 35909055
Informatii juridice
Denumire CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENTA SI EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR
Identificator 35909055

Strada SAT PETRESTI COM. VANATORI

Nr. factura RUS A. RADU AB125
Codul tipului 380
Data emiterii 2025-07-28
Data scadenta 2025-08-27
Moneda facturii RON

Oras Vanatori
Cod
Regiun RO-VN
Tara RO

MUN. BUZAU, PTA. DACIEI, NR. 1
Oras Buzau
Cod
Regiune RO-BZ
Tara RO
Persoana de contact
Telefon 0238710562



TOTAL NET VALOARE TOTALA fara TVA VALOARE TOTALA cu TVA TOTAL DEDUCERI TOTAL TAXE SUPPLEMENTARE SUMA PLATITA VALOARE DE ROTUNJIRE

1400.00 1400.00 1400.00

TOTAL PLATA 1400.00

TOTAL TVA 0.00 RON

Detalierea TVA

Codul categorieii deO Cota TVA

Baza de calcul Valoarea TVA Codul VA-TEX-EU-O motivului/Motivul scutirii Entitatea nu este inregistrata in scopuri de TVA

1400.00 0.00

Linia Nume articol/Descriere articol

1 CVF servicii de evaluare, Comanda 98867/24.06.2025

Instructiuni de plata 42

Codul tipului de instrument de RO25BTRLRONCRT015269001

Nr. cont de plata BANCA TRANSILVANIA

Numele contului de

BUN DE PLATA,

100

100

100

100

100



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
BUZĂU



Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitații
Nr. înregistrare: 120.130/07.08.2025

Către: Serviciul Juridic și Contencios Administrativ
În atenția: Șef Serviciu Elena-Cristina Coroian
Referitor la : litigii

NOTĂ INTERNĂ

În vederea întocmirii studiului de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a unui imobil-teren proprietate privată a municipiului Buzău, în suprafață de 23.231 mp, situat în extravilanul municipiului Buzău, județul Buzău, tarlăua 36, parcelele 642, 643 și 644, înscris în cartea funciară numărul 56702 Buzău, vă rugăm să ne comunicați dacă acesta face obiectul vreunei cereri formulate în baza Legii nr. 10 in 8 februarie 2001 (**republicată**) privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 sau dacă face obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată.

Șef Serviciu Evidență
Patrimoniu și Licitații,

Cătălin Manea



Întocmit,

Raluca Palaloga



Terenul sus-menționat nu a fost revendicat în baza Legii nr. 10/2001 și nu formează obiectul unui litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată în care Municipiul Buzău să fie parte.

2 ex. 107.08.2025

07.08.2025



