

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -



HOTĂRÂRE

pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către soții B.I. și B.M. – L. a terenului proprietate privată a municipiului Buzău, aferent balconului cu acces din apartament, situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului 1 din strada Spiru Haret, bloc 5A, parter

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

Având în vedere:

- cererea nr. 26.914/09.02.2022, prin care soții B I și E M - L și-au exprimat opțiunea de cumpărare a terenului aferent balconului cu acces din apartament, situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului 1 din strada Spiru Haret, bloc 5A, parter;
 - referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat la nr.78/CLM/07.04. 2023;
 - raportul de specialitate nr. 56.012/07.04.2023 al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Buzău;
 - 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;
 - raportul de evaluare înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr.41.399/15.03.2023, întocmit de către evaluatorul autorizat ANEVAR Țigănuș Radu;
 - autorizația de construire nr. 21/12.01.2004, eliberată de primarul municipiului Buzău;
 - prevederile art. 354, art. 355 și 364, alin. 1 și 2 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- În temeiul prevederilor art., art. 129, alin. 1, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit.b), art.139, alin. (2), coroborat cu art. 5, lit. dd) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.- (1) Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune către soții B I și E M - L , cu domiciliul în municipiul Buzău, strada Spiru Haret, bloc 5A, parter, teren aferent balconului cu acces din apartament, construit în baza autorizației de construire nr. 21/12.01.2004 eliberată de primarul municipiului Buzău.

(2) Terenul prevăzut la alin. 1 din prezentul articol este înscris în cartea funciară nr. 73976 a UAT Municipiul Buzău, cu nr. cadastral 6237 și este identificat conform extrasului de carte funciară pentru informare, document prevăzut în anexa nr. 1.

(3) Terenul este înscris în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat la numărul 999992251 cu valoarea de inventar de 7.695,00 lei.

Art.2.- Vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului de la art. 1 se face cu prețul de 1.710,00 euro, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, preț stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR Țigănuș Radu prin raportul de evaluare înregistrat la nr.41.399/15.03.2023.

Art.3.- Consiliul Local al Municipiului Buzău își însușește valoarea prevăzută la art. 2.

Art.4.- (1) Soții B I și B Mi - L , care și-au exprimat intenția de a cumpăra terenul, vor achita la bugetul local - anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare-cumpărare - prețul terenului, redevența calculată la zi, redevență datorată în baza contractului de concesiune nr.20.170/17.12.2003, precum și suma de 700,00 lei reprezentând contravaloarea raportului de evaluare întocmit de evaluatorul Țigănuș Radu.

(2) Totodată, cumpărătorii vor suporta și cheltuielile ocazionate de autentificarea actului de înstrăinare, inclusiv cele privind înscrierea în cartea funciară a UAT Municipiul Buzău a dreptului lor de proprietate asupra terenului dobândit potrivit prezentei hotărâri.

Art.5.- Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea terenului prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre, studiu prevăzut în anexa nr. 2.

Art.6.- La data autentificării contractului de vânzare – cumpărare a terenului prevăzut în prezenta hotărâre, contractul de concesiune nr.20.170/17.12.2003 se reziliază prin acordul părților contractante.

La solicitarea soților B I și B Mi – L se va restitui garanția depusă în baza art. 14 din Contractul de concesiune nr. 20.170/17.12.2013.

Art.8.- Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9.- Se împuternicește primarul municipiului Buzău să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art.10.- Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității, Serviciul Juridic și Contencios Administrativ și Direcția Finanțe Publice Locale, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.11.- Potrivit art. 243, alin.1, lit. e din O.U.G. 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.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
Consilier local Florin SANGIU

CONTRASEMNEAZĂ:

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard Pistol

Buzău, 25.04.2023
Nr. 65

Această Hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Municipiului Buzău, cu respectarea prevederilor art. 139, alin. (2), coroborat cu art. 5, lit. dd) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 21 voturi pentru, 0 abțineri și 0 voturi împotrivă, din numărul total de 23 consilieri locali în funcție și 21 consilieri locali prezenți la ședință.

ANEXA nr. 1
la Hotărârea nr. 65 din 25.04.2023
a Consiliului Local al Municipiului Buzău



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 73976 Buzău



Nr. cerere	19777
Ziua	28
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100122340982



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 17646

Adresa: Loc. Buzau, Str Spiru Haret, Bl. 5 A, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 6237	9	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8411 / 18/05/2005		
Hotarare nr. HCL nr. 184, din 28/08/2003 emis de Consiliul Local Municipiul Buzau; Proces Verbal Predare-Primire nr. 20170, din 17/12/2003 emis de CL Municipiul Buzau; Contract Concesiune nr. 20170, din 17/12/2003 emis de Municipiul Buzau;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU	A1
19777 / 28/12/2022		
Act Administrativ nr. 184, din 28/08/2003 emis de CONSILIUL LOCAL BUZAU; Act Administrativ nr. 232509, din 27/12/2022 emis de PRIMARIA BUZAU; Act Administrativ nr. 20170/2003, din 17/12/2003 emis de PRIMARIA BUZAU; Act Notarial nr. 3823, din 27/12/2022 emis de BIN VERGU STEFAN;		
B2	-Se noteaza RECONSTITUIRE CF.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
8411 / 18/05/2005		
Contract Concesiune nr. 20170, din 17/12/2003 emis de Municipiul Buzau; Proces Verbal Predare-Primire nr. 20170, din 17/12/2003 emis de Municipiul Buzau;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE -Pe o perioada de 49 ani, incepand cu 02.06.2003. 1) B I 2) B, M -L	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 6237	9	

* 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 construcții	DA	9	-	-	-	- Suprafață de 8.70 mp, Limitrof Apartament nr. 1, parter.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 252.

Data soluționării,
29-12-2022

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
VIRGIL GABRIEL SCHMITZ

(parafa și semnătura)

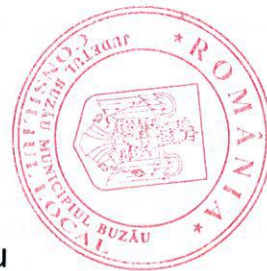
Referent,

(parafa și semnătura)



ANEXA nr. 2

la Hotărârea nr. 65 din 25.04.2023
a Consiliului Local al Municipiului Buzău



STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către soții B I și E M - L a terenului proprietate privată a municipiului Buzău, aferent balconului cu acces din apartament, situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului 1 din strada Spiru Haret, bloc 5A, parter

CAP. I. DATE GENERALE ALE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Terenul care face obiectul vânzării, în suprafață de 9,00 m.p., este situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului 1 din strada Spiru Haret, bloc 5A, parter. Pe acest teren se află o construcție – balcon cu acces din apartament, aflat în proprietatea soților B I și E M - L, balcon construit în baza autorizației de construire nr. 21 din 12 ianuarie 2004 eliberată de primarul municipiului Buzău.

Terenul este înscris în cartea funciară nr. 73976 a UAT Buzău, cu nr.cadastral 6237, este înscris în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat la numărul 999992251, cu valoarea de inventar de 7.695,00 lei.

Având în vedere poziția, forma și dimensiunile terenului, acesta nu poate fi folosit de către Municipiul Buzău în alt scop, fiind ocupat integral de construcția – balcon.

CAP. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Vânzarea este indicată de motive de ordin legislativ, financiar, juridic:

1. Motivația pentru componenta legislativă:

- potrivit dispozițiilor art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 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";
- potrivit art. 363, alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel;
- în conformitate cu dispozițiile art. 364, alin (1) și (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, "în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării."

2. Motivația pentru componenta economico-financiară:

- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Buzău prin atragerea de venituri financiare suplimentare la bugetul local prin încasarea contravalorii terenului vândut (teren ocupat de construcții), taxe și impozite.

3. Motivația pentru componenta juridică:

- reglementarea situației juridice a terenurilor aferente construcțiilor, în sensul intrării acestora în proprietatea deținătorilor construcțiilor (la fel ca terenul aferent apartamentelor), ținând cont că acesta nu este necesar unei extinderi a domeniului public;
- acest teren nu este necesar municipiului fiind ocupat de o construcție proprietate privată a cetățenilor.

CAP. III. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de vânzare a terenului este cel stabilit prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul Țigănuș Radu, respectiv 1.710,00 euro, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.

Contravaloarea raportului de evaluare care face obiectul vânzării a fost achitată din bugetul local și va fi recuperată de la cumpărător.

CAP. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

Procedura de vânzare propusă este **directă** fiind îndeplinite condițiile art. 364, alin (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, " *în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.* "

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

Soții B: I și B N - L dețin în prezent în concesiune acest teren fiind titularii contractului de concesiune nr. 20.170 din 17 decembrie 2003. În perioada 17 decembrie 2003 – 31 decembrie 2022 concesionarii au achitat o redevență anuală de 80,40 euro, respectiv 1.527,60 euro pentru această perioadă de 19 ani. Dacă terenul ar rămâne concesionat în continuare s-ar încasa anual redevența de 80,40 euro, rezultând suma de 2.412 euro pentru perioada de 30 ani rămasă. Prin vânzarea terenului s-ar încasa la bugetul local suma de 1.710 euro + TVA, respectiv 2.034,90 euro (TVA inclus).

Considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea acestui teren.

ȘEF SERVICIU E.P.L.,

Rodica Cuza



Întocmit,

Emilia - Izabela Lungu



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- PRIMAR -
Nr. 78/CLM/07.04.2023



REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către soții B.I. și B.M. – L. a terenului proprietate privată a municipiului Buzău, aferent balconului cu acces din apartament, situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului 1 din strada Spiru Haret, bloc 5A, parter, precum și a studiului de oportunitate

În conformitate cu prevederile Codului administrativ, Consiliul local hotărăște vânzarea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Potrivit art. 364 din Cod, vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, se poate face către constructorii de bună credință, care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de către consiliul local.

Prin adresele nr. 26.914 din data de 09 februarie 2022, soții B. I. și B. M. – L., au solicitat cumpărarea terenului proprietate privată a municipiului Buzău, în suprafață de 9,00 m.p., situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului 1 din strada Spiru Haret, bloc 5A, parter, teren aferent balconului cu acces din apartament, construit în baza autorizației de construire nr. 21 din 12 ianuarie 2004, eliberată de primarul municipiului Buzău.

Terenul este înscris în cartea funciară nr. 73976 a UAT Buzău, cu nr. cadastral 6237, este înscris în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat la numărul 999992251 cu valoarea de inventar de 7.695,00 lei.

Terenul a fost concesionat soților în baza contractului de concesiune nr. 20.170 din 17 decembrie 2003.

A fost întocmit de către evaluatorul Țigănuș Radu, un raport de evaluare care estimează valoarea terenului în suprafață de 9,00 m.p. la suma de 1.710,00 euro, valoare care nu include taxa pe valoarea adăugată.

Având în vedere concluziile studiului de oportunitate întocmit de compartimentul de resort, faptul că cei doi soți și-au exprimat intenția de a cumpăra, exercitându-și astfel dreptul de preempțiune, aceștia fiind constructori de bună-credință, potrivit autorizației de construire care le-a fost eliberată, propun aprobarea vânzării terenului către soții B. I. și B. M. – L., vânzarea urmând a se face cu prețul de 1.710,00 euro, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.

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

PRIMAR,
Constantin Toma





RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către soții B.I. și B.M. – L. a terenului proprietate privată a municipiului Buzău, aferent balconului cu acces din apartament, situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului 1 din strada Spiru Haret, bloc 5A, parter, precum și a studiului de oportunitate

Prin adresa nr. 26.914 din data de 09 februarie 2022, soții B I și B M - L , au solicitat cumpărarea terenului proprietate privată a municipiului Buzău, în suprafață de 9,00 m.p., situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului 1 din strada Spiru Haret, bloc 5A, parter, teren aferent balconului cu acces din apartament, construit în baza autorizației de construire nr. 21 din 12 ianuarie 2004 eliberată de primarul municipiului Buzău.

Suprafața de teren solicitată a făcut parte din terenul pentru care, prin Hotărârea nr. 184/28.08.2003 a Consiliului Local al Municipiului Buzău, s-a aprobat planul urbanistic de detaliu "Amenajare acces sediu firmă și extindere balcon, strada Spiru Haret, bloc 5A, ap. 1, parter, municipiul Buzău, județul Buzău".

Terenul este înscris în cartea funciară nr. 73976 a UAT Buzău, cu nr. cadastral 6237, este înscris în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat la numărul 999992251 cu valoarea de inventar de 7.695,00 lei.

Terenul a fost concesionat soților în baza contractului de concesiune nr. 20.170 din 17 decembrie 2003.

În conformitate cu prevederile Codului administrativ, consiliul local hotărăște vânzarea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Potrivit art. 364, vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, se poate face către constructorii de bună credință, care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de către consiliul local.

A fost întocmit de către evaluatorul Țigănuș Radu, un raport de evaluare care estimează valoarea terenului în suprafață de 9,00 m.p. la suma de 1.710,00 euro, valoare care nu include taxa pe valoarea adăugată.

Conform art. 363, alin. (6) din O.U.G. 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 selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului. Terenul are valoarea de inventar de 7.695,00 lei (1.557,00 euro la cursul BNR comunicat în data de 03 aprilie 2023 de 4,9419 lei/euro). Pentru teren valoarea cea mai mare este cea din evaluare, respectiv 1.710,00 euro la care se va adăuga taxa pe valoarea adăugată.

Soții B I și B M - L , care și-au exprimat intenția de a cumpăra terenul, vor achita la bugetul local, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare-cumpărare prețul terenului, redevența calculată la zi, redevență datorată în baza contractului de concesiune nr. 20.170 din 17 decembrie 2003, precum și suma de 700,00 lei reprezentând contravaloarea raportului de evaluare întocmit de evaluatorul Țigănuș Radu.

Cumpărătorii terenului, soții B I și B M - L vor suporta și cheltuielile ocazionate de autentificarea actului de înstrăinare, inclusiv cele privind înscrierea în cartea funciară a UAT Municipiul Buzău a dreptului lor de proprietate asupra terenului dobândit.

Cu data autentificării contractului de vânzare-cumpărare a terenului, contractul de concesiune nr. 20.170 din 17 decembrie 2003, încetează prin acordul părților.

După achitarea prețului terenului, a redevenței calculată la zi, redevență datorată în baza contractului de concesiune, se va restitui la solicitarea soților B I și B M - L garanția depusă în baza art. 14 din contractul de concesiune.

Terenul nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse anterior în temeiul Legii nr. 10/2001 care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini sau servituți și nu formează obiectul unor litigii.

Totodată supunem aprobării și studiul de oportunitate privind vânzarea terenului.

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

ȘEF SERVICIU,
Rodica Cuza



Întocmit,
Emilia - Izabela Lungu



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism,
administrarea domeniului public și privat al municipiului
Nr. 30/24.04.2023



RAPORT DE AVIZARE
PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 63 din 07.04.2023

pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către soții B.I. și B.M. – L.
a terenului proprietate privată a municipiului Buzău, aferent balconului cu
acces din apartament, situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului 1
din strada Spiru Haret, bloc 5A, parter

Astăzi data de 24.04.2023, Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului, s-a întrunit în ședință de lucru, ocazie cu care a analizat și dezbătut Proiectul de hotărâre pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către soții B.I. și B.M. – L. a terenului proprietate privată a municipiului Buzău, aferent balconului cu acces din apartament, situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului 1 din strada Spiru Haret, bloc 5A, parter.

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

Amendamente/propuneri acceptate sau respinse în cadrul Comisiei: Nu a fost cazul.

Președintele Comisiei,
consilier local Aurel Gubandru

Secretarul Comisiei,
consilier local Bogdan – Florin Hudîțoiu

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL



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

Nr.333/24.04.2023

RAPORT DE AVIZARE

**pentru Proiectul de Hotărâre nr.63/07.04.2023
pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către soții B.I. și B.M. – L. a
terenului proprietate privată a municipiului Buzău, aferent balconului cu acces
din apartament, situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului 1 din strada
Spiru Haret, bloc 5A, parter**

Astăzi, 24.04.2023, a fost analizat și dezbătut Proiectul de Hotărâre nr.63/07.04.2023 pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către soții B.I. și B.M. – L. a terenului proprietate privată a municipiului Buzău, aferent balconului cu acces din apartament, situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului 1 din strada Spiru Haret, bloc 5A, parter.

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

FAVORABIL

Amendamente/propuneri acceptate sau respinse în cadrul Comisiei:

Președintele Comisiei

Ionuț Sorin Apostu

Secretarul Comisiei

Vasile Murguleț

JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
NR. 269/4
ZIUA 09 LUNA 02 ANUL 2022



DOMNULE PRIMAR,

Subsemnata, familia B I și M -L ,
cu domiciliul în municipiul Buzău, str.

titulari ai Contractului de concesiune nr. 20.170/2003,
prin prezenta cerere vă solicităm respectuos să ne aprobați
cumpărarea terenului concesionat în suprafață de 8,70 m²
aparținând domeniului privat al municipiului Buzău, aferent
unui balcon, cu acces din apartament, construit la parterul
locuinței noastre de la adresa mai sus menționată în
baza Autorizației de construcție nr. 21/12.01.2004.

Mentionăm că :

- Terenul concesionat de 8,70 m² este înscris în
Cartea Funciară cu nr. 17.646, fiind intabulat cu drept
de proprietate și concesiune;

- De 18 ani am achitat la termen taxa anuală
de concesionare;

- Suntem o familie în vârstă și dorim să rezol-
văm această problemă importantă pentru noi.

Anexăm la prezenta în copie :

- Contract de concesiune nr. 20.170/2003
- Autorizația de construire nr. 21/12.01.2004
- Încheierea nr. 7641 privind intabularea terenului
- Adresa cu hotărârea Consiliului Local Buzău nr.
184/28.08.2003
- Plan Incadrare în zonă
- Ordinul Prefectului
- Foto balcon.

VĂ MULȚUMIM,

09.02.2022

tel.



FISA MIJLOCULUI FIX

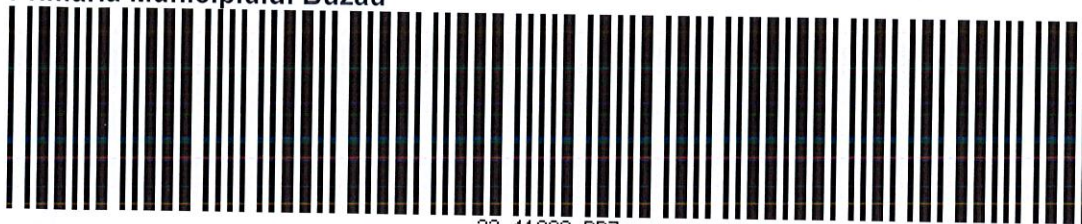
Martie 2023

Gestiunea: MijloaceFixe

Numar inventar:	999992251	Grupa:					
Fel, serie, nr. data doc.		TERENURI					
provenienta:	PLUS-INV-12880-26.01.2023	Codul de clasif.:	9.1.				
Valoare de inventar:	7.695,00	Rata lunara:	0,00				
Valoare amortizata:	0,00	Data darii in fol.:	26.01.2023				
Denumire mijlocului fix:	TEREN BLD SPIRU HARET BL 5A SUPR 9 MP	Data am. compl.:	31.01.2122				
Durata normala funct.(ani):	99	Cota amortizare:					
Loc folosinta: 600 - DOMENIU PRIVAT		Persoana: 0 - Fara Persoana					
Caracteristici tehnice:							
Domeniul privat REF 12880/26.01.2023, CF NR 73976 NR CADASTRAL 6237 HCL NR 184/28.08.2003-CL MUN BUZAUPV PREDARE PRIMIRE NR 20170/17.12.2003-CL MUN BUZAUCTR CONCESIUNE NR 20170/17.12.2003-MUN BUZAU							
Accesorii:							
Documentul (data,felul,nr.)	Operatiuni care privesc miscarea, cresterea, diminuarea	Data	Buc.	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105
PLUS-INV-12880-26.01.2023	Achizitie	2023.01	1	7.695,00	0,00	7.695,00	0



Primaria Municipiului Buzau



23-41399-PBZ

Nr.inreg.: **41399** /PM

Data inreg.: **15.03.2023**

Ora inreg.: **11:11:08**

Provenienta: **TIGANUS RADU**

Telefon:

Adresant: **Primaria Municipiului Buzau**

Adresa: judetul Buzau, municipiul Buzau, strada

Cuprins: Raport DE EVALUARE NR. CADASTRAL 6237, CF 73976 UAT BUZAU

Observatii:

Termen de rezolvare: 30 zile

tel. 0238 / 411 015

Primaria Municipiului Buzau

Nr.inreg.: **41399** /PM

Data inreg.: **15.03.2023**

Ora inreg.: **11:11:08**

Provenienta: **TIGANUS RADU**

Telefon:

Adresant: **Primaria Municipiului Buzau**

Adresa: judetul Buzau, municipiul Buzau, strada

Cuprins: Raport DE EVALUARE NR. CADASTRAL 6237, CF 73976 UAT BUZAU

Observatii:

Termen de rezolvare: 30 zile

tel. 0238 / 411 015



TIGANUS RADU
Membru titular ANEVAR
Legitimatie nr.18849
Evaluari proprietati imobiliare



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară:

Teren intravilan în suprafață din acte de 9 mp și măsurată de 9 mp cu categoria de folosință Curți Construcții, Nr. Cadastral 6237, CF 73976 UAT Buzau, str Spiru Haret, lângă bloc 5A, aflată în proprietatea UAT Buzău în baza HCL nr.184 din 28.03.2003 emis de Consiliul Local Municipiul Buzău

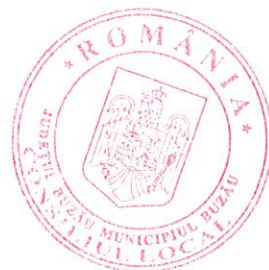
Client: UAT Municipiul Buzău

Utilizator desemnat: UAT Municipiul Buzău

Scopul Evaluării: informarea clientului cu privire la valoarea de piață în scopul vânzării

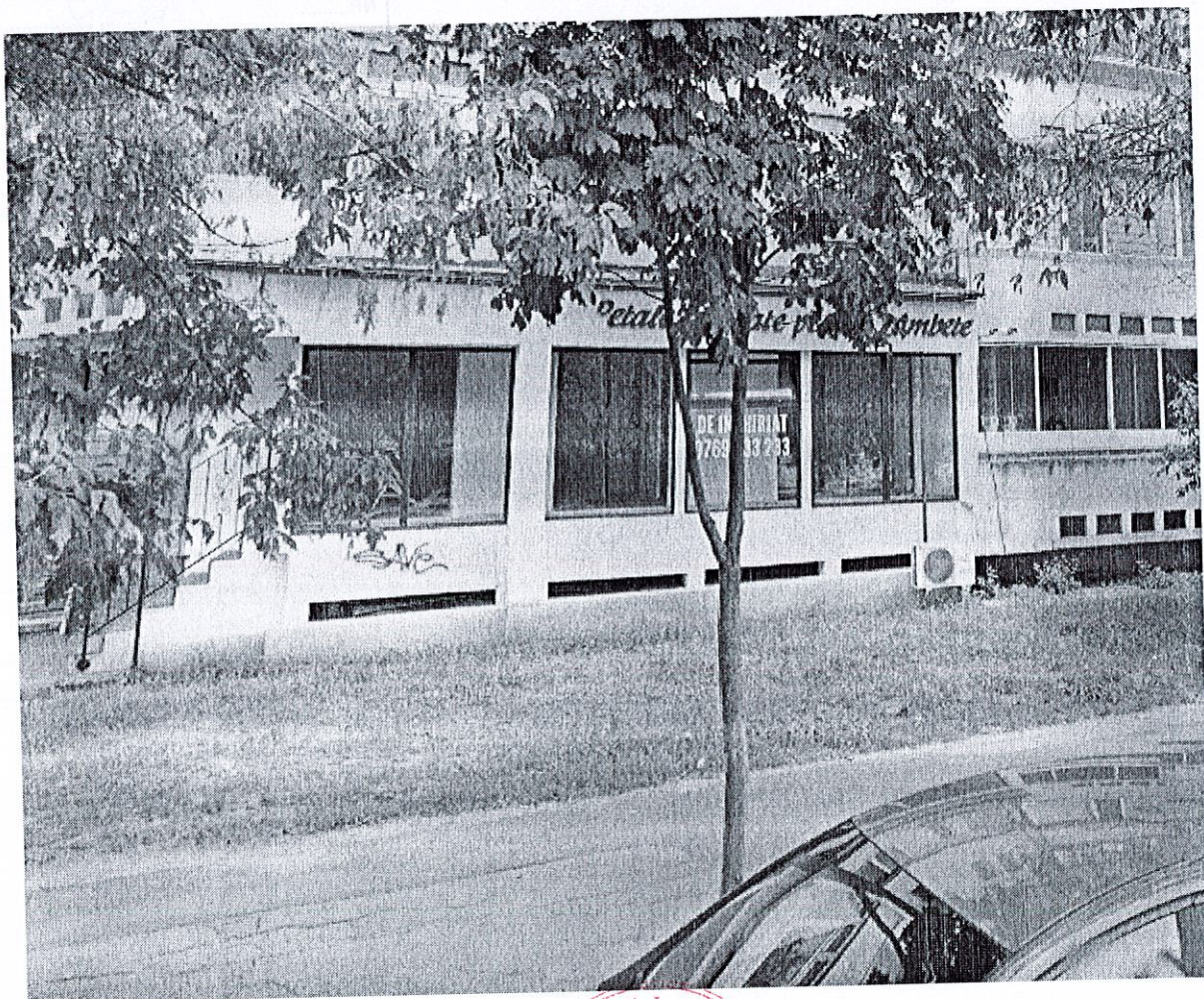
Estimarea Valorii de Piață aferentă proprietății

Data Raportului de Evaluare: 23.02.2023



Prezentul Raport de Evaluare este confidențial și poate fi folosit doar de către client și utilizatorul desemnat, iar transmiterea lui către terțe părți se poate face doar cu acordul executantului

Proprietate Imobiliară
situată în intravilanul Mun Buzău, Str. Spiru Haret, lângă bloc 5A, jud.Buzău



Data valorii: 23.02.2023

Numele si adresa evaluatorului: Țigănuș Radu, membru titular Anevar, legitimație nr.18849 - E.P.I, Sat Petrești, comuna Vânători, jud. Vrancea.

Numele și adresa clientului: UAT Municipiul Buzău, Piața Daciei nr.1, județul Buzău

Scrisoare de Transmitere

Către,
UAT Municipiul Buzău

Eu, Radu Țigănuș membru titular al ANEVAR, legitimație nr.18849, conform relației cu UAT Mun. Buzău, la data de 23.02.2023 am procedat la realizarea prezentului Raport de Evaluare în vederea stabilirii valorii de piață a proprietăților imobiliare:

Teren intravilan în suprafață din acte de 9 mp și măsurată de 9 mp cu categoria de folosință Curți Construcții, Nr. Cadastral 6237, CF 73976 UAT Buzau.

Inspekția proprietății, analizele și investigațiile necesare în evaluare au fost efectuate de evaluator iar opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Prezenta scrisoare de transmitere însoțește Raportul de Evaluare al proprietății mai sus menționate care este de tip narativ și conține un număr de 33 pagini.

În urma analizei efectuate și detaliată în prezentul raport, rezultă următoarele valori finale propuse:

VALOAREA DE PIAȚĂ Teren în suprafață din acte de 9 mp și măsurată de 9 mp, nr cadastral 6237	1.710 EUR echivalent 8.399 LEI
--	--------------------------------

Valoarea finală nu include și valoarea bunurilor aflate pe proprietate.

Curs valutar:

Curs lei / Euro la data de 23.02.2023: 1 EURO = 4,9115 Lei

Tiganus Radu
Evaluator titular ANEVAR, Specializare EPI
Nr.legitimație 18849, valabil 2023

Data
23.02.2023



CUPRINSUL RAPORTULUI

Introducere

1. Sinteza raportului.....	pag.5
2. Certificarea evaluatorului.....	pag.5
3. Termenii de referință ai evaluării	
3.1. Prezentare evaluator.....	pag.6
3.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.....	pag.6
3.3. Scopul evaluării.....	pag.6
3.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect.	
Drepturi de proprietate evaluate.....	pag.6
3.5. Tipul valorii.....	pag.7
3.6. Data evaluării.....	pag.7
3.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	pag.7
3.8. Natura și sursa informațiilor utilizate.....	pag.8
3.9. Ipoteze și ipoteze speciale.....	pag.8
3.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	pag.10
3.11. Declarația conformității cu SEV.....	pag.10
3.12. Descrierea raportului.....	pag.10
3.13. Abordarea în evaluare și rationamentul.....	pag.11
3.14. Valorile obținute.....	pag.11
3.15. Data raportului de evaluare.....	pag.11
4. Prezentarea datelor	
4.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	pag.11
4.2. Descrierea situației juridice.....	pag.12
4.3. Descrierea terenului.....	pag.13
4.4. Bunuri mobile sau alte elemente.....	pag.13
4.5. Istoricul proprietății subiect.....	pag.13
5. Analiza pieței imobiliare	
5.1. Generalități.....	pag.14
5.2. Analiza productivității proprietății imobiliare.....	pag.15
5.3. Piața imobiliară specifică.....	pag.15
5.4. Analiza pieței imobiliare.....	pag.16
5.5. Analiza cererii.....	pag.16
5.6. Analiza ofertei.....	pag.17
5.7. Echilibrul pieței.....	pag.17
6. Evaluarea	
6.1. Analiza C.M.B.U.....	pag.18
6.2. Abordări utilizate.....	pag.20
6.3. Evaluarea Terenului	pag.20
7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	pag.27

Anexe

Anexa 1 Fotografii ale proprietății imobiliare subiect.....	pag.27
Anexa 2 Acte de proprietate și documentație cadastrală.....	pag.28

1. Sinteza raport de evaluare

Tip proprietate: teren intravilan Curți Construcții
Tip imobil: extindere Apartament nr.1
Construcții Ad/Au (mp): 8,7 mp
Adresa proprietatii: intravilan mun Buzău, str Spiru Haret, lângă bloc 5A
Numar Cadastral: 6237
Carte Funciara : 73976 UAT Buzău
Tip Act de proprietate: Hotărâre CL Mun Buzău
Numarul actului de proprietate: 184
Data incheiere: 28.03.2003
Localizare: Intravilan
Zona localitate: Urban
Tip zona: Intravilan
Acces: Str Spiru Haret
Grad echipare utilitati: gaze, apa curenta, canalizare, curent electric, telefonie mobila
Tip constructie: extindere apartament nr.1
Anul Construirii: cca 2003
Raport de Evaluare de tip narativ in vederea stabilirii Valorii de Piata
Ipoteze speciale: nu este cazul
CMBU : curți-construcții
Data inspectiei proprietatii imobiliare: 20.02.2023

VALOAREA DE PIATA	
Teren în suprafață din acte de 9 mp și din măsurători de 9 mp, nr. cadastral 6237, Buzău, jud.Buzău	1.710 EUR echivalent 8.399 LEI

2. Certificarea evaluatorului

Referitor la Proprietatea Imobiliara de tip teren intravilan în suprafață măsurată de 9 mp situat în intravilan mun. Buzău, jud Buzău, str. Spiru Haret, lângă bloc 5A, înscris în CF nr.73976 UAT Buzău, numar cadastral 6237 aflat în proprietatea UAT Buzău, drept de proprietate deplin dobândit prin Hotărâre CL Mun. Buzău nr. 184/28.03.2003

Certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, ca:

- 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 proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio partinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această 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 2022;
- Detin 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 imobile;
- Subsemnatul a inspectat personal proprietatea subiect;



- Pe baza datelor, analizelor si concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data de 23.02.2023, este estimată la **1.710 EUR, echivalentul a 8.399 RON**

Tiganus Radu
Evaluator titular ANEVAR, Specializare EPI
Nr.legitimatie 18849, valabil 2023

Data,
23.02.2023

3. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

3.1 Prezentare evaluator



Evaluarea a fost efectuată în totalitate de către evaluator autorizat ANEVAR Radu Țigănuș.

Tel. Contact: +40 723 668 262

E-mail: radutiganus@gmail.com

Calificarile evaluatorului: Tiganus Radu, evaluator titular ANEVAR, Specializare EPI, Nr. Legitimatie 18849.

Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt obiective și imparțiale sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;

Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul sau proprietarii proprietății evaluate;

3.2 Client si Utilizator

Clientul și utilizatorul acestui raport de evaluare este **UAT Mun Buzău**, iar transmiterea lui către terțe persoane fără acordul executantului este strict interzisă.
Forma și conținutul prezentului raport de evaluare respectă în totalitate necesitățile clientului și utilizatorului desemnat.

3.3 Scopul și utilizarea evaluării

Scopul acestui raport este evaluarea pentru informarea clientului asupra valorii de piață a imobilului în eventualitatea cumpărării.

Prezentul raport de evaluare este confidențial și poate fi folosit doar de către client și utilizatorul desemnat în scopul pentru care a fost elaborat, iar transmiterea lui către terțe părți se poate face doar cu acordul executantului.

3.4 Identificarea Proprietăți imobiliare

Proprietatea imobiliară evaluată este compusă din:

Teren intravilan cu categoria de folosință Curți Construcții în suprafață din acte de 9 mp și măsurată de 9 mp, nr. cadastral 6237, C.F. 73976 U.A.T. Buzău, situat în intravilanul mun. Buzău, str. Spiru Haret lângă bloc 5A, aflat în proprietatea UAT Buzău, drept de proprietate absolut.

3.5 Tipul valorii estimat - Definitia valorii

Valoarea estimata este **valoarea de piață** așa cum aceasta este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR.

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

3.6 Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei (zz.ll.aaaa) de **23.02.2023** (data evaluării), dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data elaborării lucrării (zz.ll.aaaa): 23.02.2023

3.7 Documente necesare

Conform SEV 230: „Dreptul asupra unei proprietăți imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții (...). Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe aceasta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege (...).”

La data evaluării, proprietatea imobiliară, se află în posesia **UAT Buzău**

Carte Funciara nr. : **73976 UAT Buzău;**

Numar cadastral : **6237;**

Tip act de proprietate : **Hotărâre Consiliul Local Mun. Buzău**

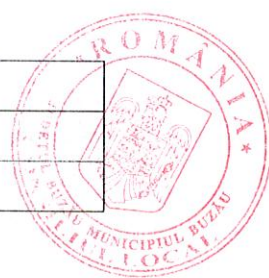
Dreptul de proprietate : **Deplin**

Inspectia proprietatii a fost realizată de către evaluator în prezenta reprezentantului legal al proprietarilor la data de 20.02.2023

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate. Nu s-au efectuat măsurători separate, acestea fiind preluate din documentația cadastrală, întreaga responsabilitate revenind organelor abilitate ce au vizat documentația cadastrală.

Alte documente care au stat la baza raportului de evaluare:

Nr. Crt.	Tip Document, Nr, Data
1	Extras CF nr.197777 / 28.12.2022
2	Hotărâre CL Mun. Buzău nr.184/28.08.2003



3.8 Natura și sursa informațiilor

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Proprietarului imobilului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric, suprafețe din documentația cadastrală sau din actele de proprietate), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;

- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile imobiliare: www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, www.publi24.ro, www.olx.ro;
- revistele de profil și programe cu baze de date publice;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiul și din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării.

Conform standardelor de evaluare, „evaluatorul trebuie să se asigure ca proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) și ca au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare evaluatorul trebuie să indice sursele de informații (inclusiv datele de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și rationamentul pe baza cărora a selectat proprietățile comparabile.” Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea inspectării în teren a proprietăților comparabile cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare.

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare, sunt Standardele de Evaluare, în vigoare la data evaluării:

SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului; GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile; SEV 340 – Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVA8). Conform prevederilor contractuale și instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Verificarea raportului va fi făcută cu respectarea standardului : SEV 400 - Verificarea evaluărilor.

3.9 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri în acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și transferabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;

- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune ca proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare; suprafața utilă folosită în raport este cea din documentele furnizate de client.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asuma răspunderea pentru daunele suferite de instituțiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Valoarea recomandată a fost determinată strict din perspectiva situației pieței la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica într-un interval mai scurt sau mai lung în funcție de dinamica economică a pieței, ceea ce ar implica reconsiderarea valorii recomandate.

Ipoteze speciale: NU ESTE CAZUL



3.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță. Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru eventualele efecte juridice produse de prezentul raport de evaluare cât și pentru orice modificare neautorizată adusă prezentului raport de evaluare. Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare. Având în vedere aceste aspecte, datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului titular **Țigănuș Radu**, al clientului și al destinatarului raportului, Primăria Mun Buzău. **Prezentul raport de evaluare este valid doar dacă detine semnatura originală a evaluatorului.**

3.11 Declararea conformității cu SEV

Subsemnatul, Țigănuș Radu, în nume propriu, în calitate de persoană fizică și elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare Anevar 2022, în speta SEV 100, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230 și GEV 630 și prin prezenta Declarație certific următoarele:

- datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect;
- nu există relații de afaceri între Evaluator și clientul;
- nu sunt rudă sau afin până la gradul al patrulea (inclusiv) cu Clientul;
- nu există alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale incluse în conținutul raportului și reprezintă un punct de vedere nepartinitor;
- îndeplinesc cerințele adecvate de calificare, evaluarea proprietăților imobiliare;

Declar pe proprie răspundere că nu mă aflu în conflict de interese în raport cu Clientul, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea. Prezenta declarație în calitate de persoană fizică care a întocmit prezentul Raport de evaluare.

3.12 Descrierea Raportului

Prezentul Raport de Evaluare este de tip narativ, acesta se va transmite clientului în formatul și prin mijloacele prevăzute în contractul de prestări servicii încheiat între client și evaluator.

Raportul de Evaluare cuprinde o introducere, termenii de referință ai evaluării agreeți în prealabil cu clientul, prezentarea datelor, metodologia de evaluare a proprietății imobiliare, analiza rezultatului și concluziile evaluării privind valoarea cât și anexele raportului de evaluare.

3.13 Abordarea în evaluare și raționamentul

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit pentru informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății imobiliare. Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, evaluatorul a utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări ale valorii:

- Abordarea prin piata

În estimarea valorii proprietății imobiliare s-a utilizat una din cele trei abordări. Alegerea lor a depins de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață disponibile pentru analiză.

3.14 Valorile obtinute

Valoare prin abordarea prin piata	
Teren în suprafață din acte de 9 mp și din măsurători de 9 mp, nr cadastral 6237, str. Spiru Haret lângă bloc 5A, Mun Buzău	1.710 EUR echivalent 8.399 LEI

3.15 Data Raportului de Evaluare

Data la care este emis raportul de evaluare este **23.02.2023**

Tiganus Radu
Evaluator titular ANEVAR, Specializare EPI
Nr.legitimatie 18849, valabil 2023



4. PREZENTAREA DATELOR

4.1 Date despre zona, oras, vecinatati

Proprietatea imobiliară - Teren în suprafață din acte de 9 mp și din măsurători de 9 mp situat în intravilan mun Buzău, str. Spiru Haret lângă bloc 5A, înscris în CF nr.73976 Buzău, numar cadastral 6237, aflat în proprietatea UAT Mun Buzău, are acces din str. Spiru Haret și este situat la aproximativ 1000 m față de centrul Mun. Buzău și aprox 550 m de B-dul Unirii, principala arteră rutieră din Mun. Buzău.

Artere importante de circulație în apropiere: **Bd. Unirii**, artera auto asfaltată cu 3 benzi pe sens, cu o lățime de aprox 40 m.

Utilități edilitare existente în zona : rețea de energie electrică, rețea de canalizare, rețea de apă, rețea de telefonie mobilă existentă, rețea de gaze naturale.

Grad de poluare orientativ: grad de poluare mediu

Protecția din partea poliției și pompierilor este asigurată și facilă.

Tendențe manifestate în vecinătate sau în cartier: în vecinătatea proprietății subiect există locuințe unifamiliale dar și proprietăți comerciale sau industriale.

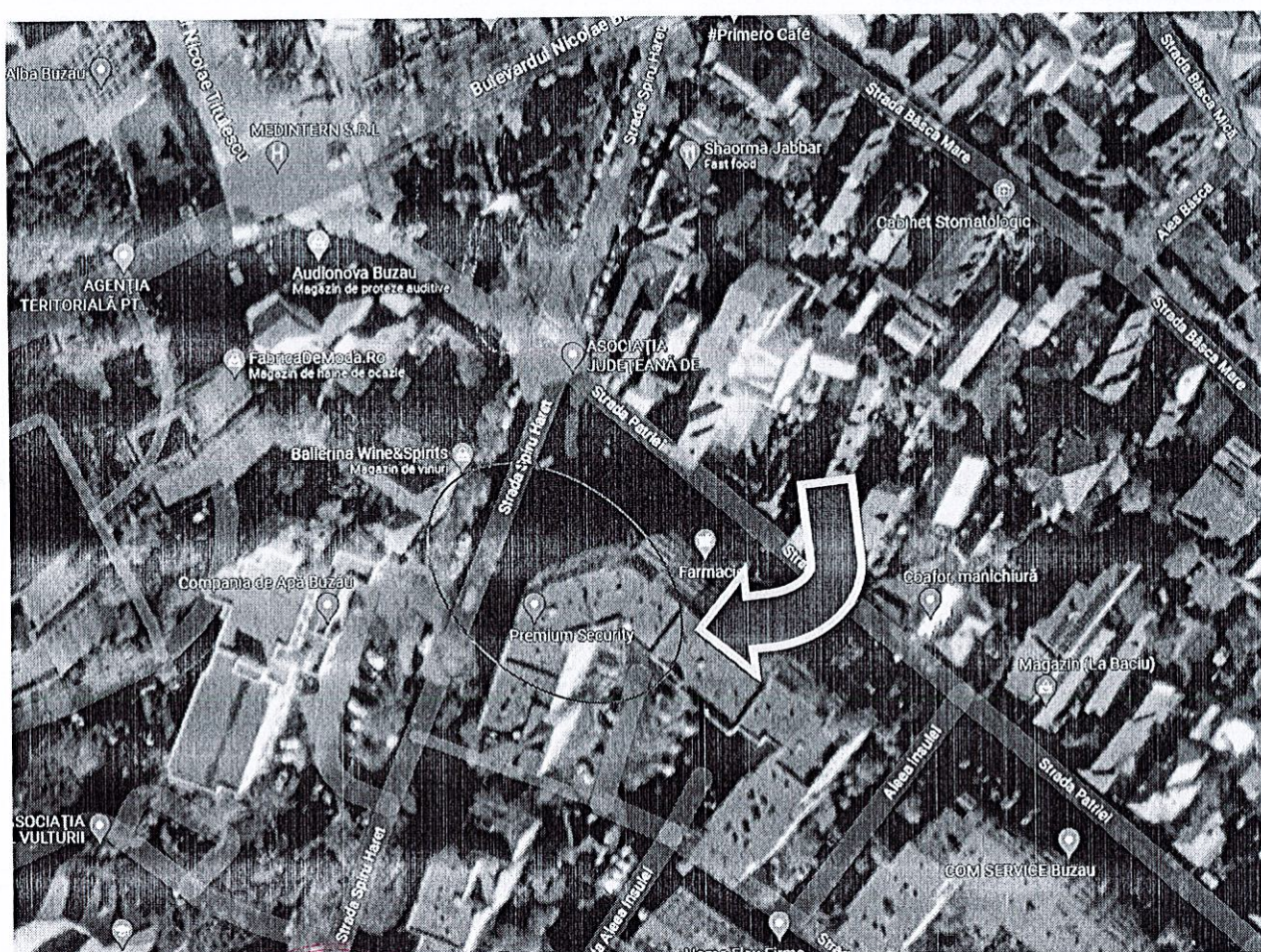
Conformitatea dezvoltărilor noi din zona față de fondul construit: nu s-au putut observa neconformități din acest punct de vedere, respectându-se în mare stilul arhitectural al zonei.

Restricții și zonare (prevederi din urbanismul local): regimul de înălțime maxim al zonei este P+6

Activități noi de construcție: DA



Traficul rutier este ridicat, autoturismele cu gabarit mare avand drept de circulatie pe Str Transilvaniei. Traficul pietonal este scăzut, proprietatea fiind amplasata la periferia municipiului Buzau.



ject este identificata prin

Nr. Crt.	Tip Document, Nr, Data
1	Extras CF nr.197777 / 28.12.2022
2	Hotărâre CL Mun Buzău nr.184/28.08.2003

Drepturile de proprietate evaluate sunt depline și în conformitate cu legislația română în vigoare, corespondența scriptic-faptic, actele de proprietate vs. cadastru vs. inspectia proprietății fiind în deplină concordanță.

În urma efectuării inspecției și a verificării corespondenței dintre situația menționată în titlul de proprietate, documentația cadastrală și situația reală din teren nu au fost identificate neconcordanțe referitoare la identificarea proprietății subiect.

Utilizarea actuală a proprietății este de asemenea în deplină concordanță cu actele de proprietate, cu documentația cadastrală.

4.3 Descrierea și analiza terenului și a amplasamentului

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în intravilanul mun. Buzău, la aproximativ 1500 m de centrul municipiului Buzău. Terenul are formă neregulată cu deschidere directă la strada Spiru Haret.

- **Amenajări exterioare:** racordare la rețeaua de curent electric, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de alimentare cu apă curentă și la rețeaua de gaze naturale.
- **Accesul pe proprietate** se face din str. Spiru Haret;
- **Amenajările interioare:** fără;
- **Caracteristicile fizice** ale amplasamentului: suprafața din acte de **9 mp** și măsurători **9 mp**.
- Amplasamentul nu este afectat de *influența coltului* întrucât există vecini pe 1 latură.
- Amplasamentul nu are potențial de comasare, având în vedere mărimea amplasamentului.
- Având în vedere mărimea amplasamentului (9 mp) se poate concluziona că nu există teren în surplus.
- Topografia amplasamentului este plană.
- Amenajările amplasamentului: extindere apartament nr.1
- Accesul pe proprietate este foarte facil, amplasamentul având acces direct din str. Spiru Haret.
- **Caracteristici juridice:** terenul se află în proprietatea UAT Buzău, drept deplin de posesie și folosință, dobândit prin HCL Mun. Buzău nr.184/28.08.2003.
- **Caracteristici economice:** bune, având în vedere poziționarea acestuia
- **Concluzie privind utilitatea sau adaptabilitatea amplasamentului la construcțiile existente sau propuse:** în deplină concordanță

4.4 Descrierea clădirii

Nu este cazul, întrucât construcția nu face obiectul prezentei lucrări.

4.5 Bunuri mobile sau alte elemente ce nu sunt proprietăți imobiliare

Proprietatea imobiliară subiect nu beneficiază de bunuri de natură mobilă ce nu fac obiectul acestei evaluări.

4.6 Istoricul proprietății subiect

Terenul a fost dobândit de către actualul proprietar în baza Hotărârii de Consiliu Local al Mun. Buzău nr.184 din 28.08.2003

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE



5.1 Generalitati

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investitiile in constructii rezidentiale sau comerciale.

5.2 Analiza productivitatii proprietatii

Proprietatea imobiliara subiect poate fi percepută în piață specifică ca un produs bine cotate, relativ ușor vandabil, și estimăm necesară o expunere pe piață de aproximativ 6-8 luni intrucat asemenea proprietati imobiliare au totusi o rata de atractivitate mare prin prisma localizarii si a dimensiunilor. Rata de atractivitate mare cât si expunerea relativ mica este datorata si situatiei juridice a proprietatii, drepturile de proprietate fiind depline.

5.3 Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

In cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliara de tip teren curți construcții situată în intravilanul mun. Buzău, str. Spiru Haret lângă bloc 5A, jud Buzău.

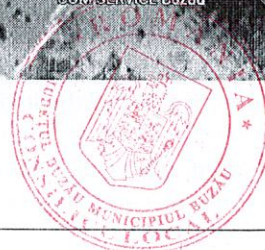
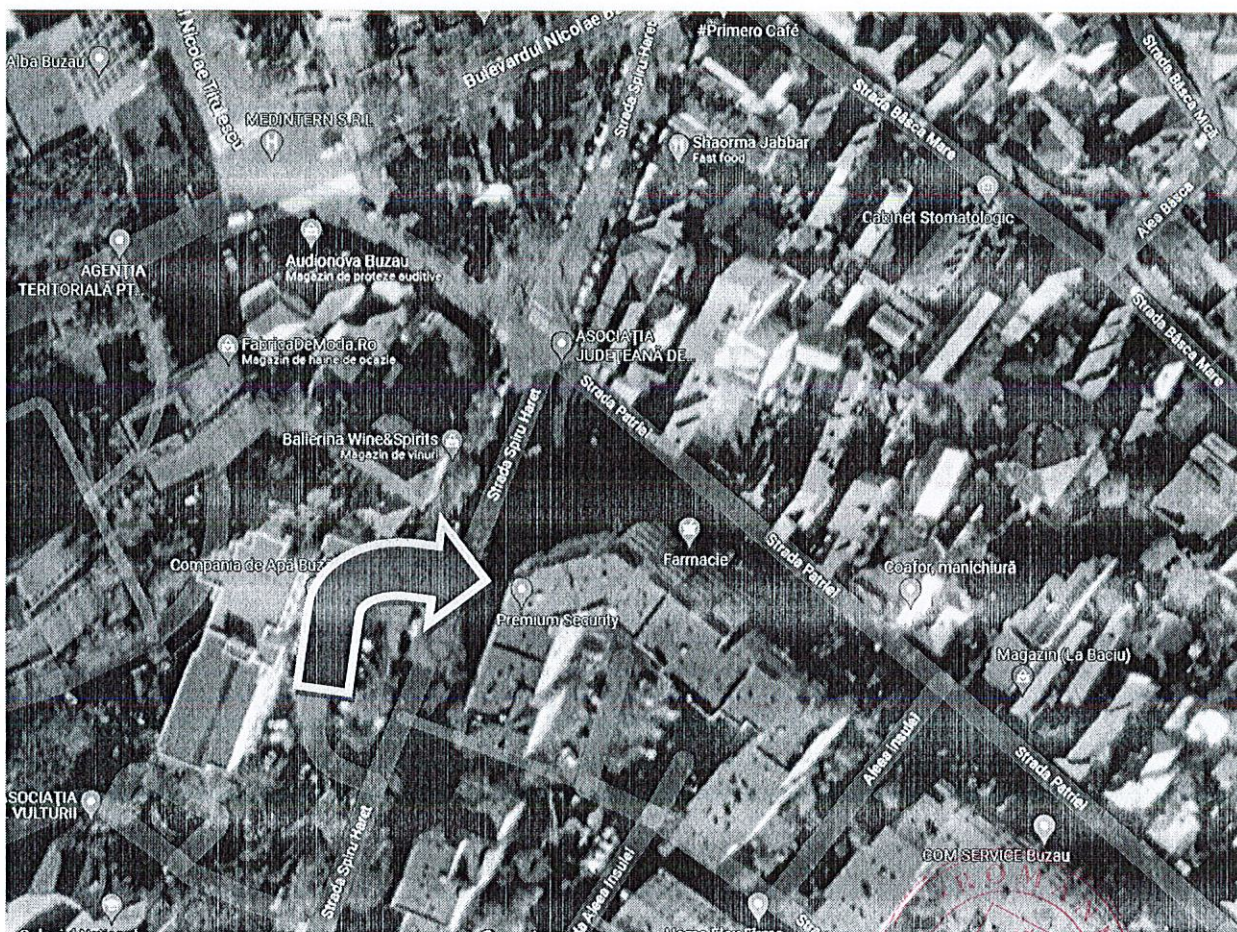
Acest tip de proprietate este atractiv pentru o serie de potentiali utilizatori, in general persoane fizice care vor să își extindă spațiul locativ.

Din punctul de vedere al utilitatii proprietatii, aceasta nu este supradimensionata, nu exista teren în surplus sau în exces, și satisface toate dorintele proprietarilor sau a potentialilor clienti.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan curți construcții, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind zona centrală a mun Buzău. In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economica la nivel local, comportamentul participantilor la piata, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Zona este centrală a mun Buzău, cu caracter mixt comercial și rezidențial, în zona existand atât spatii comerciale cât și rezidențiale.

Zona este caracterizată de o dezvoltare în media localității a construcțiilor, ca urmare a poziționării imobilului cât și a dorinței manifestate de cumpărători în achiziționarea de terenuri pentru dezvoltarea construcțiilor. Piața locală a terenurilor în zona analizată se încadrează în tendința de creștere ușoară a prețurilor ce caracterizează piața terenurilor curți construcții din zona mun Buzău.



5.4 Analiza pietei imobiliare

Începând cu anul 2014, sectorul imobiliar a înregistrat o creștere sustinută în majoritatea zonelor din România.

Conform Analizei efectuate de DARIAN, tendința înregistrată pe segmentul Terenurilor cu destinație curți-construcții, a fost de asemenea, de creștere, evoluția la 12 luni fiind de aproximativ 10 - 12% pentru terenurile în suprafețe medii și de aproximativ 15 - 20% la nivelul parcelelor singulare.

În 2023 specialiștii au preconizat o stagnare a prețurilor pentru că cererea este în scădere iar oferta se menține, datorită crizei sanitare generate de COVID-19 cât și datorită situației geo-politice rezultată în urma războiului din Ucraina. Mai mult decât atât, băncile au încetat să ofere condiții avantajoase pentru cei care vor să investească în dezvoltări imobiliare, așa că tot mai multe persoane fizice și juridice optează pentru plata unei chirii în defavoarea unei rate la bancă.

În regiunea Munteniei, prețurile înregistrate în luna Septembrie 2022 au fost cu 10% mai mici față de aceeași perioadă a anului anterior.

Piața imobiliară arată o stagnare a prețurilor pentru terenurile din intravilanul localităților, în special a celor care sunt situate lângă drumurile naționale.

5.5 Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Cumpărătorii potențiali de terenuri pentru dezvoltare imobiliară se împart, de regulă, în două categorii: Companii locale – dezvoltatori imobiliari, care doresc să crească gradul de comasare prin cumpărarea parcelelor alăturate, de diferite suprafețe. Această categorie este interesată de cumpărarea de terenuri învecinate.

În aria specifică a proprietății imobiliare subiect, în ultimile 6 luni din 2022 s-au tranzacționat un număr de aproximativ 3 terenuri intravilane curți-construcții, întrucât există un dezechilibru din partea ofertei, piața fiind a cererii.

Proprietatea imobiliară subiect este accesibilă potențialilor utilizatori finali, pentru segmentul de piață pentru care se adresează.

5.6 Analiza Ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un bun economic sau factor de producție, pe care producătorii sunt capabili și dispuși să o producă la un moment dat sau într-o anumită perioadă, la un anumit preț. Prețul mediu solicitat pentru terenurile disponibile spre vânzare la nivelul Mun. Buzău s-a majorat cu 40% pe parcursul ultimelor 8 luni, de la 200-250 euro pe metru pătrat la finele lui 2021, până la 280-300 de euro pe metru pătrat în Ianuarie 2023, ca urmare a creșterii pieței imobiliare.

În urma analizei pieței imobiliare specifice, în zona proprietății subiect au fost identificate un număr de 4 oferte pentru teren intravilan, rezultând un interval de valori cuprins între 48 eur/mp și 316 eur/mp.

In zona analizată, oferta este reprezentată de terenuri intravilane, având suprafețe cuprinse în intervalul 300 - 1.865 mp, cu prețuri cuprinse între 48 eur/mp și 316 eur/mp. Oferta este medie.

5.7 Echilibrul Pieței

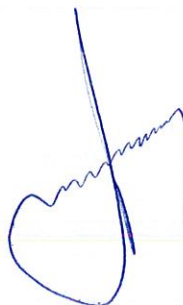
Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Piața comercială a fost tot mai efervescentă în ultimii doi ani, atât din punct de vedere al tranzacțiilor, cât și al prețurilor la imobile. Din această privință, Bucureștiul, Clujul și Constanța au reprezentat un punct de atracție al investițiilor, dar în toate marile orașe din țară se află în dezvoltare proiecte rezidențiale, mai mici, realizate de companii de dimensiuni reduse sau de grupuri de persoane fizice, cât și proiecte dezvoltate de companii de renume.

Ținând cont de informațiile prezente pe piață la data evaluării, se poate afirma că la acest moment piața specifică proprietății subiect este una a vânzătorului, oferta fiind superioară cererii. Având în vedere condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile proprietăților din zonă se vor menține într-o ușoară creștere.

Proprietatea analizata - teren în suprafata de 9 mp este situată în intravilanul Mun Buzău, str. Spiru Haret lângă bloc 5A, zonă centrală a Mun. Buzău și estimăm ca are o lichiditate buna, necesitand o perioada de expunere pe piață de maxim 6-8 luni.

Tiganus Radu
Evaluator titular ANEVAR, Specializare EPI
Nr.legitimatie 18849, valabil 2023



6. EVALUAREA

6.1 Cea mai buna utilizare(CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie permisă legal, posibilă din punct de vedere fizic, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare conform SEV 2022 – Glosar.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- A) cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
- B) cea mai bună utilizare a proprietatii ca fiind construita.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) **utilizarea să fie permisă legal**, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- b) **utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață**;
- c) **utilizarea să fie fezabilă financiar**, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.
- d) **profitabilitate maximă**, utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Din analiza dreptului de proprietate a terenului în cele doua ipoteze „**teren considerat liber**” sau „**proprietate construita**” cerintele 1 si 2 a analizei CMBU –permisibilitatea legala si posibilitatea fizica considerata rezonabila - reduc optiunile posibile doar pentru analiza în ipoteza „**terenului considerat liber**”, luând în considerare ca **proprietatea imobiliara este amplasată într-o zonă centrală cu caracter mixt comercială-rezidențială, destinația actuală a terenului cât și scopul evaluării.**

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata pe o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise în concluzia analizei c.m.b.u. a terenului ca fiind liber.

În cazul unei proprietati construite exista trei posibilitati care trebuie luate în considerare:

- demolarea constructiei existente si redevoltarea terenului;
- continuarea utilizarii existente
- modificarea utilizarii existente prin conversia, renovarea sau modificarea imobilului

Practic, ținând cont de amplasarea acestora, utilizările alternative posibile pentru proprietatea evaluată sunt continuarea utilizarii existente. În acest sens, consideram ca ar fi oportun utilizarea proprietatii ca si teren curți construcții intravilan ce poate fi destinat dezvoltării proprietăților imobiliare rezidențiale sau comerciale.



CMBU se bazează pe modul în care trebuie exploatată proprietatea prin clădirea sa, pentru a maximiza beneficiile sau venitul pe care îl produce.

Având în vedere situația juridică și legală a proprietății, aceasta se poate utiliza ca teren curți construcții ce poate fi destinat dezvoltării proprietăților imobiliare rezidențiale sau comerciale.

CMBU reprezintă utilizarea care aduce venitul net cel mai mare.

Practic, ținând cont de tipul proprietății analizate – teren în suprafața de **9 mp**:

- ✓ amplasarea acestuia într-o zonă comercială-rezidențială
- ✓ regimul tehnic al zonei;
- ✓ accesul la proprietate;
- ✓ documentele ce atestă destinația actuală a proprietății – **curți construcții**

Testul permisibilității legale

Pentru a verifica dacă utilizarea imobiliară este permisă legal, am analizat documentele de proprietate puse la dispoziție de proprietar din care reiese clar ca destinația proprietății subiect este **teren curți construcții**.

De asemenea, observarea vecinătății nu releva aspecte care ar putea afecta legalizarea actuală.

Ca urmare consider că utilizarea comercială/rezidențială este **permisă legal**.

Testul posibilității fizice

Conform destinației pentru proprietatea subiect, a dimensiunii, formei și a suprafeței putem concluziona că utilizarea ca **teren curți construcții** este posibilă din punct de vedere fizic.

Drept urmare, apreciez că utilizarea comercială/rezidențială este **fizic posibilă**.

Testul fezabilității financiare

Conform utilizărilor descrise și care au îndeplinit cele două criterii prezentate anterior (sunt permise legal și fizic), concluzionăm că proprietatea poate fi generatoare de profit prin utilizare comercială/rezidențială.

Analiza pieței a relevat tranzacții recente a proprietăților imobiliare situate în zona proprietății subiect. Astfel de tranzacții nu s-ar fi realizat dacă nu ar fi fost fezabile financiar.

Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea comercială/rezidențială este **fezabilă financiar**.

O astfel de utilizare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.

Testul profitabilității maxime

Conform criteriilor CMBU prezentate anterior cât și a tipului de proprietate supusă evaluării, concluzionăm că profitabilitatea maximă poate fi obținută prin menținerea utilizării curente, și anume teren intravilan curți construcții.

Se observă că utilizarea care conduce la cea mai mare valoare pentru proprietatea subiect este cea de teren intravilan curți construcții.

Având în vedere cele prezentate mai sus putem afirma:

- Cea mai bună utilizare a proprietății este cea comercială/rezidențială.
- Terenul supus evaluării nu este liber de construcții conform celei mai bune utilizări a acestuia.
- Cea mai bună utilizare a terenului este cea actuală, de **teren intravilan curți construcții**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:
 - este permisă legal;
 - este fizic posibilă;
 - este fezabilă financiar;
 - este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).



Concluzii:

În concluzie cea mai buna utilizare a proprietății subiect este utilizarea ca proprietate cu *destinație dezvoltării imobiliare*.

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

- este permisibilă legal;
- este fezabilă financiar.
- îndeplinește condiția de fizic posibilă
- este maxim productivă, se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

6.2 Abordari utilizate

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietatii imobiliare, evaluatorul a utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse in cele trei abordari ale valorii:

- Abordarea prin piata

In estimarea valorii proprietatii imobiliare s-au utilizat una din cele trei abordari si anume abordarea prin piata. Alegerea a depins de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza.

6.3 Evaluarea Terenului

Valoarea de piata a terenului este estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia, utilizarea ca teren curți construcții, asa cum am stabilit la analiza CMBU.

Abordarea prin piata, cunoscuta si sub denumirea de „comparatia directa” sau „comparatia vanzarilor”, 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 pentru vanzare.

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile.

Metoda de evaluare folosita pentru evaluarea terenului liber este **metoda comparatiei directe**.

Metoda comparatiei directe este cea mai utilizata metoda pt evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile. In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

In cazul analizat s-au utilizat tehnici cantitative pentru cuantificarea ajustarilor aplicate preturilor de vanzare/ofertelor de pret ale proprietatilor comparabile.

Procedura pentru aplicarea abordarii este:

- Analizarea informatiilor de pe piata referitoare la proprietatile similare cu proprietatea subiect, care au fost vandute recente, sunt oferite la vanzare sau se afla sub un contract. Se iau in considerare caracteristici ale proprietatilor cat mai asimilabile proprietatii subiect, pentru a garanta ca vanzarile/ofertele comparabile reflecta actiunile cumparatorilor similar;
- Selectarea proprietatilor comparabile. In realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informatii, **ofertele de vanzare pt proprietati imobiliare similare din zona studiata, existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare**





Proprietatea comparabilă A – teren intravilan cu destinația curții construcții, situat în Mun Buzău, str Vulcan, având următoarele caracteristici:

- ✓ Suprafața: 300 mp;
- ✓ Regimul: teren intravilan curții construcții;
- ✓ Accesul: se realizează din str Vulcan, amenajat cu trotore și cu iluminat public;
- ✓ Forma terenului: regulată;
- ✓ Topografia: plană;
- ✓ Utilități disponibile: toate utilitățile sunt pe proprietate
- ✓ Prețul de vânzare cerut: 226 Euro/mp



Comparabila B

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/buzau/transilvaniei/teren-constructii-de-vanzare-XCSV13009?lista=5988159&listing=1&pagina=lista&imoidusr=1171172>

Anunțuri imobiliare > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Buzău > zona Transilvaniei > Teren pentru casa, zona Transilvaniei, Buzău, imediat

Înapoi

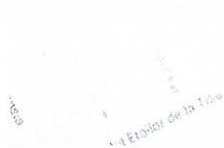
Teren pentru casa, zona Transilvaniei, Buzău, imediat

89.520 €

Buzău, zona Transilvaniei - Vezi harta



Ascunde anunț Raportează anunț



Vezi harta

0741 179 592
Apelează acum



Adrian Zotolea
Consilier Imobiliar

MIG IMOBILIARE

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



imobiliare.ro

Investițiile în
proprietățile
internationale: Du
Spania și Cipru



Buzau, imediat

devardul En...

Descriere

Cod intern de referinta: P1177

Va punem la dispozitie un teren intravilan in zona strazii Transilvaniei, in suprafata de 1865 mp, 52 m lungime si 57 m latime cu deschidere la ALEEA PLOPILOR 24m cu toate actele pregatite pentru vanzare.

Utilitati in zona apa, canalizare, curent si gaze.

Pret usor negociabil, 89520 euro (48euro/mp)

Comision 2% negociabil

Specificatii

ID Anunt: XCSV13009

Actualizat in 05.01.2023

Suprafata teren:	1865 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	24.86 m



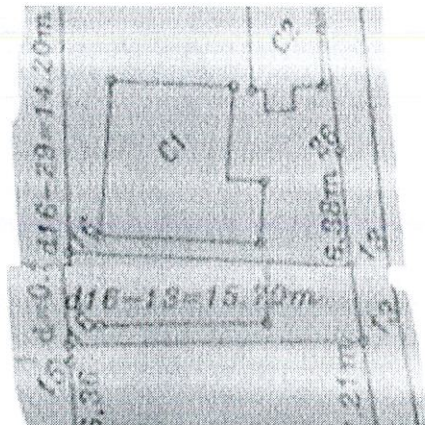
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/buzau/23-august/teren-constructii-de-vanzare-XB6T0300H?lista=2376795&harta=1&pagina=lista&imoidusr=1171172>

[Anunțuri imobiliare](#) > [Terenuri construcții de vânzare](#) > [Terenuri construcții de vânzare în Buzău](#) > [zona 23 August](#) > [Teren cu casa bătrânească zona 23 August](#)

434

205.000 :

📍 Buzău, zona 25 August - Vezi hartă



 **0751 343 615**
0785 404 283

Octavian Ilie
Richard Spring

PRO IMOBILIAR LACRIS & PARTNERS (PRL)

 Trimite mesaj

 Ascunde anunt  Raportează anunt

Trimite linkul unui prieten pe:

 **Vezt hártá**

 imobiliare.ro

Teren cu casa batraneasca zona 23 August.

© 2005 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 258: 105–114

 Salvezzà  0751 343

Prețul de vânzare este de 205 000 Euro negociabil.

ISSN 0883-9045

Acta 2021-01-01 2021

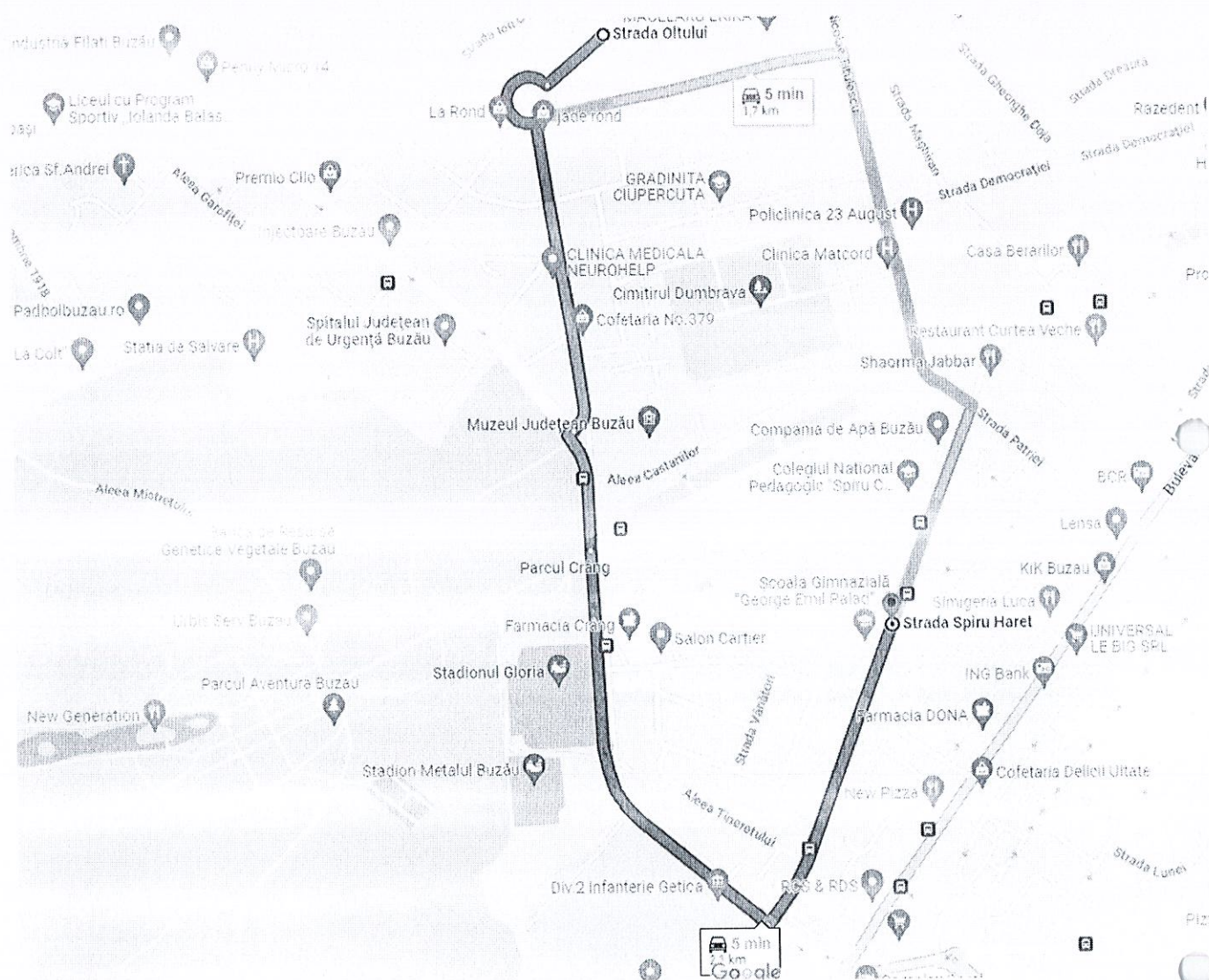
Succinylcholine 977 mg

constructi

Clasificați teren: intravilan

Front, stradal	27.25 m
----------------	---------





Proprietatea comparabilă C – teren intravilan situat în intravilan Mun Buzău, str Oltului, având următoarele caracteristici:

- ✓ Suprafața: 977 mp;
- ✓ Regimul: teren intravilan curți construcții;
- ✓ Accesul: se realizează dintr-o stradă amenajată, asfaltată, cu trotore și iluminată public;
- ✓ Forma terenului: neregulată;
- ✓ Topografia: plană;
- ✓ Utilități disponibile: curent electric, apă, canalizare, gaze naturale;
- ✓ Prețul de vânzare cerut: 210 Euro/mp



Comparabila D

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/buzau/23-august/teren-constructii-de-vanzare-XCSV13017?lista=2376795&hartă=1&pagina=lista&imoidusr=1171172>

Imobiliare.ro

Anunțuri imobiliare > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Buzău > Zona 23 August > TEREN PENTRU CONSTRUCȚIE cartier 23 august Buzău

TEREN PENTRU CONSTRUCȚIE cartier 23 august Buzău

155.000 €

Buzău, zona 23 August - Vezi hartă

TEREN DE VANZARE

Salvează

CROWN INVEST SERVICES
because we value your time

0741 162 825

Ascunde anunț Raportează anunț



Vezi hartă

0741 179 592
Apelează acum



Adrian Zotolea

Consilier Imobiliar

MEMBRU IMOBILIARE

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Imobiliare.ro

TEREN PENTRU CONSTRUCȚIE cartier 23 august Buzău

Buzău, zona 23 August - Vezi hartă

Salvează

0741 179 592

Opțiune de relaționare P1052

Va oferiți oportunitate pentru construcție, teren cu suprafață de 490 mp situat pe strada Oitului în cartier 23 august aproape de rond. Terenul are toate utilitățile apă, curent, canalizare și gaze. Pe teren se află o casă demnabilă, în stare bună și este pregătit pentru vânzare. Pentru mai multe detalii și vizionare va rugăm să ne contactați.

Specificații

ID Anunț	XCSV13017
Suprafață teren	490 mp
Tip teren	construcții
Clasificarea teren	intravilan
Frontul străzii	20 m
Nr. fronturi	1

Notițe



[illegible]

Αδελφοί

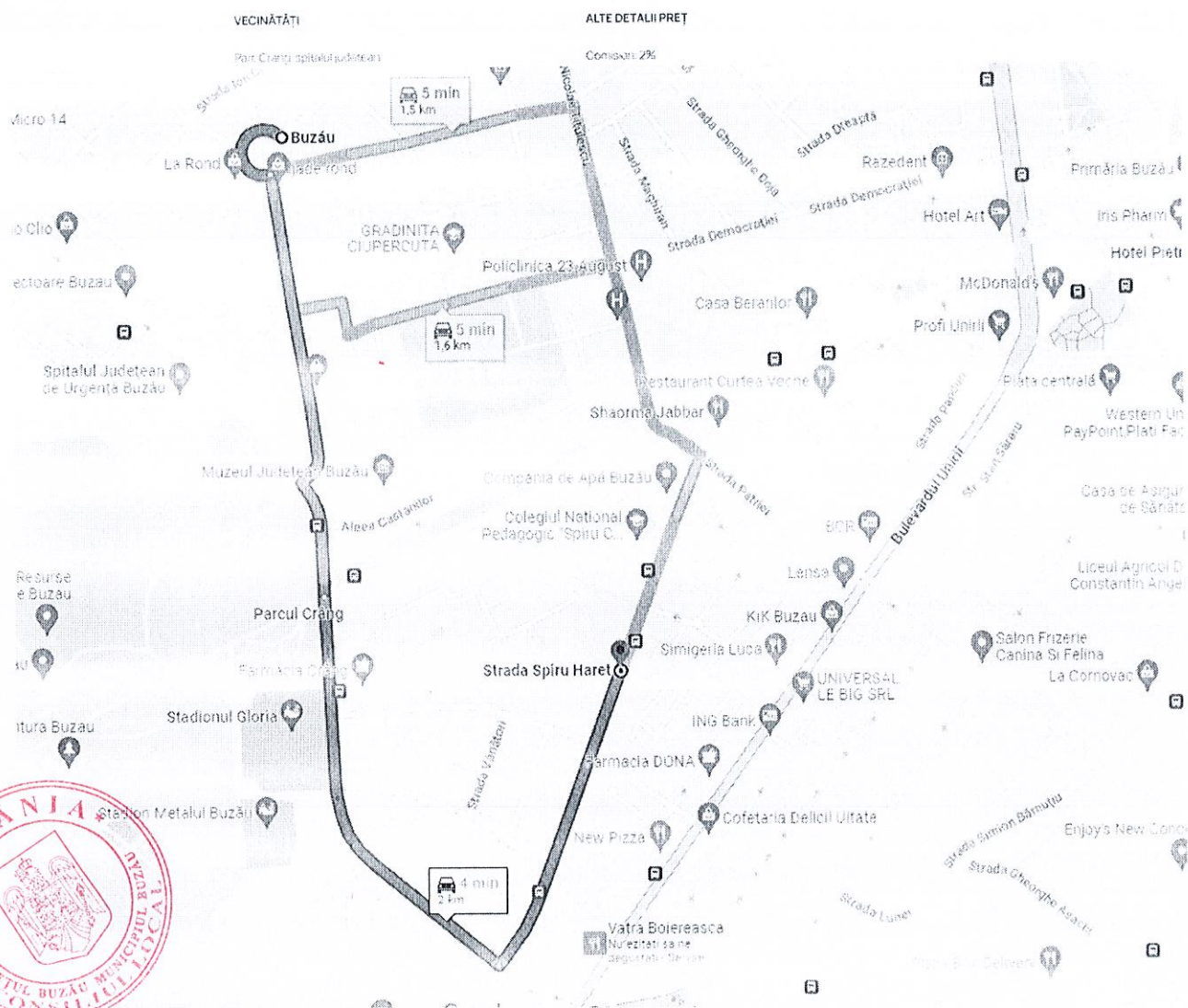
Apa
 Comandant
 Căpitan
 Căpitan

Amplasamente strazi asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

Oportunitate de investiții
Construcție de năvălă
La Mădăra
Teren împrejurat

Part C: $\frac{1}{2}$ of the total score

CONSUME 29%



Proprietatea comparabilă D – teren intravilan situat în Mun Buzău, zona 23 August, Str. Oltului, având următoarele caracteristici:

- ✓ Suprafața: 490 mp;
- ✓ Regimul: teren intravilan curți construcții
- ✓ Accesul: se realizează din str Oltului, asfaltată, cu trotoare și iluminată public;
- ✓ Forma terenului: dreptunghiulara - regulată;
- ✓ Topografia: plană;
- ✓ Utilități disponibile: canalizare, apă curentă, gaze naturale, curent electric;
- ✓ Prețul de vânzare cerut: 316 Euro/mp

Comparabilele folosite in Grila Datelor de Piata au acelasi CMBU ca si terenul proprietatii subiect.

Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate pentru evaluare sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu ofertanții, negociindu-se fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în procente, fiind ulterior calculate în sume brute și deduse din prețurile de vânzare cerute. Grila datelor de piață cu prețurile de ofertă, marjele de negociere, prețurile de vânzare, ajustările elementelor specifice tranzacționării și proprietății, valorile ajustărilor nete și brute, prețurile ajustate ale proprietăților comparabile și concluzia asupra valorii de piață a proprietății subiect este prezentată în continuare:

VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN
PIATA

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE-TEREN						
		Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata		9	300	1865	977	490
Pret oferta/vanzare (Eur/mp)			226 eur/mp	48 eur/mp	210 eur/mp	316 eur/mp
Tipul comparabilei (tranzactie/oferta)			oferta	oferta	oferta	oferta
Dreptul de Proprietate transmis		Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restrictii legale (reglementare urbanistica)		Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Conditii de finantare		Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare		Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata		Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare		Intravilan Mun Buzau, Str Spiru Haret, langă bloc 5A	Intravilan Mun Buzau, Strada Vulcan	Intravilan Mun Buzau, zona Transilvaniei, str Aleea Plopilor	Intravilan Mun Buzau, Zona 23 August, Str Oltului	Intravilan Mun Buzau, Zona 23 August, Str Oltului
Destinatia (utilizarea terenului)		Curti Constructii/Intravilan	Curti Constructii/Intravilan	Curti Constructii/Intravilan	Curti Constructii/Intravilan	Curti Constructii/Intravilan
Amenajari Exterioare (strazi, trotuare)		toate	toate	toate	toate	toate
Topografie/Relief		drept	drept	drept	drept	drept
Utilitati disponibile		Curent electric, canalizare, apa, gaze	Curent electric, canalizare, apa, gaze	curent electric, canalizare, apa	curent electric, gaze, canalizare, apa	apa, canalizare, gaz, curent electric
Forma in plan & deschidere		regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
EVALUAREA TERENULUI ANALIZA PE PERECHI DE DATE						

Elemente de comparatie	Prop. Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	9	300	1865	977	490
Pret oferta/vanzare (eur/mp)		226	48	210	316
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piata specifica(%)		10%	10%	10%	10%
Cuquantum ajustare(eur/mp)		22.6	4.8	21	31.6
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (eur/mp)		203.4	43.2	189	284.4
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	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)		203.4	43.2	189	284.4
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Restrictii construire	Restrictii construire	Restrictii construire	Restrictii construire	Restrictii construire
Cuquantum Ajustare(%)	NU	0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)		203.4	43.2	189	284.4
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)		203.4	43.2	189	284.4
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum Ajustare(%)		2%	2%	2%	2%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)		4.52	0.96	4.2	6.32
Pret ajustat (Eur)		198.88	42.24	184.8	278.08
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare		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)		198.88	42.24	184.8	278.08
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)		198.88	42.24	184.8	278.08
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Str Spiru Haret, langa Bl.5A	Intravilan Mun Buzau, Strada Vulcan	Intravilan Mun Buzau, str Transilvaniei int cu Aleea Gradinilor	Intravilan Mun Buzau, Zona 23 August, Str Oltului	Intravilan Mun Buzau, Zona 23 August, Str Oltului
Comparativ cu-subiectul		localizare similara	localizare inferioara	localizare similara	localizare similara
Cuquantum Ajustare(%)		0%	20%	0%	0.0%

Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0.00	8.4480	0.0000	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			198.88	50.69	184.80	278.08
CARACTERISTICI FIZICE						
SUPRAFATA (mp)		9	300	1865	977	490
Cuquantum Ajustare(%)			-5%	-20%	-15%	-10%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			-9.944	-8.448	-27.72	-27.808
DESTINATIA (utilizarea terenului)		Curti-Constructii	Curti-Constructii	Curti-Constructii	Curti-Constructii	Curti-Constructii
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0.0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)		DA	DA	DA	DA	DA
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF		Plana	Plana	Plana	Plana	Plana
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
UTILITATI DISPONIBILE		apa, canalizare, gaz, curent electric	apa, canalizare, gaz, curent electric	apa, canalizare, gaz, curent electric	apa, canalizare, gaz, curent electric	apa, canalizare, gaz, curent electric
Cuquantum Ajustare(%)			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE						
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %			-5%	-20%	-15%	-10%
Total ajustare caracteristici fizice (eur/mp)			-9.94	-8.448	-27.72	-27.808
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			188.94	42.24	157.08	250.27
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	0.00
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			188.94	42.24	157.08	250.27
Ajustare totala neta absoluta	eur/mp		9.94	0.0000	-27.7200	-27.8080
Ajustare totala neta procentuala	(%)		-4.4%	0.0%	-13.2%	-8.8%
Ajustare totala bruta absoluta (Eur)			9.94	16.90	27.72	27.81
Ajustare totala bruta procentuala (%)			4.4%	35.2%	13.2%	8.8%
Numar de ajustari			3	4	3	3
VALOAREA DE PIATA*: 190 Eur/mp ROTUND						

*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara Comparabila A, care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute



* Conform GEV 630 – Evaluarea proprietății imobiliare, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea comparabilă A, care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.

Comparabilele folosite în Grila Datelor de Piața au același CMBU ca și terenul proprietății subiect.

Explicații privind ajustările efectuate în grila datelor de piață

1) În urma discuțiilor cu ofertantii, s-au ajustat comparabilele pentru oferta cu 10%, estimându-se nivelul la care se poate realiza fizic tranzacția; Nivelul ajustărilor a fost stabilit luând în considerare și observațiile istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Au fost aplicate ajustări pentru **elementele specifice tranzacționării** pentru toate proprietățile comparabile utilizate. **Drept urmare cele patru comparabile au fost ajustate cu 12%.**

2) La **elementele specifice proprietății** s-au aplicat următoarele ajustări:

- **Ajustarea pentru Localizare**

Ajustările pentru localizare se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cazul analizei pieței imobiliare specifice proprietății subiect, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de localizarea acestuia. De exemplu, un lot de teren destinat dezvoltării imobiliare se va vinde mai ușor având o localizare mai bună decât un lot similar care are o localizare mai slabă (vezi cap. 4.3. Analiza echilibrului pieței din prezentul raport).

Proprietățile comparabile A, C și D folosite în grilă sunt localizate similar cu proprietatea subiect și nu au fost ajustate. Proprietatea comparabilă B este situată într-o zonă percepută de piață ca fiind inferioară și întrucât piața recunoaște diferențe de valoare ale proprietăților imobiliare, aceasta a fost ajustată pozitiv cu 20%.

Ajustarea pentru Localizare poate fi o ajustare procentuală, adică cu cât ar plăti un cumpărător tipic mai mult sau mai puțin pentru un lot de teren care diferă prin localizare față de proprietatea subiect. În cazul nostru, **comparabila B folosită în grilă se va ajusta pozitiv cu 20%.**

3) La caracteristici fizice s-au aplicat următoarele ajustări:

- **Ajustarea pentru suprafață**

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cazul analizei pieței imobiliare specifice proprietății subiect, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. De exemplu, un lot de teren destinat dezvoltării imobiliare se va vinde mai ușor având o suprafață mai mică decât un lot similar care are o suprafață mai mare (vezi cap. 4.3. Analiza echilibrului pieței din prezentul raport).

Proprietățile comparabile A, B, C și D au suprafețe mai mari decât proprietatea subiect și au fost ajustate întrucât piața recunoaște diferențe de valoare ale proprietăților imobiliare cu diferențe de 300-500 mp.

Ajustarea pentru suprafață poate fi o ajustare procentuală, adică cu cât ar plăti un cumpărător tipic mai mult sau mai puțin pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru, **comparabilele A, B, C și D folosite în grilă (care au o suprafață mai mare decât terenul subiect) se vor ajusta negativ cu 5%, 20%, 15% respective 10%.**

Pentru celelalte elemente specifice proprietății din grila datelor de piață: destinație, utilități, amenajări exterioare, topografie, forma în plan, topografie, cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construit nu s-au aplicat ajustări pentru niciuna din cele patru proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al acestor elemente de comparație.



Reconcilierea diferitelor indicații asupra valorii obținute din analiza comparabilelor într-un interval de valori și apoi într-o indicație unică a valorii. Având în vedere rezultatele obținute, indicația valorii obținute în cadrul abordării, care este cea mai aproape de proprietatea subiect, rezultă din alegerea comparabilei cu cele mai mici ajustări brute absolute și anume proprietatea comparabilă A

Astfel, valoarea de piață a terenului, în urma aplicării abordării prin piață este de:

1.710 EUR echivalent 8.399 LEI

Tiganus Radu
Evaluator titular ANEVAR, Specializare EPI
Nr.legitimatie 18849, valabil 2023



7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Centralizat, rezultatele obținute pentru proprietatea imobiliară de tip teren intravilan curți construcții aflată în proprietatea UAT Buzău, supusă evaluării în cadrul prezentului raport sunt:

Valoare de piață proprietate = 1.710 Eur (8.399 Lei)

Rationamentul profesional al evaluatorului s-a concretizat în prezentarea argumentelor care motivează importanța diferită acordată rezultatelor obținute prin aplicarea metodelor de evaluare folosite, respectiv în selectarea rezultatului obținut prin aplicarea uneia dintre metodele de evaluare, rezultat pe care evaluatorul îl considera cel mai rezonabil.

Rationamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și stabilirea concluziei asupra valorii a avut în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Abordările valorii nu au fost aplicate numai cu caracter formal.

Fiecare abordare a valorii a fost aplicată pe baza unor informații de piață suficiente, verificate/verificabile și credibile.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea estimată pentru proprietatea imobiliară analizată, va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda comparației directe.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietăților imobiliare analizate, este următoarea:

1.710 Eur echivalentul a 8.399 Lei

Țigănuș Radu
Evaluator titular ANEVAR, Specializare EPI
Nr.legitimatie 18849, valabil 2023





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73976 Buzău

Nr. cerere	197777
Ziua	28
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100122340982



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:17646

Adresa: Loc. Buzau, Str Spiru Haret, Bl. 5 A, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 6237	9	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8411 / 18/05/2005 Hotarare nr. HCL nr. 184, din 28/08/2003 emis de Consiliul Local Municipiul Buzau; Proces Verbal Predare-Primire nr. 20170, din 17/12/2003 emis de CL Municipiul Buzau; Contract Concesiune nr. 20170, din 17/12/2003 emis de Municipiul Buzau;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU	A1
197777 / 28/12/2022 Act Administrativ nr. 184, din 28/08/2003 emis de CONSILIUL LOCAL BUZAU; Act Administrativ nr. 232509, din 27/12/2022 emis de PRIMARIA BUZAU; Act Administrativ nr. 20170/2003, din 17/12/2003 emis de PRIMARIA BUZAU; Act Notarial nr. 3823, din 27/12/2022 emis de BIN VERGU STEFAN;	
B2 -Se noteaza RECONSTITUIRE CF.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
8411 / 18/05/2005 Contract Concesiune nr. 20170, din 17/12/2003 emis de Municipiul Buzau; Proces Verbal Predare-Primire nr. 20170, din 17/12/2003 emis de Municipiul Buzau;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE -Pe o perioada de 49 ani, incepand cu 02.06.2003. 1) B. I 2) B. I -I	A1



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 6237	9	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	9	-	-	-	- Suprafat de 8.70 mp, Limitrof Apartament nr. 1, parter.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 252.

Data soluționării,
29-12-2022

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
VIRGIL GABRIEL SCHMITZ

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA

JUDEȚUL BUZĂU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 21 din 12-01 2004

Ca urmare a cererii adresate de

Bc

16

cu domiciliul în județul Buzău, municipiul Buzău, sectorul — cod postal 5100
strada —

înregistrată la numărul 20147, din 08.12.2003.

În baza prevederilor Legii nr.50 din 29 iulie 1991 republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

autorizează:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE BALCON CU ACCES DIN
APARTAMENT SITUAT LA PARTER DE
BLOC LOCUINTE.

ÎN VALOARE DE 1) 15.000.000 lei

pe terenul situat în municipiul Buzău sectorul — cod postal —
strada Spiru Haret nr. — Nr. fișă cadastrală —, nr. topografic —
al parcelei —, în următoarele condiții:

- identificabil prin planul de execuție anexat;
- conform documentației tehnice anexate;
- nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor legii;
- lucrările se vor executa cu personal autorizat și respectarea normelor N.T.S. și P.S.I.;
- nu se vor depozita și prepara materiale pentru construcții în stradă;
- cu respectarea strictă a condițiilor impuse prin avize.



1) Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire. Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul Statului potrivit art.22 și 23 din Legea 50/1991 republicată, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare, anterior solicitării eliberării autorizației de construire. Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de execuție stabilit prin autorizația de construire, în funcție de valoarea rezultată.

Proiectul de construire nr. 1) 108/2002 a fost elaborat de V.C. RAL CONCEPT SRL
cu sediul în județul Buzău municipiul Buzău sectorul _____ cod poștal _____
strada _____ nr. _____

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 12 LUNI
PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 12 LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII.

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație. **Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor legii.**

PRIMAR,
Ing. CONSTANTIN BOȘCODEALĂ

SECRETAR,
Jurist ȘTEFAN NEDELCU

ARHITECT ȘEF
tehnician urbanism și
amenajarea teritoriului

ȘEF SERVICIU
Autorizare control și
disciplină în construcții
Arh. VICTOR ȚIRLEA
Inspector specialitate

Data emiterii 12-01-2004
Taxa pentru autorizație în valoare de 75.000 lei a fost achitată cu chitanța nr. P10-4015
din 12-01-04. Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de 12-01-04
însoțită de 1 exemplar(e) din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre
neschimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU _____ LUNI
ZILE

PRIMAR,
Ing. CONSTANTIN BOȘCODEALĂ

SECRETAR,
Jurist ȘTEFAN NEDELCU

ARHITECT ȘEF
tehnician urbanism și
amenajarea teritoriului

ȘEF SERVICIU
Autorizare control și
disciplină în construcții
Arh. VICTOR ȚIRLEA
Inspector specialitate

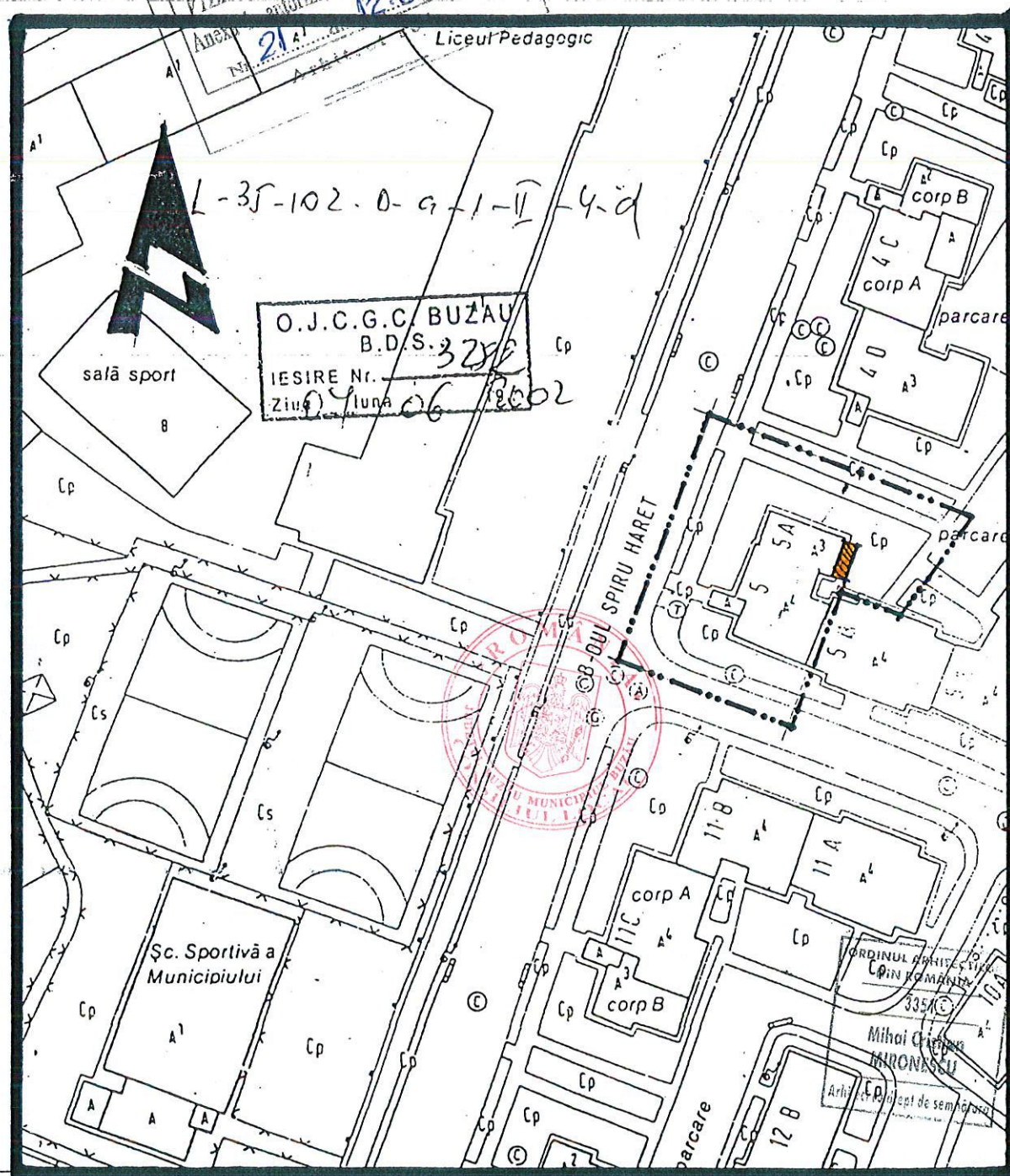
Data prelungirii valabilității 200
Achitat taxa de _____ lei cu chitanța nr. _____ din 200
Transmis solicitantului la data de 200 direct
prin poștă

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe Prefecturii data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea cu cel puțin 5 zile înainte a formularului anexat autorizației.
2. Să anunțe organul teritorial al Inspecției de Stat pentru calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea cu cel puțin 30 de zile înainte a formularului anexat autorizației.
3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor, orănelor însărcinate cu exercitarea controlului, potrivit legii.
4. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de golfuri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic, etc.) să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat emitentul autorizației (Prefectura sau Primăria după caz).
- Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organismului de specialitate.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului potrivit normelor generale locale.
6. Să transporte la _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma construirii, și să desființeze construcțiile provizorii de șantier după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizația de construire.
7. Conform prevederilor Ord. 63/N/98 al MLPAT, aveți obligativitatea de a afișa la loc vizibil, pe toată perioada lucrărilor de construire, panou de identificare conform anexei la autorizația de construire.
8. În calitate de investitor veți raporta trimestrial stadiul executării lucrărilor autorizate

1) Se completează numărul proiectului și data elaborării.

INCADRARE IN ZONA



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

J10/2963/94 CF.R6676797	BIROU DE ARHITECTURA "RAL CONCEPT" SRL	P.U.D. STR. SPIRU HARET, BLOC 5A, BUZAU CONSTRUCTIE BALCON LOCUINTA AP.1.
PROIECTAT	Arh. M. MIRONESCU	Beneficiar: B I pr.108/2002
DESENAT	Arh. M. MIRONESCU	INCADRARE IN ZONA 1:1000 0
		06.2002

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

A/ Municipiul Buzău, reprezentat prin ing.Constantin Boșcodeală, primar, în calitate de **concedent**, pe de o parte și

B/ B I si B IV - I soți, cu domiciliul în mun. Buzău, în calitate de **concesionari**, pe de altă parte;

Având în vedere prevederile Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, respectiv Hotărârea nr. 184/2003 a Consiliului Local al Municipiului Buzău s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului este predarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 8,70 m.p. aparținând domeniului privat al municipiului Buzău, necesar extinderii apartamentului nr.1 situat la parterul blocului 5 A, strada Spiru Haret din municipiul Buzău.

Terenul ce face obiectul concesiunii este identificat conform planului de situație (anexa nr.1) care face parte integrantă din prezentul contract.

Art.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii este consemnată în procesul-verbal (anexa nr.2).

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3. Concesionarea terenului prevăzut la art. 1 se face pe o perioadă de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii în condițiile legii.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art.4. Prețul concesiunii este de 80,40 euro/an, la care se adaugă T.V.A., respectiv echivalentul în lei la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății.

V. MODALITATEA DE PLATA.

Art.5. Prețul concesiunii se va plăti în contul nr. 21220207-4233874 deschis la Trezoreria Municipiului Buzău sau la casieria Direcției Economice a Primăriei mun.Buzău pînă la data de 30 noiembrie a fiecărui an, pentru anul în curs. Neplata în termen a redevenței atrage de drept plata majorărilor și penalităților prevăzute de lege. În cazul în care întârzierea depășește 30 de zile, contractul de concesionare va fi reziliat de plin drept, fără punere prealabilă în întârziere și fără intervenția instanțelor judecătorești.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.6. Concesionarul se obligă:

- să plătească anual redevența potrivit clauzelor contractuale ;
- să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii;
- să prevadă în actele juridice pe care le încheie și prin care își asumă obligații față de terți sau prin care dobândește drepturi prin prestații succesive în legătură cu terenul concesionat o clauză specială prin care să se prevadă regimul juridic al terenului, precum și faptul că la încetarea concesiunii din orice cauză concedentul se va substitui concesionarului;

Art.7. Obligațiile concedentului:

- să predea concesionarului terenul liber de orice sarcină;
- să asigure concesionarului folosința pașnică a întregului teren;
- să garanteze pe concesionar împotriva tulburărilor provenite din partea

unei terțe persoane, dacă s-ar interpune fapte și evenimente perturbatorii imputabile lui.

Art.8. Drepturile concedentului:

- Concedentul are ca drept principal dreptul real de proprietate care poate fi apărat pe calea acțiunii în revendicare;

- Concedentul are dreptul să-l evacueze pe concesionar de pe teren pentru neplata redevenței la termenele și în condițiile stipulate prin contract sau dacă concesionarul refuză să predea terenul la terminarea contractului.

- Concedentul are dreptul să verifice, în perioada contractului de concesiune, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către concesionar.

VII. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art.9. Concesiunea încetează:

a) la expirarea termenului ;

b) prin răscumpărare

c) prin retragere.

d) prin renunțare

9a. La expirarea termenului prevăzut în contract , dacă părțile nu convin prelungirea concesiunii, terenul revine de drept concedentului.

9b. Pentru cazuri de interes public, concesiunea poate fi răscumpărată în condițiile legii.

9c. Concesionarea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control ale concedentului. În acest caz concesionarul va plăti despăgubiri în valoare de 80,40 euro. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea apare de plin drept la expirarea duratei de 30 de zile de la notificare dacă în acest interval concesionarul nu își îndeplinește obligațiile. Excepție face situația prevăzută la art. 5 din prezentul contract.

9d. Concesionarul poate renunța la concesiune în situația în care cauze obiective – justificate fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei, în acest caz având obligația să plătească redevența până la data renunțării.

Art.10. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin în condițiile legii.

Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți determinând decalarea obligațiilor contractuale în mod corespunzător.

VIII. REPARTIZAREA BUNURILOR

Art.11. La expirarea concesiunii, concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, inclusiv investițiile realizate.

Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, sunt:

a) *bunurile de retur* care revin de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur, bunurile care au făcut obiectul concesiunii precum și cele ce au rezultat în urma investițiilor concesionarului.

b) *bunurile de preluare* care la expirarea contractului de concesiune, pot reveni concedentului, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a prelua bunurile respective în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată. Sunt *bunuri de preluare* bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii.

c) *bunurile proprii* care, la expirarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut

concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii, cu excepția celor prevăzute la lit. b).

IX. LITIGII

Art.12. Litigiile de orice fel ce decurg din neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a prezentului contract de concesiune dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă vor fi deduse instanțelor judecătorești. Excepție face situația prevăzută la art. 5.

X. CLAUZE SPECIALE

Art.13. În cazul înstrăinării construcției, cumpărătorul acesteia se substituie concesionarului în contractul de concesiune pentru terenul respectiv.

Art.14. Concesionarul are obligația ca, în termen de 90 de zile de la data perfectării contractului de concesiune, dar anterior eliberării autorizației de construire, să depună cu titlu de garanție, suma de 80,40 euro plătită în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, cu titlu de garanție. Dacă este necesar, din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract de concesiune.

Nerespectarea acestei obligații atrage sancțiunile prevăzute de Legea nr. 219/1998, precum și rezilierea de plin drept a contractului, unilateral, fără punere prealabilă în întârziere și fără intervenția instanțelor judecătorești. Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în cartea funciară a Biroului de Carte Funciară de pe lângă Judecătoria Buzău în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii lui, în caz contrar concesionarul urmând să suporte sancțiunile prevăzute de Legea nr. 219/1998.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.15. Planul de situație-anexa nr.1 și procesul-verbal de predare-primire a terenului-anexa nr.2 fac parte integrantă din prezentul contract.

Art.16. Prezentul contract se completează cu dispozițiile Codului Civil.

Art.17. Pe toată durata concesiunii părțile contractante se vor supune legislației în vigoare.

Art.18. Prezentul contract intră în vigoare la data semnării lui de părțile contractante.

Contractul s-a încheiat în 5 (cinci) exemplare.

Buzău, 17 decembrie 2003.



CONCEDENT
PRIMAR.
ing. Constantin Boscodeală

SERVICIUL E.A.P.C.U.L.,


CONCESIONARI



CONSILIER JURIDIC,


ANEXA NR. 2
la contractul de concesiune
Nr. 20.170/2003

PROCES -VERBAL
încheiat astăzi, 17 decembrie 2003

Astăzi data de mai sus, Consiliul Local al Municipiului Buzău, reprezentat prin ing. Constantin Boșcodeală, primarul municipiului Buzău, în calitate de concedent, pe de o parte și B I și E M - I , soți, cu domiciliul în mun. Buzău, str. în calitate de concesionari pe de altă parte, în baza Hotărârii nr. 184/2003 a Consiliului Local al Municipiului Buzău și a contractului de concesiune nr. 20.170/2003, am procedat primul la predarea și secundul la primirea terenului în suprafață de 8,70 mp, limitrof apartamentului nr. 1 situat la parterul blocului 5 A, str. Spiru Haret din municipiul Buzău.

Terenul prevăzut mai sus se predă pentru o perioadă de 49 de ani începând cu data de 02 iunie 2003.

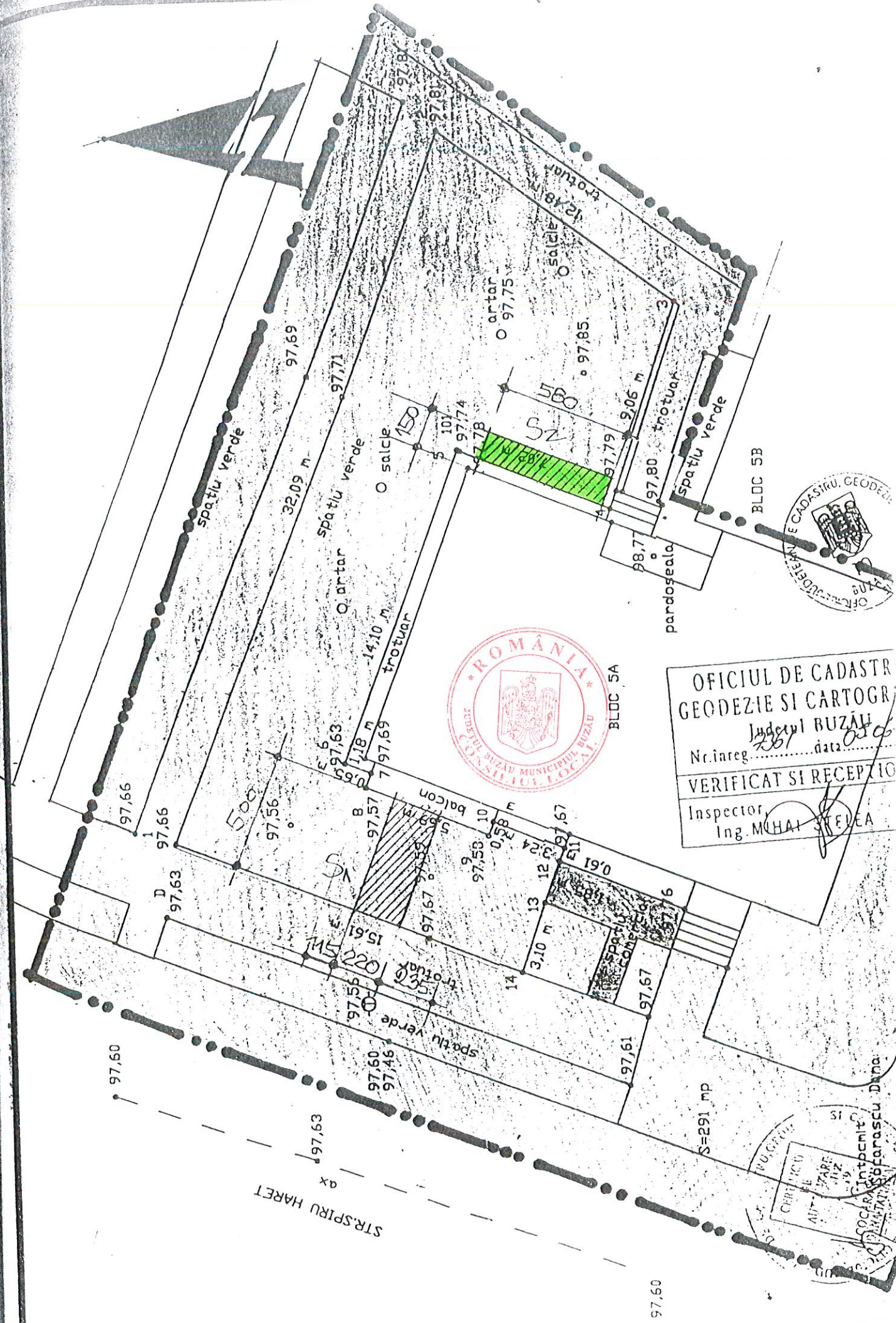
CONCEDENT,
PRIMAR,
ing. Constantin Boșcodeală



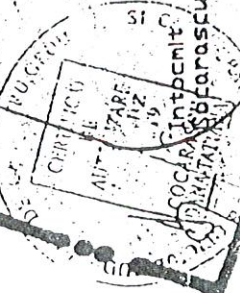
CONCESIONARI,

[Signature]





OFICIUL DE CADASTRU
GEODEZIE SI CARTOGRAFIE
Județul BUZĂU
Nr. înreg. 2367 data 05.06.2006
VERIFICAT SI RECEPTIO
Inspector
Ing. MUHAI STELEA



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUZAU

Dosar nr. 8411 /18.05.2005

INCHEIERE Nr. 7641

Registrator : Gheorghe Elena Viorica
Asistent Registrator : Murea Ion Tiberius



Asupra cererii introduse de E I privind inscrierea in cartea funciara a dreptului de proprietate si concesiune baza contractului de concesiune nr. 20170/2003 si Hotatriarea CLM Buzau 184/ 2003

Vazand referatul asistentului – registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute de art. 50 din Legea nr. 7/1996 cu modificarile si completarile , achitat tarif in suma de 250.000 lei cu chitanta nr. 2326535/2005, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. PI15 si PI 17

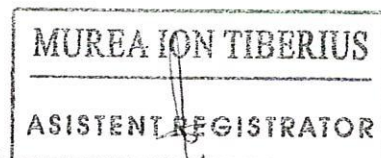
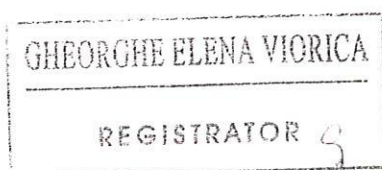
DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la imobilul teren situat in str. Spiru Haret, bloc 5A, parter inscris in cartea funciara nr. 17646 a municipiului Buzau avand nr. cadastral 6237 proprietatea PRIMARIA BUZAU sub AI+1 sa se inscrie: intabularea dreptului de proprietate si inscrierea dreptului de concesiune pe o perioada de 49 de ani in favoarea B M L si B

Prezenta se va comunica partilor.

Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru si publicitate imobiliara, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de instanta compenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Data la data de 07.06.2005 .



ROMÂNIA
PREFECTURA JUDEȚULUI BUZĂU



ORDIN

**privind atribuirea în proprietatea actualilor deținători de locuințe
din municipiul Buzău, a terenurilor aferente acestora**

Având în vedere:

- adresa nr.3536/08.02.2002 a Primăriei Municipiului Buzău, înregistrată la Prefectura Județului Buzău sub numărul 1387/08.02.2002, prin care se propune atribuirea în proprietatea actualilor deținători de locuințe din municipiul Buzău, a terenurilor aferente acestora;

- prevederile art.36 din Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată;

În temeiul art. 137 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală,

Prefectul Județului Buzău emite următorul

ORDIN:

Art. 1. Se atribuie în proprietatea actualilor deținători de locuințe din municipiul Buzău, terenurile aferente acestora, conform anexei care face parte integrantă din prezentul ordin.

Art. 2. Direcția Resurse Umane și Relații cu Publicul împreună cu Primăria Municipiului Buzău vor duce la îndeplinire prevederile prezentului ordin, prin înregistrare și comunicare celor interesați.



Dr. Ion Vasile

Buzău, 11.02. 2002

Nr. 22.

la Ordinul nr.22 din 1.02.2002
al Prefectului Județului Buzău

**TABEL NOMINAL**

cu persoanele carora li se atribuie în proprietate terenurile aferente apartamentelor, caselor de locuit și anexelor gospodărești, curților și grădinilor din jurul acestora, situate în intravilanul municipiului Buzău, conform art. 36 din Legea nr. 18 / 1991, republicata

Nr.	Numele și prenumele	Locul unde este situat terenul	Suprafața terenului	Regimul juridic al terenului	Obs.
0	1	2	3	4	5
					6
					7

Art.36, alin.2 Art.36, alin. 3 Art. 36, alin. 5
Decizia privind l. Contractul de 46. Decizie
atribuirea în instrinare a loc. 47. Proces-verbal
folosința sau autentificat 48. Alte doc.
folosința veșnică 2. Decizia privind doveditoare
a terenului atribuirea în fol.
a terenului

21 BALACĂ ION str. Spiru Haret, bl. 5A, cotă parte 274/2001 - - in indiviziune
BALACĂ MIHAELA ap. 1, parter. 21,00
LILIANA

pentru conformitate,
sef serviciu E.P.C.U.
ing. Vișor Alexandru





PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 63/07.04.2023
pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către soții B.I. și B.M. – L.
a terenului proprietate privată a municipiului Buzău, aferent balconului cu
acces din apartament, situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului 1
din strada Spiru Haret, bloc 5A, parter

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

Având în vedere:

- cererea nr. 26.914/09.02.2022, prin care soții E I și B M
 - I și-au exprimat opțiunea de cumpărare a terenului aferent balconului cu acces din apartament, situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului 1 din strada Spiru Haret, bloc 5A, parter;
 - referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat la nr.78/CLM/07.04. 2023;
 - raportul de specialitate nr. 56.012/07.04.2023 al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Buzău;
 - 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;
 - raportul de evaluare înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr.41.399/15.03.2023, întocmit de către evaluatorul autorizat ANEVAR Țigănuș Radu;
 - autorizația de construire nr. 21/12.01.2004, eliberată de primarul municipiului Buzău;
 - prevederile art. 354, art. 355 și 364, alin. 1 și 2 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- În temeiul prevederilor art., art. 129, alin. 1, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit.b), art.139, alin. (2), coroborat cu art. 5, lit. dd) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.- (1) Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune către soții B I și B. M - L , cu domiciliul în municipiul Buzău, strada a terenului proprietate privată a municipiului Buzău, în suprafață de 9,00 m.p., limitrof apartamentului 1 din strada Spiru Haret, bloc 5A, parter, teren aferent balconului cu acces din apartament, construit în baza autorizației de construire nr. 21/12.01.2004 eliberată de primarul municipiului Buzău.

(2) Terenul prevăzut la alin. 1 din prezentul articol este înscris în cartea funciară nr. 73976 a UAT Municipiul Buzău, cu nr. cadastral 6237 și este identificat conform extrasului de carte funciară pentru informare, document prevăzut în anexa nr. 1.

(3) Terenul este înscris în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat la numărul 999992251 cu valoarea de inventar de 7.695,00 lei.

Art.2.- Vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului de la art. 1 se face cu prețul de 1.710,00 euro, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, preț stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR Țigănuș Radu prin raportul de evaluare înregistrat la nr.41.399/15.03.2023.

Art.3.- Consiliul Local al Municipiului Buzău își însușește valoarea prevăzută la art. 2.

Art.4.- (1) Soții B I și B M - L care și-au exprimat intenția de a cumpăra terenul, vor achita la bugetul local - anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare-cumpărare - prețul terenului, redevența calculată la zi, redevență datorată în baza contractului de concesiune nr.20.170/17.12.2003, precum și suma de 700,00 lei reprezentând contravaloarea raportului de evaluare întocmit de evaluatorul Țigănuș Radu.

(2) Totodată, cumpărătorii vor suporta și cheltuielile ocazionate de autentificarea actului de înstrăinare, inclusiv cele privind înscrierea în cartea funciară a UAT Municipiul Buzău a dreptului lor de proprietate asupra terenului dobândit potrivit prezentei hotărâri.

Art.5.- Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea terenului prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre, studiu prevăzut în anexa nr. 2.

Art.6.- La data autentificării contractului de vânzare – cumpărare a terenului prevăzut în prezenta hotărâre, contractul de concesiune nr.20.170/17.12.2003 se reziliază prin acordul părților contractante.

La solicitarea soților B I și B M – L se va restitui garanția depusă în baza art. 14 din Contractul de concesiune nr. 20.170/17.12.2013.

Art.8.- Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9.- Se împuternicește primarul municipiului Buzău să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art.10.- Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității, Serviciul Juridic și Contencios Administrativ și Direcția Finanțe Publice Locale, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.11.- Potrivit art. 243, alin.1, lit. e din O.U.G. 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
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard PISTOL

