

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 20/13.02.2023

privind completarea art. 3 din *Hotărârea nr. 323/20.12.2007 a Consiliului Local al Municipiului Buzău pentru aprobarea delegării gestiunii serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, precum și concesionarea bunurilor proprietate publică și privată a municipiului Buzău către Societatea Comercială "Compania de Apă" S.A. Buzău*

Urmare adresei Societății Comerciale "Compania de Apă" S.A. Buzău, prin care a considerat că Punctul Termic 41 este o construcție adecvată pentru desfășurarea activității Laboratorului de analiză apă potabilă,

În urma extinderii activității în domeniul testării apei și a expansiunii ariei de operare, precum și a recomandărilor primite în cadrul procesului de reacreditare a Laboratorului, s-a constatat necesitatea alocării unui spațiu de lucru mai extins pentru desfășurarea activității în condiții optime,

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

Având în vedere :

-solicitarea nr. 40.494/12.10.2022 a Societății Comerciale "Compania de Apă" S.A. Buzău, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr.188.861/13.10.2022;

-referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat la nr.31/CLM/13.02.2023;

-raportul de specialitate nr. 21.963/13.02.2023 al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Buzău;

-avizul Comisiei pentru tranziția la economia circulară, buget, finanțe, agricultură, turism și relații internaționale;

-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;

-HCL nr. 180/28.10.2010 pentru stabilirea nivelului redevenței din contractul de delegare a gestiunii serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare către Societatea Comercială "Compania de Apă" S.A. Buzău în perioada 2011 – 2028;

-Contractul de delegare a gestiunii serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare încheiat la 22 ianuarie 2009 între ADI "Buzău 2008"cu S.C. Compania de Apă S.A. Buzău;

-prevederile art. 8, alin. (3), lit. d) din Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 12, alin. (1), lit. e), art. 18, alin. (1), lit. b) și alin. (2) și art.20, alin. (1) din Legea privind serviciul de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c) și d), alin. (6), lit. a) și alin. (7), lit. n), art. 139, alin. (1), alin. (3), lit. g) coroborat cu art. 5, lit. cc), art. 196, alin.(1), lit. a), precum și art. 302 - 307 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.I.- (1) După litera a¹⁵⁾ a articolului 3 din *Hotărârea nr. 323/20.12.2007 a Consiliului Local al Municipiului Buzău pentru aprobarea delegării gestiunii serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, precum și concesiunea bunurilor proprietate publică și privată a municipiului Buzău către Societatea Comercială "Compania de Apă" S.A. Buzău*, se introduce o nouă literă, litera a¹⁶⁾, care va avea următorul cuprins:

„a¹⁶⁾. - imobilul proprietate publică a municipiului Buzău, Punct Termic 41, format din construcție în suprafață de 333,00 m.p. precum și terenul aferent în suprafață măsurată de 392,00 m.p., imobil situat în municipiul Buzău, Strada Mioriței, lângă blocul A6, imobil înscris în cartea funciară nr. 53914 a U.A.T. Municipiul Buzău cu numărul cadastral 53914, cartea funciară nr. 53912 a U.A.T. Municipiul Buzău cu numărul cadastral 53912, cartea funciară nr. 58824 a U.A.T. Municipiul Buzău cu numărul cadastral 58824, respectiv cartea funciară nr. 58825 a U.A.T. Municipiul Buzău cu numărul cadastral 58825.

(2) Imobilul este înscris la poziția nr. 1074 din Anexa nr. 2 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Buzău la Hotărârea Guvernului nr. 1.348/2001 privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău, are numărul de inventar în contabilitate 34180 și valoarea de inventar de 36.112,51 lei.

(3) Valoarea de piață, stabilită conform Raportului de evaluare înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 226.414/14.12.2022 întocmit de evaluatorul Țigănuș Radu, este de 517.255 lei.

(4) Consiliul Local al municipiului Buzău își însușește valoarea prevăzută la alin. (3).

Art.II.- Pentru bunurile prevăzute la art. 3 din *Hotărârea nr.323/20.12.2007 a Consiliului Local al Municipiului Buzău pentru aprobarea delegării gestiunii serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, precum și concesiunea bunurilor proprietate publică și privată a municipiului Buzău către Societatea Comercială "Compania de Apă" S.A. Buzău* se aplică redevența stabilită prin *Hotărârea nr. 180/28.10.2010 a Consiliului Local al Municipiului Buzău pentru stabilirea nivelului redevenței din contractul de delegare a gestiunii serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare către Societatea Comercială "Compania de Apă" S.A. Buzău în perioada 2011 – 2028.*

Art.III.- Societatea Comercială "Compania de Apă" S.A. Buzău va înregistra în evidențele proprii, în mod separat, bunul de retur concesionat potrivit prezentei hotărâri.

Art.IV.- Predarea – primirea bunului prevăzut în prezenta hotărâre se va face prin proces – verbal în termen de 30 de zile de la data aprobării prezentei hotărâri, iar contractul de delegare a gestiunii serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare se va modifica prin act adițional în sensul completării inventarului bunurilor de retur cu imobilul Punct Termic 41.

Art.V.- Dreptul de concesiune asupra imobilului se va nota în cărțile funciare ale U.A.T. Municipiul Buzău prin grija și pe cheltuiala Societății Comerciale "Compania de Apă" S.A. Buzău.

Art.VI.- Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență Patrimoniu și Licitații, Direcției Finanțe Publice Locale, precum și Societatea Comercială "Compania de Apă" S.A. Buzău, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. VII.- Prin grija secretarului general al municipiului, prezenta hotărâre va fi comunicată persoanelor, autorităților și instituțiilor interesate.

INIȚIATOR
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Constantin Toma



AVIZAT
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard Pistol

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
-PRIMAR-
Nr. 31/CLM/13.02.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind completarea art. 3 din Hotărârea nr. 323/2007 a Consiliului Local al Municipiului Buzău pentru aprobarea delegării gestiunii serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, precum și concesionarea bunurilor proprietate publică și privată a municipiului Buzău către Societatea Comercială "Compania de Apă" S.A. Buzău

Prin adresa nr. 40.494/12.10.2022, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 188.861/13.10.2022, Societatea Comercială "Compania de Apă" S.A. Buzău a solicitat darea în administrare a imobilului Punct Termic nr. 41 pentru activitatea Laboratorului de analize apă potabilă.

Compania de Apă S.A. Buzău, în calitate de Operator Regional al serviciilor publice de alimentare cu apă și canalizare din județul Buzău, desfășoară activități de testare a calității apei potabile distribuite, prin Laboratorul de analize apă potabilă acreditat RENAR. În urma extinderii activității în domeniul testării apei și a expansiunii ariei de operare, precum și recomandările primite în cadrul procesului de reacreditare, s-a constatat necesitatea alocării unui spațiu de lucru mai extins pentru desfășurarea activității în condiții optime.

Prin Hotărârea nr. 323/2007 a Consiliului Local al Municipiului Buzău bunurile proprietate publică și privată a municipiului Buzău au fost concesionate, prin atribuire directă, Societății Comerciale "Compania de Apă" S.A. Buzău, în conformitate cu prevederile art. 59, alin. (1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007, *sens în care modalitatea prin care se transmite la operator imobilul propus – ca bun de retur - este concesiunea prin atribuire directă.*

Ulterior adoptării Hotărârii nr. 323/2007, articolul 3 al hotărârii a fost completat de mai multe ori, cu alte bunuri proprietate publică a municipiului Buzău, bunuri care au fost concesionate în mod direct operatorului rețelelor de apă și de canalizare, respectiv Societății Comerciale "Compania de Apă" S.A. Buzău.

Conform art. 12, alin. (1) , lit. e) din Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare autoritățile administrației publice locale adoptă hotărâri privitoare la delegarea gestiunii serviciului, precum și încredințarea exploatarei bunurilor proprietate publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale aferente sistemelor de alimentare cu apă și canalizare.

Punctul Termic 41, format din construcție în suprafață de 333,00 m.p. precum și terenul aferent în suprafață măsurată de 392,00 m.p., este situat în municipiul Buzău, strada Mioriței, lângă blocul A6.

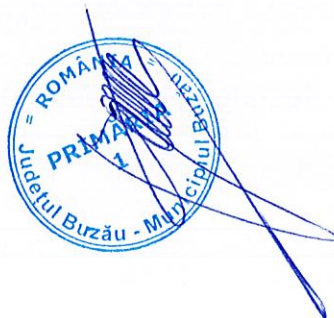
Imobilul este înscris la poziția nr. 1074 din Anexa nr. 2 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Buzău la Hotărârea Guvernului nr. 1.348/2001 privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău, are numărul de inventar în contabilitate 34180 și valoarea de inventar de 36.112,51 lei.

Valoarea de piață stabilită conform Raportului de evaluare înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 226.414/14.12.2022 întocmit de evaluatorul Țigănuș Radu este de 517.255 lei.

Având în vedere cele de mai sus, propun aprobarea completării art. 3 din Hotărârea nr. 323/2007 a Consiliului Local al Municipiului Buzău pentru aprobarea delegării gestiunii serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, precum și concesionarea bunurilor proprietate publică și privată a municipiului Buzău către Societatea Comercială "Compania de Apă" S.A. Buzău, cu acest imobil proprietate publică a municipiului Buzău.

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

PRIMAR,
Constantin Toma



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZĂU
-Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitații-
Nr. 21.963/13.02.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind completarea art. 3 din Hotărârea nr. 323/2007 a Consiliului Local al Municipiului Buzău pentru aprobarea delegării gestiunii serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, precum și concesionarea bunurilor proprietate publică și privată a municipiului Buzău către Societatea Comercială "Compania de Apă" S.A. Buzău

Prin Hotărârea nr. 323/2007 a Consiliului Local al Municipiului Buzău bunurile proprietate publică și privată a municipiului Buzău au fost concesionate, prin atribuire directă, Societății Comerciale "Compania de Apă" S.A. Buzău, în conformitate cu prevederile art. 59, alin. (1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007.

Ulterior adoptării Hotărârii nr. 323/2007, articolul 3 al hotărârii a fost completat de mai multe ori, cu alte bunuri proprietate publică a municipiului Buzău, bunuri care au fost concesionate în mod direct operatorului rețelelor de apă și de canalizare, respectiv Societății Comerciale "Compania de Apă" S.A. Buzău.

Prin adresa nr. 40.494/12.10.2022, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 188.861/13.10.2022, Societatea Comercială "Compania de Apă" S.A. Buzău a solicitat darea în administrare a imobilului Punct Termic nr. 41 pentru activitatea Laboratorului de analize apă potabilă. Compania de Apă S.A. Buzău în calitate de Operator Regional al serviciilor publice de alimentare cu apă și canalizare din județul Buzău, desfășoară activități de testare a calității apei potabile distribuite, prin Laboratorul de analize apă potabilă acreditat RENAR. În urma extinderii activității în domeniul testării apei și a expansiunii ariei de operare, precum și recomandările primite în cadrul procesului de reacreditare, s-a constatat necesitatea alocării unui spațiu de lucru mai extins pentru desfășurarea activității în condiții optime.

Conform art. 12, alin. (1), lit. e) din Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare autoritățile administrației publice locale adoptă hotărâri privitoare la delegarea gestiunii serviciului, precum și încredințarea exploatarii bunurilor proprietate publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale aferente sistemelor de alimentare cu apă și canalizare.

Punctul Termic 41, format din construcție în suprafață de 333,00 m.p. precum și terenul aferent în suprafață măsurată de 392,00 m.p., imobil situat în municipiul Buzău, strada Mioriței, lângă blocul A6, este înscris în cartea funciară nr. 53914 a U.A.T. Buzău cu numărul cadastral 53914, cartea funciară nr. 53912 a U.A.T. Buzău cu numărul cadastral 53912, cartea funciară nr. 58824 a U.A.T. Buzău cu numărul cadastral 58824, respectiv cartea funciară nr. 58825 a U.A.T. Buzău cu numărul cadastral 58825.

Imobilul este înscris la poziția nr. 1074 din Anexa nr. 2 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Buzău la Hotărârea Guvernului nr. 1.348/2001 privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău, are numărul de inventar în contabilitate 34180 și valoarea de inventar de 36.112,51 lei. Valoarea de piață stabilită conform Raportului de evaluare nr. 226.414/14.12.2022 întocmit de evaluatorul Țigănuș Radu este de 517.255 lei.

Prin excepție de la prevederile art. 39, pct. 2 din anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 323/2007 a Consiliului Local al Municipiului Buzău (contractul de delegare a serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare către Societatea Comercială "Compania de Apă" S.A. Buzău) care stabilea nivelul redevenței pentru bunurile concesionate de 1% din cifra de afaceri calculată la bunurile respective, pentru bunul Punct Termic 41 este aplicabilă redevența stabilită în sumă fixă anuală, exprimată în euro, prin Hotărârea nr. 180 din 28 octombrie 2010 a Consiliului Local al Municipiului Buzău.

În fapt, prin Hotărârea nr. 180 din 28 octombrie 2010 Consiliul Local al Municipiului Buzău a aprobat, la propunerea Societății Comerciale "Compania de Apă" S.A. Buzău, majorarea nivelului redevențelor pentru perioada anilor 2011 – 2028 la suma totală de 9.354.698,63 euro, împărțită în sume fixe anuale (de exemplu, pentru anul 2023, redevența este de 469.851,81 euro).

Dreptul de concesiune ca bun de retur asupra imobilului se va nota în cărțile funciare ale Municipiului Buzău prin grija și pe cheltuiala Societății Comerciale "Compania de Apă" S.A. Buzău.

Bunul imobil se va preda prin proces – verbal de predare – primire în termen de 30 de zile de la data aprobării hotărârii de consiliu iar contractul de delegare a gestiunii serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare se va modifica prin act adițional în sensul completării inventarului bunurilor de retur cu imobilul PT 41.

Având în vedere cele de mai sus s-a elaborat alăturatul proiect de hotărâre, pentru a fi promovat pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Buzău.

ȘEF SERVICIU,
Rodica Cuza



Întocmit,
Emilia - Izabela Lungu





**Compania
de Apă
Buzău**

Ne pasă de apă

COMPANIA DE APĂ S.A. BUZĂU • Adresa Strada Spiru Haret nr. 6, Buzău
Reg. Com. J10/1610/2007 • C.U.I. RO 22987337
Capital Social 4.613.700 Lei • Call Center 0238.938
Secretariat: Tel/Fax 0238.720356/ 0238445786
office@cabuzau.ro • call.center@cabuzau.ro • www.cabuzau.ro



Nr.: 40494/12.10.2022

Către: Primăria Municipiului Buzău

În atenția: Domnului Primar al Municipiului Buzău – Constantin Toma

Ref.: Propunere dare în administrare Punct Termic nr. 41

Stimate Domnule Primar,



Compania de Apă S.A. Buzău, în calitate de Operator Regional al serviciilor publice de alimentare cu apă și canalizare din județul Buzău, desfășoară activități de testare a calității apei potabile distribuite prin Laboratorul de analize apă potabilă, acreditat RENAR. Ca urmare a extinderii activității în domeniul testării apei și a expansiunii ariei de operare, coroborat cu recomandările primite în cadrul procesului de reacreditare, s-a constatat necesitatea alocării unui spațiu de lucru mai extins pentru desfășurarea activității în condiții optime, locația actuală din incinta Sursei de Apă Sud fiind în pericol să nu mai corespundă cerințelor de conformitate.

Astfel, Compania de Apă S.A. Buzău a identificat Punctul Termic nr. 41 ca și construcție adecvată pentru desfășurarea activității Laboratorului de analize apă potabilă. În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, autoritatea administrației publice locale decide cu privire la modalitatea de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv: darea în administrare, concesiunea, închirierea, darea în folosință gratuită. Considerând prevederile Contractului de Delegare a gestiunii serviciilor publice de alimentare cu apă și canalizare, art. 7 – Bunurile de retur, alin. 2 – Identificarea bunurilor de retur, pct. 3: „Construcțiile publice folosite ca ateliere, laboratoare, birouri, depozite sau locuințe de serviciu care fac parte din Serviciile sau sunt construite pe domeniul public afectat Serviciilor, dacă este cazul, sunt de asemenea puse la dispoziția Operatorului”.

Considerând cele expuse, vă rugăm să analizați propunerea Companiei de Apă S.A. Buzău de dare în administrare a Punctului Termic nr. 41 ca bun de retur, prin completarea Hotărârii nr. 323/2007 a Consiliului Local al Municipiului Buzău pentru aprobarea delegării

gestiunii serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, precum și concesionarea bunurilor proprietate publică și privată a municipiului Buzău către Societatea Comercială "Compania de Apă" S.A. Buzău.

Compania de Apă S.A. Buzău plătește unității administrativ teritoriale Mun. Buzău o redevență în conformitate cu prevederile H.C.L.M. Buzău nr. 180/2010, pentru perioada 2011-2028, în valoare de 9.354.699 euro, virată bugetului local pentru serviciul datoriei creditului de cofinanțare proiectului ISPA. Valoarea redevenței pentru anul 2022 este de 477.622 euro. Restul de redevență, conform strategiei privind redevența, se alocă către Fondul I.I.D., pentru lucrări de înlocuire, modernizare și extindere a infrastructurii de apă și apă uzată.

În speranța unei rezoluții favorabile, vă stăm la dispoziție cu orice alte informații necesare.

Cu stimă,

Director General,
Săvulescu Mariana-Simona



Manager Dep. Governanță Corporativă,
Răican Cosmin-Alexandru

FISA MIJLOCULUI FIX

Ianuarie 2023

Gestiunea: MijloaceFixe

Numar inventar:	34180		Grupa:				
Fel, serie, nr. data doc. provenienta:			CONSTRUCTII				
			Codul de clasif.:	1.6.5.			
Valoare de inventar:	36.112,51		Rata lunara:	0,00			
Valoare amortizata:	0,00		Data darii in fol.:	01. 11.2012			
Denumire mijlocului fix:	PT 41 BL A6 MIORITEI / 01.11.2012, 68		Data am. compl.:	30. 11.2042			
Durata normala funct.(ani):	30		Cota amortizare:				
Loc folosinta: 248 - DOMENIU PUBLIC			Persoana: 0 - Fara Persoana				
Caracteristici tehnice:							
Domeniul public							
Accesorii:							
Documentul (data,felul,nr.)	Operatiuni care privesc miscarea, cresterea, diminuarea		Data	Buc.	Debit	Credit	Sold cont 105
	Achizitie			1	36.112,51	0,00	36.112,51 0

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53914 Buzău

Nr. cerere **163724**
Ziua **09**
Luna **11**
Anul **2022**



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:34180
Nr. cadastral vechi:13728

Adresa: Loc. Buzau, Str Mioritei, Bl. LANGA BL A6, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53914	Din acte: 455 Masurata: 44	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53914-C1	Loc. Buzau, Str Mioritei, Bl. LANGA BL A6, Jud. Buzau	S. construita la sol:39 mp; PT 41

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36607 / 24/11/2009		
Proces-Verbal Receptie nr. 1356, din 30/06/1992 (adeverinta nr.6133/2005/ emis de PRIMARIA BUZAU;ACT DEZMEMBRARE AUT NR.2034/18.11.2009 BNI SERBANESCU CORINA);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE-domeniul public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU, CIF:4233874	A1, A1.1
25439 / 09/06/2011		
Act Administrativ nr. 88, din 26/05/2011 emis de PRIMARIA BUZAU;		
B3	Se noteaza schimbarea administratorului , de la RAM Buzau la Consiliul Local al Municipiului Buzau	A1, A1.1
37258 / 11/03/2021		
Act Administrativ nr. 1348, din 27/12/2001 emis de MONITORUL OFICIAL; Act Notarial nr. 2034, din 18/11/2009 emis de BNP SERBANESCU CORINA LUMINITA;		
B4	se noteaza rectificarea CF, in sensul ca, imobilul face parte din domeniul public-MUNICIPIUL BUZAU	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

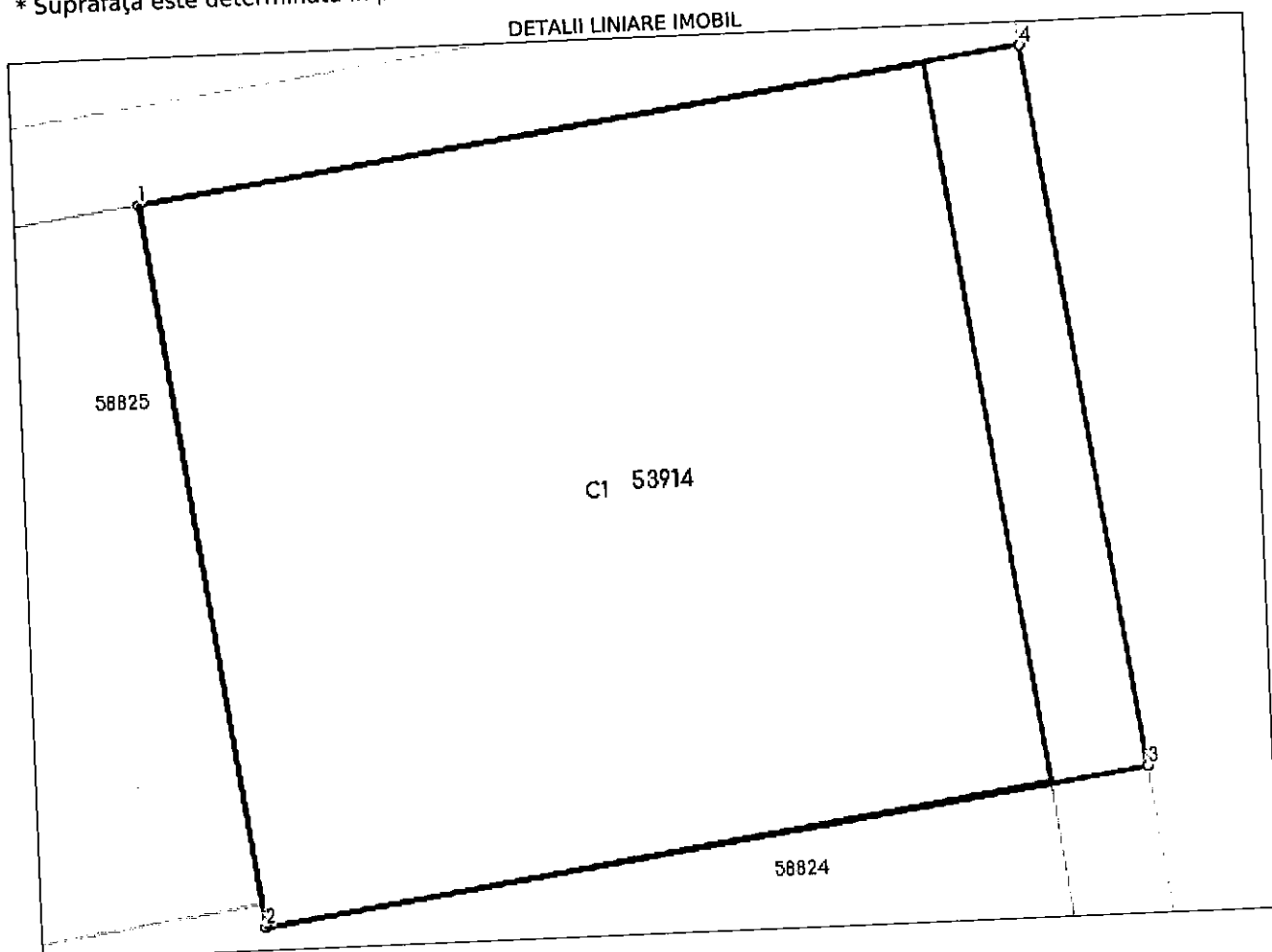
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53914	Din acte: 455 Masurata: 44	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	44	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	53914-C1	construcții industriale și edilitare	39	Cu acte	S. construita la sol: 39 mp; PT 41

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.977
2	3	7.35
3	4	5.977

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	1	7.35

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

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

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

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

Data și ora generării,

09/11/2022, 11:44

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53912 Buzău

Cod verificare
100120840317



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:34178
Nr. cadastral vechi:13726

Adresa: Loc. Buzau, Str Mioritei, Bl. LANGA BL A6, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53912	Din acte: 455 Masurata: 101	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53912-C1	Loc. Buzau, Str Mioritei, Bl. LANGA BL A6, Jud. Buzau	S. construita la sol:80 mp; PT 41

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
36607 / 24/11/2009	
Act Administrativ nr. 1348, din 27/12/2001 emis de MONITORUL OFICIAL; Act De Dezmembrare Cu Contract De Partaj Voluntar nr. 2034, din 18/11/2009 emis de BNI SERBANESCU C L;	
B0	Se infiintează cartea funciara nr. 34178 a unitatii administrativ teritoriale Buzau , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 13726 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 13709 / cu numar cadastral hartie 7706 din cartea funciara nr. 28179 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu
Proces-Verbal Receptie nr. 1356, din 30/06/1992 (adeverinta nr.6133/2005/ emis de PRIMARIA BUZAU);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEdomeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU , CIF:4233874
Cerere nr. 70979, din 22/06/2007 emis de OCPI BUZAU;	
B2	notare schimbare nr cadastral vechi 7706 in nr cadastral electronic 13709, dobandit prin fara titlu
37263 / 11/03/2021	
Act Administrativ nr. 1348, din 27/12/2001 emis de MONITORUL OFICIAL; Act Notarial nr. 2034, din 18/11/2009 emis de BNP SERBANESCU CORINA LUMINITA;	
B3	se noteaza indreptare eroare materiala cu privire la proprietarul tabular, acesta fiind UAT MUN BUZAU si nu RAM BUZAU

C. Partea III. SARCINI .

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

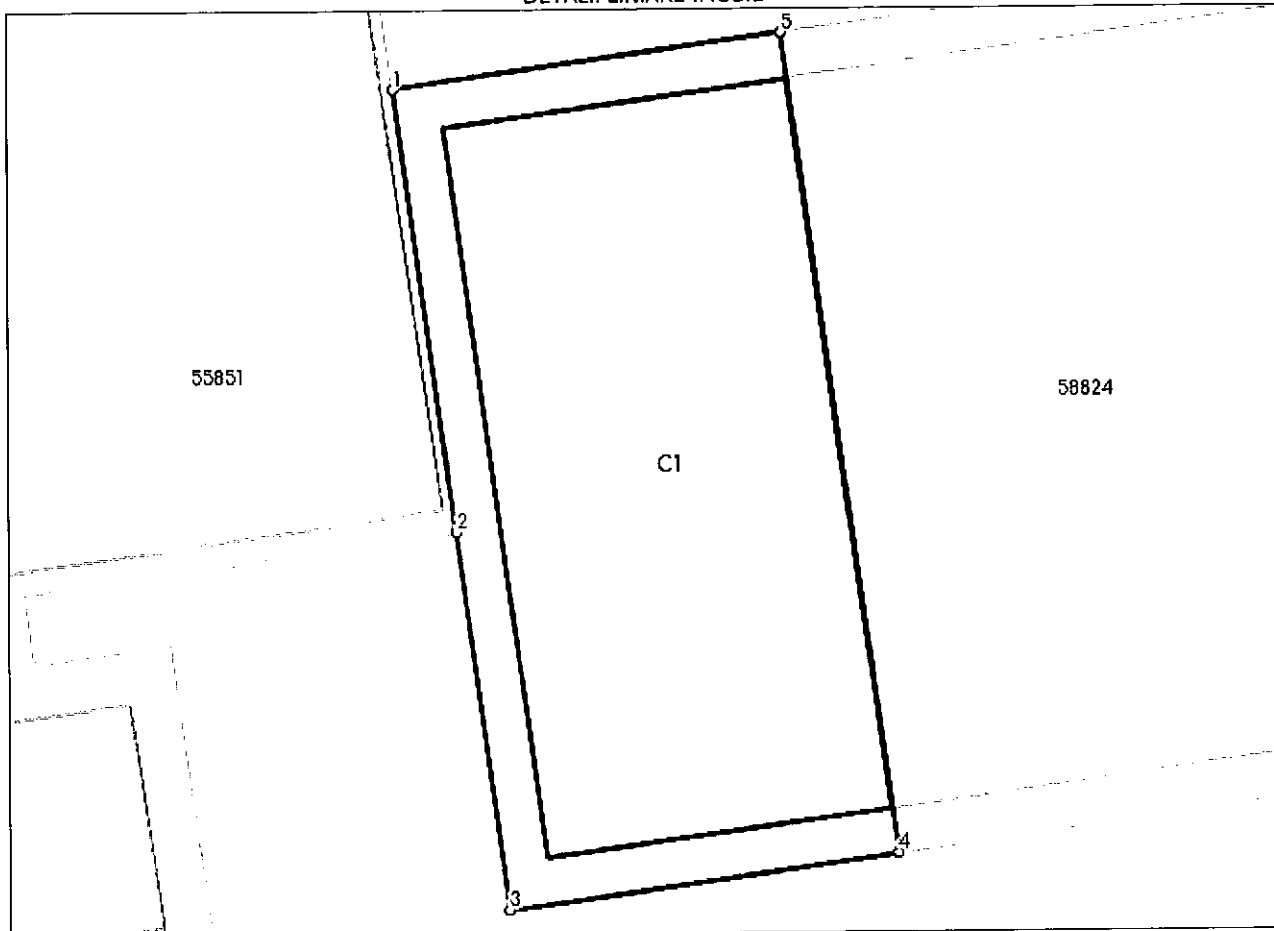
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53912	Din acte: 455 Masurata: 101	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	101	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	53912-C1	construcții industriale și edilitare	80	Cu acte	S. construita la sol: 80 mp; PT 41

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.847
2	3	6.701
3	4	6.947

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	14.548
5	1	6.947

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

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

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

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

Data și ora generării,

09/11/2022, 11:46



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

Nr. cerere 163738
Ziua 09
Luna 11
Anul 2022

Cod verificare
100120860403



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58824 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:35672
Nr. cadastral vechi:18057

Adresa: Loc. Buzau, Str Mioritei, Bl. LANGA BL A6, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58824	Din acte: 455 Masurata: 219	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	58824-C1	Loc. Buzau, Str Mioritei, Bl. LANGA BL A6, Jud. Buzau	S. construita la sol:195 mp; PUNCT TERMIC (PT41)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
37693 / 06/09/2010 Act Dezmembrare nr. 1492, din 02/09/2010 emis de BNI SERBANESCU CORINA LUMINITA; Se infiintează cartea funciara nr. 35672 a unitatii administrativ teritoriale Buzau , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 18057 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 13727 din cartea funciara nr. 34179 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
Proces-Verbal Receptie nr. 1356, din 30/06/1992 (adeverinta nr.6133/2005/ emis de PRIMARIA BUZAU; hotarare nr.117/26.08.1999 emis de CONSILIU L LOCAL BUZAU); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin fara titlu, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU	A1, A1.1
Cerere nr. 70979, din 22/06/2007 emis de OCPI BUZAU; B2 notare schimbare nr cadastral vechi 7706 in nr cadastral electronic 13709, dobandit prin fara titlu	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

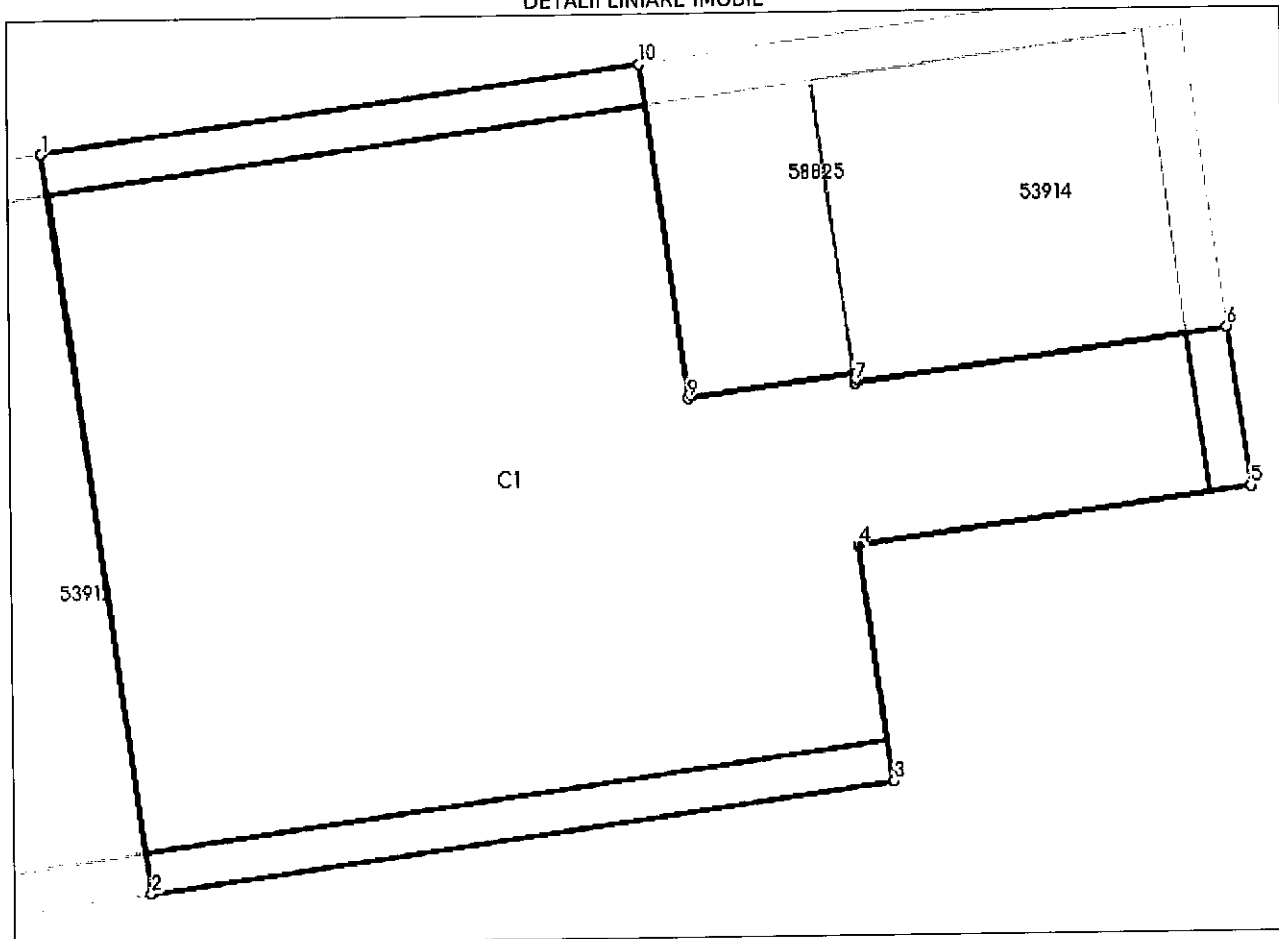
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58824	Din acte: 455 Masurata: 219	

* 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	219	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	58824-C1	construcții industriale și edilitare	195	Cu acte	S. construita la sol:195 mp; PUNCT TERMIC (PT41)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.548
2	3	14.699
3	4	4.633

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	7.744
5	6	3.13
6	7	7.35
7	8	0.181
8	9	3.291
9	10	6.593
10	1	11.812

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

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

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

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

Data și ora generării,

09/11/2022, 11:48



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

Nr. cerere 163741
Ziua 09
Luna 11
Anul 2022

Cod verificare
100120860465



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58825 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:35673
Nr. cadastral vechi:18058

Adresa: Loc. Buzau, Str Mioritei, Bl. LANGA BL A6, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58825	Din acte: 455 Masurata: 28	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	58825-C1	Loc. Buzau, Str Mioritei, Bl. LANGA BL A6, Jud. Buzau	S. construita la sol:19 mp; PUNCT TERMIC (PT41)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
37693 / 06/09/2010	
Act Dezmembrare nr. 1492, din 02/09/2010 emis de BNI SERBANESCU CORINA LUMINITA;	
B0	Se infiintează cartea funciara nr. 35673 a unitatii administrativ teritoriale Buzau , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 18058 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 13727 din cartea funciara nr. 34179 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu
Proces-Verbal Receptie nr. 1356, din 30/06/1992 (adeverinta nr.6133/2005/ emis de PRIMARIA BUZAU; hotarare nr.117/26.08.1999 emis de CONSILIU L LOCAL BUZAU;);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU
Cerere nr. 70979, din 22/06/2007 emis de OCPI BUZAU;	
B2	notare schimbare nr cadastral vechi 7706 in nr cadastral electronic 13709, dobandit prin fara titlu

C. Partea III. SARCINI .

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

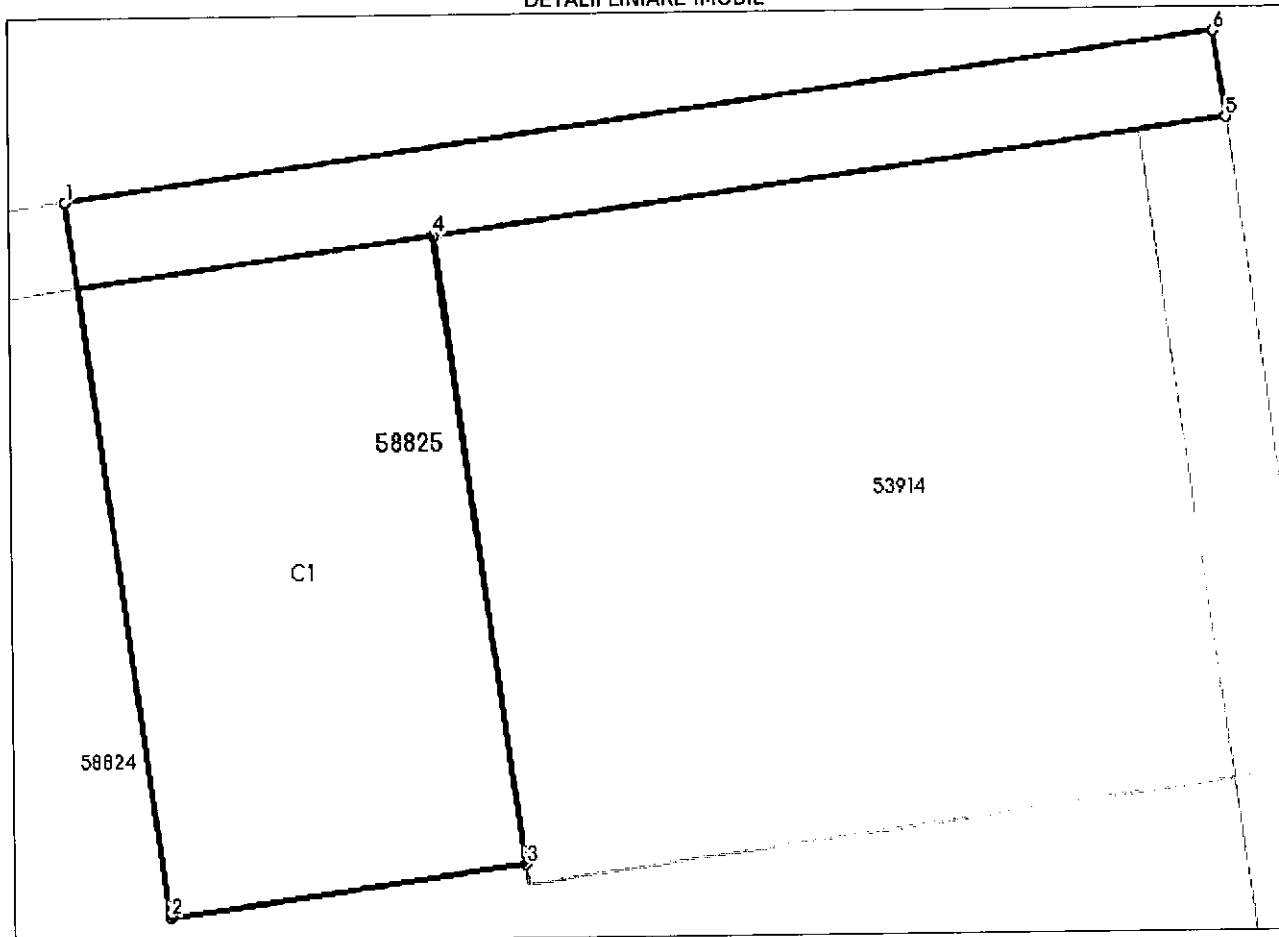
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58825	Din acte: 455 Masurata: 28	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	28	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	58825-C1	construcții industriale și edilitare	19	Cu acte	S. construita la sol: 19 mp; PUNCT TERMIC (PT41)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	6.593
2	3	3.291
3	4	5.795

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	7.35
5	6	0.798
6	1	10.641

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

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

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

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

Data și ora generării,

09/11/2022, 11:50



MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI

Anul XIV — Nr. 621 bis

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Joi, 22 august 2002

SUMAR

<u>Nr.</u>	<u>Pagina</u>
HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI	
1.348/2001. — Hotărâre privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău	1-328

HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRĂRE

privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău

În temeiul prevederilor art. 107 din Constituția României și ale art. 21 alin. (3) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Articol unic. — Se atestă apartenența la domeniul public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău, a bunurilor cuprinse în anexele nr. 1—86*), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

PRIM-MINISTRU
ADRIAN NĂSTASE

Contrasemnează:

Ministrul administrației publice,
Octav Cozmâncă
p. Ministrul finanțelor publice,
Gheorghe Gherghina,
secretar de stat

București, 27 decembrie 2001.
Nr. 1.348.

*) Hotărârea Guvernului nr. 1.348/2001 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 621 din 22 august 2002, și este reprodusă și în acest număr bis.



MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

Anul XIV — Nr. 621 bis

PARTEA I

LEGI, DECRETE, HOTĂRÂRI ȘI ALTE ACTE

Joi, 22 august 2002

ANEXA Nr. 2 — Inventarul bunurilor care
aparțin domeniului public al municipiului
Buzău

Județul BUZĂU
Municipiul BUZĂU
COMISIA SPECIALĂ PENTRU ÎNTOCMIREA INVENTARULUI BUNURILOR
CARE ALCĂTUIESC DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI

Înșușit de Consiliul Local Buzău prin
Hotărârea nr.117 din 26.08.1999
modificată și completată prin Hotărârile Consiliului Local
nr.36/30.03.2000 și nr.104/10.08.2000.

Primarul municipiului,
BOȘCODEALĂ CONSTANTIN

I N V E N T A R U L bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului BUZĂU

Secțiunea I: Bunuri imobile

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Starea juridică actuală Denumire act de proprietate sau alte acte doveditoare
1.	1.3.7.1.	Str. Agriculturii	P; L=600; I=7; It=1,5; S=4200; St=1800	1999	0	HCL 117/1999 Legea 69/1991 Ordonanța 43/1997 Legea 82/1998
2.	1.3.7.1.	Fundătura Agrașelor	DP; L=70; I=3,5; S=245	0	0	"
3.	1.3.7.1.	Str. Albinelor	DP; L=260; I=7; It=1,5; S=1820; St=780	0	0	"
4.	1.3.7.2.	Str. Grigore Alexandrescu	IA; L=285; I=7; It=1,5; S=1995; St=855	0	0	"
5.	1.3.7.2.	Str. Apolon	IA; L=110; I=7; It=1,5; S=770; St=330	0	0	"
6.	1.3.7.2.	Str. Almașului	IA; L=375; I=7; S=2625; St=750	0	0	"
7.	1.3.7.2.	Str. Ardealului	IA; L=170; I=7; It=1; S=1400; St=400	0	0	"
8.	1.3.7.2.	Str. Arieșului	IA; L=200; I=7; It=1; S=1400; St=400	0	0	"
9.	1.3.7.2.	Str. Armoniei	IA; L=265; It=1,6; S=1855; St=795	0	0	"
10.	1.3.7.2.	Str. Asachi Gheorghe	IA; L=350; It=1; S=2450; St=700	0	0	"
11.	1.3.7.2.	Piața Aviatori	IA; L=55; I=40; It=1,5; S=1100; St=150	0	0	"
12.	1.3.7.1.	Aleea Arinului	DP; L=75; I=7; S=525	0	0	"
13.	1.3.7.2.	Str. Aurorei	IA; L=235; I=7; It=1,5; S=1645; St=705	0	0	"

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Starea juridică actuală Denumire act de proprietate sau alte acte doveditoare
1067.	1.9.2.1.	PT 35 Tribunal	Centru bloc 13 S=765mp	1986	245,966,944	HCL 117/1999 Legea 69/1991 Ordonanța 43/1997 Legea 82/1998
1068.	1.9.2.1.	PT 36 Unirii	Unirii bloc 17G S=492mp	1987	191,089,272	"
1069.	1.9.2.1.	PT 37 Unirii	Unirii bloc 19H S=487mp	1987	385,638,997	"
1070.	1.9.2.1.	PT 38 Unirii	Unirii bloc 26B S=782mp	1990	1,043,268	"
1071.	1.9.2.1.	PT 38 Unirii	Unirii bloc 26B	1998	250,695,593	"
1072.	1.9.2.1.	PT 39 V.I.Lenin	1 Decembrie 1918, bloc 20 S=434mp	1989	335,930,017	"
1073.	1.9.2.1.	PT 40 V.I.Lenin	1 Decembrie 1918, bloc 6E,H S=486mp	1993	9,311,130	"
1074.	1.9.2.1.	PT 41 Mioriței	Mioriței, bloc A6 S=455mp	1990	32,305,995	"
1075.	1.9.2.1.	PT 10 Unirii	Unirii bloc P4-P5 S=585mp	1980	286,569,231	"
1076.	1.9.2.1.	PT 11 Unirii	Unirii bloc 127, 128 S=716mp	1978	871,651,563	"
1077.	1.9.2.1.	PT 12 Unirii	Unirii bloc 29A, 29C S=733mp	1974	78,213,825	"
1078.	1.9.2.1.	PT 13 Unirii	Unirii bloc 120 S=328mp	1974	78,213,825	"
1079.	1.9.2.1.	PT 14 Magnolia	N. Bălcescu bloc Magnolia S=58mp	1975	510,357,006	"
1080.	1.9.2.1.	PT 23 Filatură	Stadion Constructor S=375mp	1980	1,530,719	"
1081.	1.9.2.1.	PT 22 Stadion	Stadionului bloc P4 S=117 mp	1985	7,890,501	"
1082.	1.9.2.1.	CT 1 Micro 14	Micro 14, bloc 95 S=425mp	1971	25,882,769	"
1083.	1.9.2.1.	CT 2 Micro 14	Micro 14 bloc 40 S=616mp	1972	2,748,740	"
1084.	1.9.2.1.	CT 3 Micro 14	Micro 14 bloc 4C S=566mp	1973	3,585,046	"
1085.	1.9.2.1.	CT 4 Micro 14	Micro 14 bloc 4B S=247mp	1980	276,460,076	"
1086.	1.9.2.1.	CT 7 Caraiman	Caraiman bloc B4, B5 S=177	1979	57,896,885	"
1087.	1.9.2.1.	PT 115 Bazin Olimpic	Bazin Olimpic S= 154,62	1997	103,298,799	"
1088.	1.6.5.	CT 1 Micro 3	Bloc A1, A3	1998	1,536,219,595	"
1089.	1.9.2.1.	PT 16 Episcopiei	Micro 43 S=680mp	1982	752,223,989	"
1090.	1.9.2.1.	PT 17 Episcopiei	Micro 3 bloc 3.4	1978	354,456,013	"
1091.	1.9.2.2.	Rețele termice	Micro 5, 13675ml	1994	6,879,829	"
1092.	1.9.2.1.	Rețele termice	Dorobanți, 1428ml	1984	392,156,578	"
1093.	1.9.2.1.	Rețele termice	Dorobanți, 587ml	1986	472,609,810	"
1094.	1.9.2.1.	Rețele termice	Dorobanți, 5264ml	1986	806,280,370	"
1095.	1.9.2.1.	Rețele termice	Școala de oarbe, 47550ml	0	0	"
1096.	1.9.2.1.	Rețele termice	Dorobanți- d.Gherea, 2312ml	1990	44,412,244	"

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Starea juridică actuală Denumire act de proprietate sau alte acte doveditoare
1640.	1.6.2.	Liceul teoretic "Alexandru Marghiloman"	Cartier Dorobanti II St=6219mp, Sc=1604mp	1993	353,315,120	HCL 104/2000
1641.	1.6.2.	Grup scolar industrial "Contactoare"	Str. Iazului nr.8 St=7530mp, Sc=2662mp	1973	6,189,000	"
1642.	1.6.2.	Grupul scolar economic-administrativ si de servicii	Str. T. Vladimirescu nr.15 St=3720mp, Sc=1636mp	1925	3,069,999	"
1643.	1.6.2.	Grupul scolar industrial de materiale de constructii	Aleea Industriilor nr.5 St=8330mp (indiv. 919mp), Sc=1362mp	1975	6,012,374	"
1644.	1.6.2.	Grupul scolar de industrie usoara	Str. Bazalt nr.15, St=9100mp, Sc=4558mp	1978	16,359,356	"
1645.	1.6.2.	Grupul scolar de chimie industriala "Gonstantin Nenitescu"	Str. Transilvaniei nr.134, St=25611mp, Sc=5213mp	1976	17,011,970	"
1646.	1.6.2.	Grupul scolar agricol	Str. Crizantemelor nr.17, St=15084mp, Sc=5100mp	1902	6,704,857	"
1647.	1.6.2.	Grupul scolar industrial metalurgic	Str. D. Filipescu nr.6, St=27200mp, Sc=11246mp	1971	14,002,404	"
1648.	1.6.2.	Scoala cu clasele I-VIII nr.1	B-dul N. Balcescu nr.28 St=4325mp, Sc=1307mp	1886	2,474,105	"
1649.	1.6.2.	Scoala cu clasele I-VIII nr.2	Str. George Cosbuc nr.5 St=7187mp, Sc=1127mp	1930	44,310,910	"
1650.	1.6.2.	Scoala cu clasele I-VIII nr.5	Str. Bistritei nr.31 St=2974mp, Sc=1200mp	1959	1,370,000	"
1651.	1.6.2.	Scoala cu clasele I-VIII nr.6	Str. Al.Marghiloman nr.148 St=4192mp, Sc=1075mp	1961	459,300	"

Președintele,

BOȘCODEALĂ CONSTANTIN

Membri:

**NEDELICU ȘTEFAN
IONESCU VERGINIA
MAGAZIN CARMEN
RADU ROXELANA**

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

JUDEȚUL BUZĂU		
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU		
- REGISTRATURA GENERALĂ -		
NR.	226414	
ZIUA	LUNA	ANUL
14	12	2022

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară - Teren intravilan în suprafață din acte de 455 mp și din măsurători de 392 mp cu categoria de folosință Curti-Construcții și Construcție C1-Punct Termic PT 41, Sc=333 mp, aflat în proprietatea

UAT Mun. Buzău

Client: UAT Municipiul Buzău

Utilizator desemnat: UAT Municipiul Buzău

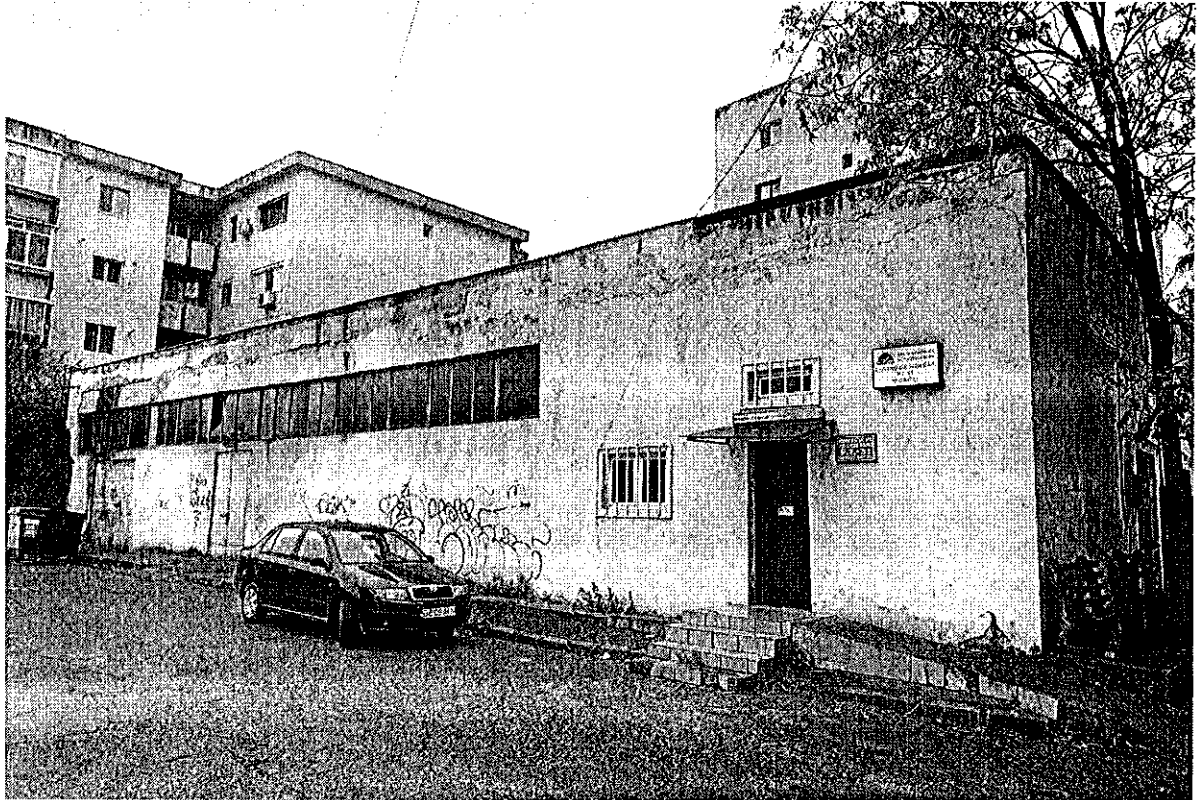
Scopul Evaluării: informarea clientului cu privire la valoarea de piață

Estimarea Valorii de Piață aferentă proprietății

Data Raportului de Evaluare: 07.12.2022

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 imobiliara
situata in intravilanul Mun Buzau, Str. Mioritei, Bl. A6, jud. Buzau



Data valorii: 07.12.2022

Numele si adresa evaluatorului: Tigănuș Radu, membru titular Anevar, legitimație nr.18849 - E.P.I, Sat. Peirești, comuna Vanători, jud. Vrancea

Numele si 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 07.12.2022 am procedat la realizarea prezentului Raport de Evaluare în vederea stabilirii valorii de piață a proprietății imobiliare de tip industrial – teren intravilan în suprafață din acte de 455 mp și din măsurători de 392 mp cu categoria de folosință curți-construcții și construcție C1- punct termic PT 41, situată în Intravilanul mun Buzău, Str. Mioriței, Bl. A6, nr cadastral 53914-C1, CF 53914 UAT Buzău, nr. cadastral 53912-C1, CF 53912, nr cadastral 58824-C1, CF 58824 și nr. cadastral 58825-C1, CF 58825, aflat în proprietatea UAT Mun Buzău, drept de proprietate deplin, client și utilizator desemnat UAT Mun. Buzău

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 nepartinitoare 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 38 pagini.

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

VALOAREA DE PIATA Teren în suprafața măsurată de 392 mp și construcție C1- PT.41	105.163 EUR echivalent 517.255 LEI
---	---

Valoarea finală nu include TVA și valoarea bunurilor aflate pe proprietate.

Curs valutar:

Curs lei / Euro la data de 07.12.2022: 1 EURO = 4,9186 Lei

Țigănuș Radu
Evaluator titular ANEVAR, Specializare EPI
Nr.legitimație 18849, valabil 2022

Data
07.12.2022



CUPRINSUL RAPORTULUI

Introducere

1. Sinteza raportului.....	pag.5
2. Certificarea evaluatorului.....	pag.6
3. Termenii de referință ai evaluării	
3.1. Prezentare evaluator.....	pag.7
3.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.....	pag.7
3.3. Scopul evaluării.....	pag.7
3.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.....	pag.7
3.5. Tipul valorii.....	pag.17
3.6. Data evaluării.....	pag.17
3.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	pag.17
3.8. Natura și sursa informațiilor utilizate.....	pag.18
3.9. Ipoteze și ipoteze speciale.....	pag.19
3.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	pag.20
3.11. Declarația conformității cu SEV.....	pag.21
3.12. Descrierea raportului.....	pag.21
3.13. Abordarea în evaluare și rationamentul.....	pag.21
3.14. Valorile obținute.....	pag.21
3.15. Data raportului de evaluare.....	pag.21
4. Prezentarea datelor	
4.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	pag.23
4.2. Descrierea situației juridice.....	pag.23
4.3. Descrierea terenului.....	pag.23
4.4. Descrierea clădirii.....	pag.24
4.5. Bunuri mobile sau alte elemente.....	pag.25
5. Analiza pieței imobiliare	
5.1. Generalități.....	pag.25
5.2. Analiza productivității proprietății imobiliare.....	pag.26
5.3. Piața imobiliară specifică.....	pag.26
5.4. Analiza pieței imobiliare.....	pag.27
5.5. Analiza cererii.....	pag.28
5.6. Analiza ofertei.....	pag.28
5.7. Echilibrul pieței.....	pag.29
6. Evaluarea	
6.1. Analiza C.M.B.U.....	pag.30
6.2. Abordări utilizate.....	pag.32
6.3. Evaluarea Terenului	pag.32
6.4 Abordarea prin cost.....	pag.28
7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	pag.30
Anexe	
Anexa 1 Fotografii ale proprietății imobiliare subiect.....	pag.32
Anexa 2 Acte de proprietate și documentație cadastrală	pag.36

1. Sinteza raport de evaluare

Tip proprietate: teren intravilan curți construcții
Tip imobil: Punct Termic PT 41, str Mioriței, lângă Bl.A6
Constructii Ad/Au (mp): 333 mp
Adresa proprietatii: Intravilan mun Buzău, Str. str Mioriței, lângă Bl.A6
Numar Cadastral: 53914-C1, 53912-C1, 58824-C1, 58825-C1
Carte Funciara : 53914, 53912, 58824, 58825 UAT Buzău
Tip Act de proprietate: Proces Verbal de Recepție
Numarul actului de proprietate: 1356
Data incheiere: 30.06.1992
Localizare: Intravilan
Zona localitate: Urban
Tip zona: rezidențial
Acces: str. Mioriței
Grad echipare utilitati: apa curenta, canalizare, curent electric, telefonie mobila, gaze naturale
Tip constructie: P
Anul Construirii: aprox 1992
Raport de Evaluare de tip narativ in vederea stabilirii Valorii de Piață
Ipoteze speciale: nu există
CMBU : industrial
Data inspecției proprietatii imobiliare: 24.11.2022

Valoare cladiri din abordarea prin cost	189.676 RON	38.563 EUR
Valoare teren din abordarea prin piata	327.579 RON	66.600 EUR
Concluzii asupra valorii definite	517.255 RON	105.163 EUR

2. Certificarea evaluatorului

Referitor la Proprietatea Imobiliara de tip teren intravilan în suprafata masurata de 392 mp și construcție C1 – PT.41, situat în intravilan mun. Buzău, jud Buzău, str. Mioriței, Bl.A6 aflat in proprietatea UAT Mun Buzău, drept de proprietate dobandit prin Proces Verbal de Receptie 1356/30.06.1992, Act de Dezmembrare 2034/18.11.2009, Act de Dezmembrare 1492/02.09.2010 și Hotărâre de CL nr.117/26.08.1999

Certific, dupa cele mai bune cunostinte ale mele, ca:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevarate;
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate;
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare, onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022;
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Nu a fost oferita asistenta profesionala semnificativa persoanei care semneaza acest raport;
- La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR in domeniul evaluarii bunurilor imobile;

- Subsemnatul a inspectat personal proprietatea subiect;
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data de 07.12.2022, este estimată la **105.163 EUR, echivalentul a 517.255 RON**

Țigănuș Radu
Evaluator titular ANEVAR, Specializare EPI
Nr.legitimatie 18849, valabil 2022

Data,
07.12.2022



3. TERMENI DE REFERINȚA 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

Calificările evaluatorului: Țigănuș 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 părținitori 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 și 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 Proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară evaluată este compusă din:

- **Teren intravilan cu categoria de folosință Curți-Construcții în suprafață din acte de 455 mp și măsurată de 392, situat în intravilanul mun Buzău, str. Mioriței, Bl.A6.**

- Construcției C1 edificată cu aproximație în anul 1992, total suprafață construită și desfășurată la sol de 333 mp, aflată în proprietatea UAT BUZĂU în baza Procesului Verbal de Recepție 1356/30.06.1992, Act de Dezmembrare 2034/18.11.2009, Act de Dezmembrare 1492/02.09.2010 și Hotărâre de CL nr.117/26.08.1999.

Construcție C1 – Punct Termic:

- **Tip structura constructie** : stalpi si grinzi din beton armat, zidarie portanta din caramida;
- **Fundatii**: de tip continuu;
- **Acoperis**: terasa necirculabila cu invelitoare din tablă;
- **Pereti**: zidarie caramida;
- **Finisaje**: Peretii sunt tencuiti si vopsiti acrilic iar fatada este finisata tip strop. Tamplarie exterioara din metal
- **Regim de inaltime** : subsol;
- **Anul construirii** : aproximativ 1992 ;
- **Anul modernizarii** : necunoscut ;
- **Arie totala**, $A_t = 333 \text{ m}^2$
- **Tip proprietate**: industrială;
- **Tip Imobil**: constructii industriale;
- **Utilizare existenta la data evaluarii**: neutilizat;
- **Instalatie electrica**: în stare de funcționare;
- **Stare de folosinta**: satisfăcătoare;

3.5 Tipul valorii estimat - Definitia valorii

Valoarea estimata este **valoarea de piață** asa cum aceasta este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR.

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

3.6 Data evaluarii

Evaluarea s-a facut in baza informatiilor corespunzatoare datei (zz.II.aaaa) de **0 7 . 1 2 . 2 0 2 2 (data evaluarii)**, data la care se considera valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data elaborarii lucrarii (zz.II.aaaa): 07.12.2022

3.7 Documente necesare

Conform SEV 230: „Dreptul asupra unei proprietatii imobiliare confera titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren si constructii (...). Dreptul absolut asupra oricarei suprafete de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda si a dispune de teren si de orice constructii existente pe aceasta, in mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate si îngradiri stabilite prin lege (...).”

La data evaluarii, proprietatea imobiliara, se afla in posesia UAT Mun. Buzău.

Inspectia proprietatii a fost realizată de catre evaluator în prezenta reprezentantului legal al proprietarilor la data de 24.11.2022.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusa 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.163724 / 09.11.2022
2	Extras CF nr.163732 / 09.11.2022
3	Extras CF nr.163738 / 09.11.2022
4	Extras CF nr.163741 / 09.11.2022

3.8 Natura și sursa informațiilor

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirie 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 supusa evaluării.

Conform standardelor de evaluare, „evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) și că 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 raționamentul pe baza cărora a selectat proprietățile comparabile.” Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea inspecției 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 – Cadru 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 si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri in acest raport. Principalele ipoteze de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazeaza 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 si 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 si 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 in vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate in 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 imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice si de exploatare/utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in 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;
- Situatia actuala a proprietății imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății in conditiile 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. Intrucât piața si 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;
- Suprafetele mentionate au fost preluate din documentele puse la dispozitie evaluatorului, asa cum sunt acestea anexate in copie la prezentul raport, fara a se efectua masuratori suplimentare; suprafata utilă folosită în raport este cea din relevu.

- 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 fracționare 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 există

3.10 Restricții 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 această 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 **Radu Țigănuș**, al clientului și al destinatarului raportului, Primăria Mun. Buzău. **Prezentul raport de evaluare este valid doar dacă detine semnatura originală a evaluatorului.**

3.11 Declarația 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 exista relatii de afaceri intre Evaluator si clientul;
- nu sunt ruda sau afin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu Clientul;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala si sunt in programul de pregatire profesionala ca stagiari, evaluarea proprietatilor imobiliare;

Declar pe proprie raspundere că nu mă aflu in conflict de interese in raport cu Clientul, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea. Prezenta declaratie in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul Raport de evaluare.

3.12 Descrierea Raportului

Prezentul Raport de Evaluare este de tip narativ, acesta se va transmite clientului in formatul si prin mijloacele prevazute in contractul de prestari servicii incheiat intre client si evaluator.

Raportul de Evaluare cuprinde o introducere, termenii de referinta ai evaluarii agreeți in prealabil cu clientul, prezentarea datelor, metodologia de evaluare a proprietatii imobiliare, analiza rezultatului si concluziile evaluarii privind valoarea cat si anexele raportului de evaluare.

3.13 Abordarea in evaluare si rationamentul

Prezentul raport de evaluare s-a intocmit pentru informarea clientului asupra valorii de piata a proprietatii imobiliare. 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 (pentru teren);
- Abordarea prin cost;

In estimarea valorii proprietatii imobiliare s-a utilizat una din cele trei abordari. Alegerea lor 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.

3.14 Valorile obtinute

Valoare cladiri din abordarea prin cost	189.676 RON	38.563 EUR
Valoare teren din abordarea prin piata	327.579 RON	66.600 EUR
Concluzii asupra valorii definite	517.255 RON	105.163 EUR

3.15 Data Raportului de Evaluare

Data la care este emis raportul de evaluare este **07.12.2022**

Țigănuș Radu
Evaluator titular ANEVAR, Specializare EPI
Nr.legitimatie 18849, valabil 2022



4. PREZENTAREA DATELOR

4.1 Date despre zona, oras, vecinatati

Proprietatea imobiliara de tip industrial - Teren in suprafata din acte de 392 mp, situat in intravilan mun Buzău, str. Mioriței, Bl.A6 și Construcția C1 – PT 41, aflate în proprietatea UAT Mun Buzău, sunt situate la 50m de centrul Mun. Buzău și la aprox 10 m de Bdul Unirii.

Artere importante de circulatie in apropiere: **B-dul Unirii**, artera auto asfaltata cu 3 benzi pe sens, cu o latime de aprox 20 m.

Utilitati edilitare existente in zona : retea de energie electrica, retea de canalizare, retea de apa, retea de telefonie mobila existenta, rețea de gaze naturale.

Grad de poluare orientativ: grad de poluare mediu

Protectia din partea politiei si pompierilor este asigurata si facila.

Tendințe manifestate în vecinătate sau în cartier: in vecinatatea proprietatii subiect exista locuinte unifamiliale și multifamiliale.

Conformitatea dezvoltarilor noi din zona fata de fondul construit: nu s-au putut observa neconformitati din acest punct de vedere, respectandu-se in mare stilul arhitectural al zonei.

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

Activitati noi de constructie: DA

Procentajul de teren liber/viran: aprox 5%;

Schimbari in utilizarea terenului in zona: majoritatea terenurilor libere din zona au fost atrase in intravilanul mun Buzău;

Nivelul impozitelor din zonă: proprietatea subiect se afla amplasata in intravilanul mun Buzău, zona cu nivel de impozitare ridicat;

Traficul rutier este mediu, autoturismele cu gabarit mare neavand drept de circulatie în interiorul orașului Buzău.

Traficul pietonal este ridicat.

4.3 Descrierea si analiza terenului si a amplasamentului

Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul mun Buzău, la aproximativ 100 m de centrul municipiului Buzău.

- **Amenajari exterioare:** cladirea este racordată la rețeaua de curent electric, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de alimentare cu apa curentă și la rețeaua de gaze naturale.
- **Accesul pe proprietate** se face din str Mioriței, drum asfaltat cu 1 banda pe sens;
- **Amenajările interioare:** platforma betonată;
- **Caracteristicile fizice ale amplasamentului: suprafața din acte 392 mp.**
- Amplasamentul nu este afectat de *influența coltului* intrucat exista vecini pe toate laturile.
- Amplasamentul nu are potential de comasare.
- Avand in vedere marimea amplasamentului se poate concluziona ca nu exista teren in surplus.
- Topografia amplasamentului este plana.
- Amenajările amplasamentului: platformă betonată;
- Accesul pe proprietate este foarte facil, amplasamentul avand acces din strada Mioriței.
- **Caracteristici juridice:** terenul și cladirea se afla in proprietatea UAT Mun Buzău, drept deplin de posesie si folosinta de proprietate publică.
- **Caracteristici economice:** bune, avand in vedere pozitionarea acestuia în interiorul orașului Buzău;
- **Concluzie privind utilitatea sau adaptabilitatea amplasamentului la constructiile existente sau propuse:** in deplina concordanță
- **Restricții existente de natura publica sau privata:** având în vedere că proprietatea imobiliară este deținută de UAT Buzău, se aplică toate restricțiile legale în vigoare pentru proprietățile aflate în domeniul public.

4.4 Descrierea cladirii

Zona proprietății subiect este edilitara, în vecinătate (aprox 10m) existând locuinte unifamiliale si spatii comerciale, preponderent constructii vechi (dupa 1990). Conform prevederilor de urbanism local, nu există restricții și nu sunt prevăzute schimbări privind utilizarea terenului din zonă.

Poluarea atmosferică se încadrează în limitele admise de reglementările de mediu în vigoare, conform rezultatelor măsurătorilor publicate periodic de Agenția de Protecția Mediului Buzău.

Imobilul a fost edificat cu aproximativ in anul 1992, suprafața totală construită și desfășurată la sol de 333 mp, aflat in proprietatea UAT Buzău, drept de proprietate absolut.

Imobilul a fost construit cu aproximativ in anul 1992 și se prezintă într-o stare satisfacătoare, putându-se observa urme de degradare la fațada cladirii. Calitatea finisajelor este slabă, stoleria fiind din metal este corodată în proporție de 90%. Cladirea beneficiază de pardoseli din beton. Finisajele exterioare și interioare ale peretilor sunt de calitate inferioară și prezintă urme de degradare.

Structura de rezistență a cladirilor este formată din stalpi și grinzi din beton armat și zidărie portantă de cărămidă (stălpisori și centuri din beton armat) și placă pardoseală din beton armat.

Sistemul de fundare este de tip fundații tip pahar și fundații continue cu un cuzinet din beton armat de 55 cm așezat pe un strat de egalizare de 10 cm din beton simplu.

Suprastructura este formată din elemente din beton armat și conține: placă pardoseală cu o grosime de 12 cm, centuri cu dimensiuni 25 x 35 cm, stălpisori cu dimensiuni de 25 x 25 și 25 x 50 cm.

Structura acoperisului este asigurată din grinzi și panee din beton armat prefabricat.

Inchiderile perimetrice sunt formate din pereți exteriori din cărămidă, cu o grosime de 30 cm, peste care s-a aplicat un strat de tencuială.

Finisajele interioare: tencuială simplă;

Finisajele exterioare: tencuială simplă strop;

Alimentarea cu energie electrica a cladirii se face din rețeaua de joasa tensiune existenta in zona.

4.5 Bunuri mobile sau alte elemente ce nu sunt proprietati imobiliare

Proprietatea imobiliara subiect nu beneficiaza de bunuri de natura mobila ce nu fac obiectul acestei evaluari.

4.6 Istoricul proprietatii subiect

Proprietatea imobiliară subiect se află în posesia domeniului public, UAT Buzău în baza Hotărârii CL nr.117/26.08.1999 și a Procesului Verbal de Receptie nr.1356/30.06.1992.

Utilizarea proprietatii este în scop industrial- punct termic.

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 pietele 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 pietele 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, dobandile, 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 pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

5.2 Analiza productivitatii proprietatii

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

5.4 Analiza pietei imobiliare

Începând cu anul 2014, sectorul imobiliar a înregistrat o creștere susținută 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 preconizează o scădere a preturilor pentru că cererea este tot mai mică și oferta în creștere de mai bine de 20 luni. Mai mult decât atât, bancile 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 chirii rate la bancă.

Piața este în prezent în stagnare, așa cum a fost și în ultimele 3 luni. În regiunea Moldovei, preturile înregistrate în luna septembrie au fost cu 10,7% mai scăzute față de aceeași perioadă a anului anterior.

Piața imobiliară arată o scădere a preturilor pentru terenurile din intravilanul localităților, în special a celor care sunt situate lângă drumurile naționale. La Buzău, de exemplu, se constată o scădere cu 5% față de anii anteriori, un teren intravilan curți-construcții se situează în intervalul de valoare 150-300 euro/mp, comparativ cu 200-350 euro/mp în anii anteriori.

5.5 Analiza cererii

Pe piețele 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, valoare 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 primele 6 luni din 2022 s-au tranzacționat un număr de aproximativ 3 terenuri intravilane curți-construcții, întrucât există un dezechilibru din partea cererii, piața fiind a ofertei.

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

5.6 Analiza Ofertei

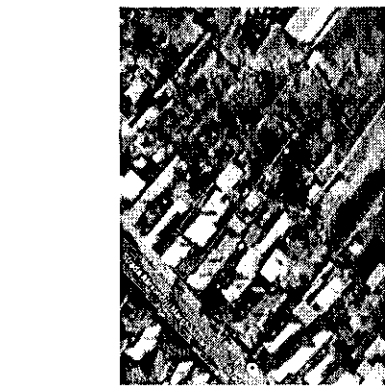
Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică 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 dispusi 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 micșorat cu 30% pe parcursul ultimilor 12 luni, de la 350 euro pe metru pătrat la finele lui 2021, până la 250 de euro pe metru pătrat în noiembrie 2022.

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 150 eur/mp și 220 eur/mp.

In zona analizată, oferta este reprezentată de terenuri intravilane, având suprafețe cuprinse în intervalul 300 - 1.000 mp, cu prețuri cuprinse între 210 eur/mp și 329 eur/mp. Oferta este medie.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-casa-alexandru-marghiloman-IDgasl4.html>



Publicat în urmă cu 10 zile

teren + casa Alexandru Marghiloman

299 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Permis de construcție | Echipament complet | Baza de teren | Suprafață utilă 1.000 mp



Publicat în urmă cu 10 zile

teren + casa Alexandru Marghiloman

299 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Permis de construcție | Echipament complet | Baza de teren | Suprafață utilă 1.000 mp

DESCRIERE

Se vandă teren + casa pe strada Alexandru Marghiloman

Intenționez să supraîncălzesc

Terenul se prezintă pentru orice fel de activitate și rezidențială cu S.C. COMPACTIA

Mă mulțumesc pentru informații

076 323 5523

Vlad
076 323 5523

076 323 5523

PRIVAT

Vlad
076 323 5523

Suna vânzătorului

Trimite mesaj

Vezi toate anunțurile acestui vânzător

LOCALIZARE

Buzău
Piața

DRIFTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Căutăm să găsim și alți vânzători de consumator în zona

[Ați vă mai multe](#)



DRIFTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

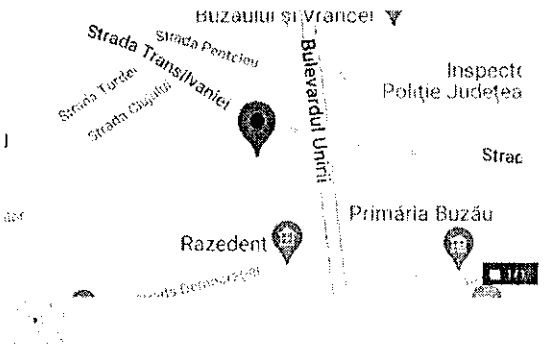
Căutăm să găsim și alți vânzători de consumator în zona

[Ați vă mai multe](#)



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-centru-IDrATv.html>

[← Înapoi la listă](#) Teren de vânzare • Buzău • Buzău • Teren intravilan zona Centru



Ilie Valentin Octavian
 agent
 071 345 915

Sunt interesat de acest anunț deoarece
 doresc să știu mai multe
 informații despre el și efectua o vizită.
 Mulțumesc!

Am primit mesajul și am răspuns
 în cel mai scurt timp posibil.
 Săptămânal 55.11. Secura mai mult

Teren intravilan zona Centru

135 000 €

Preț estimat: 2.936 RON / plus
 Cămin: 00.236 RON / 115%
 Taxa zero imp. funciara: 20%
 Folosește calculatorul de taxe

Preț estimat: **135 000 €**

Vizionare la distanță (3) €:

Prezentare generala

Suprafata	410 m ²	Tip teren	teren intravilan
Incalzire	plat	Securitate	gard
Vizionare la distanță	da	Tip vanzator	agentie

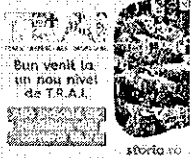
Descriere

Agentia imobiliara PRO IMOB Maialeche va propune spre vanzare teren intravilan in zona Centrala. In suprafata totala de 410 mp, cu dezvoltare pe doua loturi 12,45 ml, respectiv 13,62 ml. Terenul beneficiaza de toate utilitatile aferente, posibilitate de constructii (C.A.).
 Prețul de vânzare este de 135.000 Euro negociabil.

Particularitati

Infrastructura	electricitate, canalizare, apa curenta
Comunitate	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curenta
Securitate	gard
Intermedieri	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, zone verzi, farmacia, scoli, transport public

Am primit mesajul și am răspuns în cel mai scurt timp posibil.
 ARHIVAT SAU PIERDUT 062275
 VOCAȚIA SAU NUMERUL DE
2848.96 Lei
 Rata lunară
APLICA ACUM



Am primit mesajul și am răspuns în cel mai scurt timp posibil.
765 €
 Rata lunară
APLICA ACUM

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-buzau-str-vulcan-300m-210-eur-m-IDgE0EU.html>

PRIVAT

CosminLadrian
 100% Real Estate
 Bucuresti, Romania

Suna vanzatorului **Trimite mesaj**

Ma poti ajuta sa gasesc un apartament?

LOCALIZARE

Buzau, Romania

DISPONE

DREPTURILE CONSUMATORILOR
 Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
 Pentru mai multe informații despre drepturile consumatorilor, vizitează [Aici](#)

Vand teren intravilan in Buzau, Str. Vulcan- 300m² [210 Eur/m²]

63 000 € Preț pe terenul construit

PRIMOVENZA **REACTUALIZAREA**

REACTUALIZAREA

DESCRIERE

- teren intravilan, maximat topografic si vizat CCPI, utilitate functionala - pregatit pentru constructii
- teren [300m²] cu oca de teren intravilan si teren de amenajare a zonelor verzi in Buzau, Strada Vulcan
- teren intravilan
- teren intravilan, utilitate functionala
- teren intravilan, utilitate functionala

Atentie! In urma de catre un vânzător privat, nu este posibil să furnizăm date CPR, în măsura în care vânzătorul nu este obligat să furnizeze aceste date.

CosminLadrian
 100% Real Estate
 Bucuresti, Romania

072 535 3017

5.7 Echilibrul Pieței

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

Piata comerciala a fost tot mai efervescenta in ultimii doi ani, atat din punct de vedere al tranzactiilor, cat si al preturilor la imobile. Din aceasta privinta, Bucurestiul a reprezentat un punct de atractie al investitiilor, dar in toate marile orase din tara se afla in dezvoltare proiecte rezidentiale, mai mici, realizate de companii de dimensiuni reduse sau de grupuri de persoane fizice, cat si 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 cumparatorului, oferta fiind superioară cererii. Având în vedere condițiile existente

pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile proprietatilor din zona se vor menține într-o ușoară scădere.

Proprietatea analizata - teren in suprafata de 392 mp este situată in intravilanul Mun Buzău si estimăm ca are o lichiditate buna, necesitand o perioada de expunere pe piață de 6-8 luni.

Țigănuș Radu
Evaluator titular ANEVAR, Specializare EPI
Nr.legitimatie 18849, valabil 2022



6. EVALUAREA

6.1 Cea mai buna utilizare(CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in 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 maxima**, utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Din analiza dreptului de proprietate a terenului in 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 in ipoteza „**terenului considerat liber**”, luand in considerare ca proprietatea imobiliara este amplasata intr-o zona mixta, comercială și rezidentiala, destinatia actuala a terenului cat si scopul evaluarii.

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 in concluzia analizei c.m.b.u. a terenului ca fiind liber.

In cazul unei proprietati construite exista trei posibilitati care trebuie luate in 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 utilizării existente. În acest sens, considerăm ca ar fi oportun utilizarea proprietății ca și proprietate imobiliară industrială (utilizarea actuală).

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 *proprietate industrială*.

CMBU reprezintă utilizarea care aduce venitul net cel mai mare.

Practic, ținând cont de tipul proprietății analizate – **teren în suprafață de 392 mp**:

- ✓ amplasarea acesteia într-o zonă mixtă, comercială și 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 că destinația proprietății subiect este industrială.

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

Ca urmare considerăm că utilizarea industrială **este permisă legal**.

Testul posibilității fizice

Conform destinației pentru care a fost edificată proprietatea subiect, a dimensiunii, formei și a suprafeței putem concluziona că utilizarea industrială este posibilă din punct de vedere fizic.

Drept urmare, apreciez că utilizarea industrială **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 industrială.

Analiza pieței a relevat tranzacții recente a proprietăților imobiliare rezidențiale 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 industrială **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 și a tipului de proprietate supusă evaluării, concluzionăm că profitabilitatea maximă poate fi obținută prin menținerea utilizării curente, și anume industrială.

Se observă că utilizarea care conduce la cea mai mare valoare pentru proprietatea subiect este cea industrială.

Având în vedere cele prezentate mai sus putem afirma:

- Cea mai bună utilizare a proprietății construite (teren și clădiri) este cea industrială.
- Terenul supus evaluării este presupus a fi liber de construcții conform celei mai bune utilizări a acestuia.
- Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de teren pentru dezvoltări imobiliare. 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 industrială*.

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 piață (pentru teren);
- Abordarea prin cost (pentru construcție)

In estimarea valorii proprietatii imobiliare s-au utilizat două din cele trei abordari și anume abordarea prin piața și abordarea prin cost. Alegerea a depins de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referința ai evaluarii, de calitatea și cantitatea datelor de piața disponibile pentru analiza.

6.3 Evaluarea Terenului

Valoarea de piața a terenului este estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia, utilizarea industrială, așa cum am stabilit la analiza CMBU.

Abordarea prin piață, cunoscuta și sub denumirea de „comparația directă” sau „comparația vanzării”, este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare, care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piața este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

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

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

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

Procedura pentru aplicarea abordării este:

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

Acestea sunt prezentate mai jos.

Comparabila A

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-casa-alexandru-marghiloman-IDgasl4.html>



Pacea, 29 noiembrie 2022

teren + casa Alexandru Marghiloman

299 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / Intravilan / Intravilan Suprafața utea: 1 000 m²

PRIVAT ⓘ



Vlad

18 Iul 2017, septrembrie 2021
în vârstă de 12-25

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Buzău,
Buzău



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Căutăm, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arați mai multe ▾

Proprietatea comparabilă A – teren intravilan cu destinația curți-construcții, situat în Mun Buzău, zona Alexandru Marghiloman, având următoarele caracteristici:

- ✓ Suprafața: 1000 mp;
- ✓ Regimul: teren intravilan;
- ✓ Accesul: se realizează din strada Alex Marghiloman, drum asfaltat, amenajat și cu iluminat public;
- ✓ Forma terenului: regulată;
- ✓ Topografia: plană;
- ✓ Utilități disponibile: energie electrică, canalizare, apa curentă, gaze naturale;
- ✓ Prețul de vânzare cerut: 299 Euro/mp

Comparabila B

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-centru-IDrATv.html>

storia Для України Anunțuri ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Blog ▾ Creditare ▾ Carticica de biniște Contul meu Adauga anunt

[← Înapoi la listă](#) Teren de Vânzare > Buzau (Judetul) > Buzau > Teren intravilan zona Centru



Ilie Valentin Octavian
Agentie
0751 343 615

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita Multumesc!

123 / 2000

Administratoarul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

Teren intravilan zona Centru

Buzau (Judet), Buzau, Buzau (Judet)

135 000 €
329 €/m²

Rata estimata: 2.936 RON /luna Avans: 100.238 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Proprietatea comparabilă B – teren intravilan situat în intravilan Mun Buzău, zona Unirii, având următoarele caracteristici:

- ✓ Suprafața: 410 mp;
- ✓ Regimul: teren intravilan curti-construcții;
- ✓ Accesul: se realizează dintr-o stradă amenajată-str Crinului, cu trotore și iluminat public;
- ✓ Forma terenului: dreptunghiulară - regulată;
- ✓ Topografia: plană;
- ✓ Utilități disponibile: energie electrică, canalizare, apa curentă, gaze naturale;
- ✓ Prețul de vânzare cerut: 329 Euro/mp

Comparabila C

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-buzau-str-vulcan-300m-210-eur-m-IDgE0EU.html>



PRIVAT ⓘ



cosmintadrian
19.04.1978 (44 ani)
Buzău (10 km)

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Ma: multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Buzău,
Buzău

45°41' 00" N



DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat pe 18.06.2023



Vand teren intravilan în Buzău, Str. Vulcan- 300m²
[210 Eur/m²]

63 000 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

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

- ✓ Suprafața: 300 mp;
- ✓ Regimul: teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții
- ✓ Accesul: se realizează din str. Vulcan, asfaltată, cu trotore și iluminat public;
- ✓ Forma terenului: dreptunghiulară - regulată;
- ✓ Topografia: plană;
- ✓ Utilități disponibile: energie electrică, canalizare, apa curentă, gaze naturale;
- ✓ Prețul de vânzare cerut: 210 Euro/mp.

Comparabilele folosite în Grila Datelor de Piață au același CMBU ca și terenul proprietății 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

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATA RELEVANTE-TEREN					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	
Suprafata	392	1000	410	300	
Pret oferta/vanzare (Eur/mp)		299 eur/mp	329 eur/mp	210 eur/mp	
Tipul comparabilei (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	
Dreptul de Proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	
Conditii de piata	Curente	Curente	Curente	Curente	
Localizare	str Mioritei, Bl.A6	str Alex Marghiloman	str Crinului	Str Vulcan	
Destinatia (utilizarea terenului)	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	
Amenajari Exterioare (strazi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	
Topografie/Relief	drept	drept	drept	drept	
Utilitati disponibile	curent electric, gaze, canalizare, apa curenta	curent electric, gaze, canalizare, apa curenta	curent electric, gaze, canalizare, apa curenta	curent electric, gaze, canalizare, apa curenta	
Forma in plan & deschidere	regulata	regulata	regulata	regulată	
EVALUAREA TERENULUI ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Elemente de comparatie	Prop. Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	
Suprafata (mp)	333	1000	410	300	
Pret oferta/vanzare (eur/mp)		299	329	210	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		Oferta	Oferta	Oferta	
Marja de negociere din piata specifica(%)		5%	5%	5%	
Cuquantum ajustare(eur/mp)		14.95	16.45	10.5	
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (eur/mp)		284.05	312.55	199.5	
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	
Cuquantum Ajustare(%)		0%	0%	0%	
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (Eur/mp)		284.05	312.55	199.5	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Restrictii construire	Restrictii construire	Restrictii construire	Restrictii construire	
Cuquantum Ajustare(%)	NU	0%	0%	0%	
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)		0	0	0	
PRET AJUSTAT (Eur/mp)		284.05	312.55	199.5	

CONDITII DE FINANTARE		Numera	Numera	Numera	Numera
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			284.05	312.55	199.5
CONDITII DE VANZARE		Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0
Pret ajustat (Eur)			284.05	312.55	199.5
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare		Se considera liber	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare(%)			0%	0%	0%
Ajustare(Eur)			0	0	0
Pret ajustat (Eur)			284.05	312.55	199.5
CONDITII DE PIATA		Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			284.05	312.55	199.5
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE		str Mioritei, Bl.A6	str Alex Marghiloman localizare inferioară	str Crinului localizare similară	Str Vulcan localizare inferioară
Comparativ cu subiectul					
Cuquantum Ajustare(%)			10%	0%	10%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			28.41	0.0000	19.9500
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			312.46	312.55	219.45
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)		392	1000	410	800
Cuquantum Ajustare(%)			10%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			28.405	0	0
DESTINATIA (utilizarea terenului)		Curti-Constructii	Curti-Constructii	Curti-Constructii	Curti-Constructii
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)					
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF					
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0
UTILITATI DISPONIBILE		toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Cuquantum Ajustare(%)			0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE					
Cuquantum Ajustare(%)			0%	10%	0%

Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	31.255	0
Total ajustare caracteristici fizice %			10%	10%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (eur/mp)			56.81	31.255	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			369,27	343,81	219,45
Cheltuieli pt aducerea la stadiul de teren construibil		NU	NU	NU	NU
Cuquantum Ajustare (%)			0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare (Eur/mp)			0.00	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			369,27	343,81	219,45
Ajustare totala neta absoluta	eur/mp		56.81	31.2550	19.9500
Ajustare totala neta procentuala	(%)		19.0%	9.5%	9.5%
Ajustare totala bruta absoluta (Eur)			56.81	31.26	19.95
Ajustare totala bruta procentuala (%)			19.0%	9.5%	9.5%
Numar de ajustari			1	1	1
VALOAREA DE PIATA* : 200 Eur/mp ROTUND	66.600 Eur, echivalent a 327.579 lei			Curs valutar 4.9186	
lei/Eur					

*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara Comparabila C, 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 C, care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.

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

Explicații privind ajustările efectuate în grila datelor de piață

1) In urma discutiilor cu ofertantii, s-au ajustat comparabilele pentru oferta cu 5%, estimandu-se nivelul la care se poate realiza fizic tranzactia; Nivelul ajustarilor a fost stabilit luand in considerare si observatiile istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

2) Nu au fost aplicate ajustări pentru **elementele specifice tranzacționării** pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

3) La **elementele specifice proprietatii** s-au aplicat ajustari pentru **“Localizare”** pentru proprietățile comparabile A si C utilizate în grilă, deoarece exista diferente de localizare. Comparabilele A si C s-au ajustat pozitiv cu 10% fiind situate într-o zona perceputa in piata ca inferioara pentru tipul de proprietate analizat;

Proprietatile comparabile B și C se aseamană cel mai mult si difera si in funcție de localizare. Ajustarea pt. localizare poate fi calculata astfel:

$$(329 \text{ eur/mp} - 210 \text{ eur/mp}) / 210 \text{ eur/mp} = 5.9 \text{ rotunjit la } 10\%$$

Ajustarea pt localizare poate fi o ajustare procentuala, cu cat ar plati un cumparator tipic mai mult sau mai putin pt o proprietate amplasata intr-o zona mai favorabila sau mai putin favorabila fata de proprietatea subiect.

4) 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).

Comparabila A s-a ajustat pozitiv cu 10%, fiind situată într-o zonă percepută în piața ca inferioară pentru tipul de proprietate analizat;

Proprietățile comparabile B și C se aseamănă cel mai mult și diferă și în funcție de localizare. Ajustarea pt. localizare poate fi calculată astfel:

$(329 \text{ eur/mp} - 210 \text{ eur/mp}) / 210 \text{ eur/mp} = 5.9$ rotunjit la 10%

Ajustarea pt suprafață poate fi o ajustare procentuală, cu cât ar plăti un cumpărător tipic mai mult sau mai puțin pt o proprietate în funcție de suprafața acesteia.

7) Pentru celelalte elemente specifice proprietății din grila datelor de piață: utilități, amenajări exterioare, destinația (utilizarea terenului), 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 comparabile cu cele mai mici ajustări brute absolute și anume **proprietatea comparabilă C**.

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

66.600 Eur echivalentul a 327.579 Lei

Țigănuș Radu
Evaluator titular ANEVAR, Specializare EPI
Nr.legitimatie 18849, valabil 2022



6.4 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Metoda abordării prin cost este aplicabilă proprietății imobiliare de tip industrial - Teren și clădire situate în intravilanul mun. Buzău, compus din teren în suprafața de 392 mp și construcție edificată în suprafață construită la sol de 333 mp, rezultată din documentația cadastrală – fișa bunului imobil, aflată în proprietatea UAT Buzău, drept de proprietate absolut.

Costul de realizare a unei construcții, la data evaluării, poate fi estimat ca un cost de reconstruire sau de înlocuire. Potrivit GEV 630 Evaluarea bunurilor mobile, para.67, "evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost (...) și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare".

În prezenta evaluare se va folosi **costul de înlocuire**, care este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, proiecte și planuri actuale.

Metoda de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor folosită de evaluator este **metoda costurilor segregate**.

În efectuarea corecțiilor se ține seama de delimitarea categoriilor generale de construcție, finisaje deosebite sau echipamente speciale, astfel încât să se poată efectua corecții aferente existenței sau absenței acestora. Defalcarea pe obiecte de construcții s-a făcut pe baza "Catalog IROVAL Cost de reconstruire – Cost de înlocuire Clădiri Industriale, Comerciale, Agricole și Construcții Speciale", Autor Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL 2021.

Principalele tipuri de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

- ✓ Deprecierea (uzura) fizică ce poate fi:
 - *Recuperabila (reparații neefectuate la timp);*
 - *Nerecuperabila – elemente cu viața scurtă;*
 - *Nerecuperabila – elemente cu viața lungă;*

- ✓ Deprecierea (neadecvare) funcțională, ce poate fi:
 - *Recuperabila*
 - *Nerecuperabila;*

- ✓ Depreciere externă (economică)

Pe baza acestei metodologii, evaluarea presupune stabilirea costului de înlocuire, prin înmulțirea costului unitar cu suprafața construită, estimarea deprecierei cumulate prin metoda segregării și determinarea valorii rămase.

Construcție C1 – Punct Termic PT 41:

- **Tip structura construcție :** stâlpi și grinzi prefabricate din beton armat, zidărie portanta din caramida;
- **Fundații:** de tip pahar;
- **Acoperis:** terasă necirculabilă cu învelitoare din tablă;
- **Pereti:** zidărie caramida;
- **Finisaje:** Peretii sunt tencuiți și vopsiți acrilic iar fatada este finisată tip strop. Tamplărie exterioară din metal.
- **Regim de înălțime :** P;
- **Anul construirii :** aproximativ 1992 ;
- **Anul modernizării :** - ;
- **Arie totală, $A_t = 333 \text{ m}^2$**
- **Tip proprietate:** industrială;
- **Tip Imobil:** punct termic;
- **Utilizare existentă la data evaluării:** punct termic;
- **Instalație electrică în stare bună;**
- **Stare de folosință:** satisfăcătoare;

RAPORT DE EVALUARE nr. 33

Beneficiar raport: UAT BUZAU Destinatar: UAT MUN BUZAU
 Proprietate Evaluata: PT 41
 BUZAU, BUZAU, Str Mioritei, Buzau

Data evaluarii: 07.12.2022 / Curs la data
 evaluarii: 4,919 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1
 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera : 0,983(conf. tabel
 din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Id	Cod	Denumire	Anul	Stat	Varsta	Varsta	Suprafata	Cost de	Cost de	Depreci	Depreci	Depreci	Cost	Cost	Grad	Cost
nr.	de		de	ul	(an)	(an)	de	noii	noii	(%)	(%)	(%)	net	net	de	total
	con-		con-	con-			con-	con-					con-	con-	con-	con-
	stru-		stru-	stru-			stru-	stru-					stru-	stru-	stru-	stru-
	ctii		ctii	ctii			ctii	ctii					ctii	ctii	ctii	ctii
	(m ²)		(m ²)	(m ²)			(EUR)	(EUR)					(EUR)	(EUR)	(%)	(EUR)
1	C1	PT41	1992	S	30	30	333	632.252	128.543	70	0	0	189.676	38.563	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					333	632.252	128.543				189.676	38.563		0
Not		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierele.														

TABELUL NR. 19

Vechime (ani)	Clădiri administrative (1.6.4)						Centrale termice (1.6.5)			Puncte termice (1.6.5.1)		
	Structura											
	Zidărie (cărămidă, înlocuitori, blocuri, piatră) beton armat, metal (1.6.4.1)			Lemn, palantă, chirpici, pământ stabilizat (1.6.4.2)								
	Starea tehnică											
	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	5
4	-	-	5	-	3	5	-	5	8	3	5	7
6	-	5	8	5	7	10	5	8	11	8	10	12
8	5	8	11	8	10	13	8	11	14	13	15	17
10	8	11	14	17	20	23	11	14	17	18	20	22
15	13	16	19	26	30	33	20	23	26	29	31	34
20	18	21	24	35	40	43	29	32	35	40	42	46
25	23	26	29	45	50	53	38	41	45	51	53	58
30	28	31	34	55	60	63	47	50	55	62	65	70
35	33	36	39	65	70	73	56	60	65	73	77	82
40	38	41	44	75	80	84	65	70	75	85	90	95
45	43	46	50	85	90	95	75	80	85	-	-	-
50	48	52	56	-	-	-	85	90	95	-	-	-
55	54	58	62	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60	60	64	68	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65	66	70	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70	72	76	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-
75	78	82	86	-	-	-	-	-	-	-	-	-
80	85	90	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fisa nr. 32

Calcul uzura fizica conform GEV 500, ANEXA 2			
Tabel nr. 19	Grupa 1.6.4.1		stare fizica \$
Varsta cronologica (ani) = 30		Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) = 30	
Vechimea V1 din tabel (ani) = 25		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1(%)= 58	
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) = 30		Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%) = 70.00	
Vechimea V2 din tabel (ani) = 30		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2(%)= 70	

7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Centralizat, rezultatele obținute pentru proprietatea imobiliară de tip industrial PT 41 aflată în proprietatea UAT Mun Buzău, supusă evaluării în cadrul prezentul raport sunt:

Valoare de piață = 105.163 Eur (517.255 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 consideră 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:

Teren în suprafața de 392 mp:

66.600 Eur echivalentul a 327.579 Lei

Construcție PT 41 în suprafață construită la sol de 333 mp :

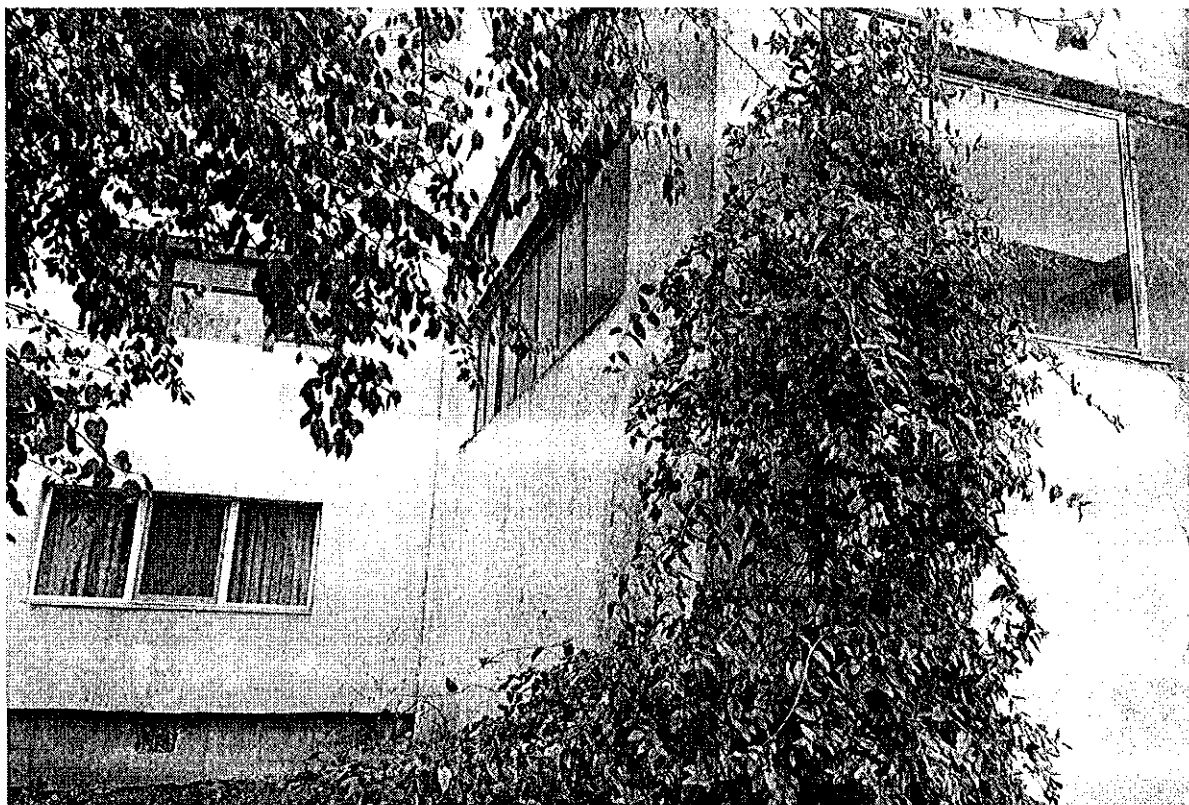
38.563 Eur echivalentul a 189.676 Lei

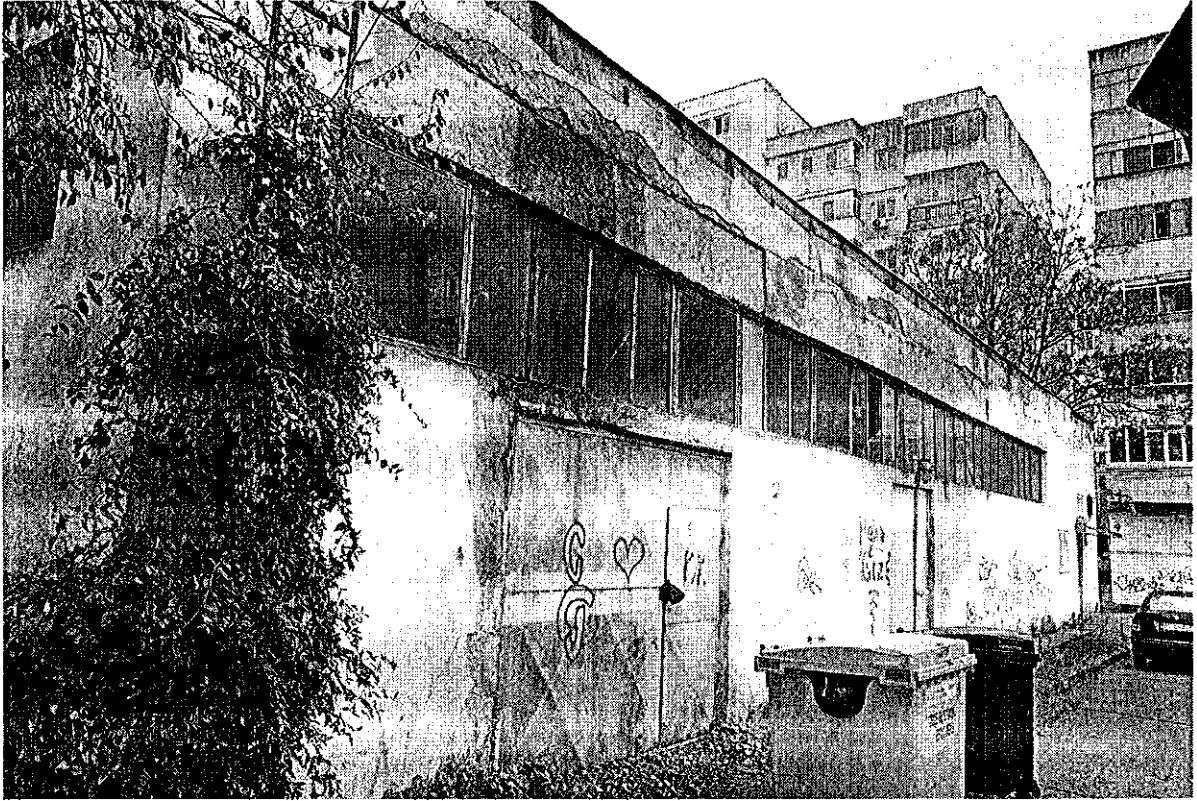
Valoare de piață = 105.163 Eur echivalentul a 517.255 Lei

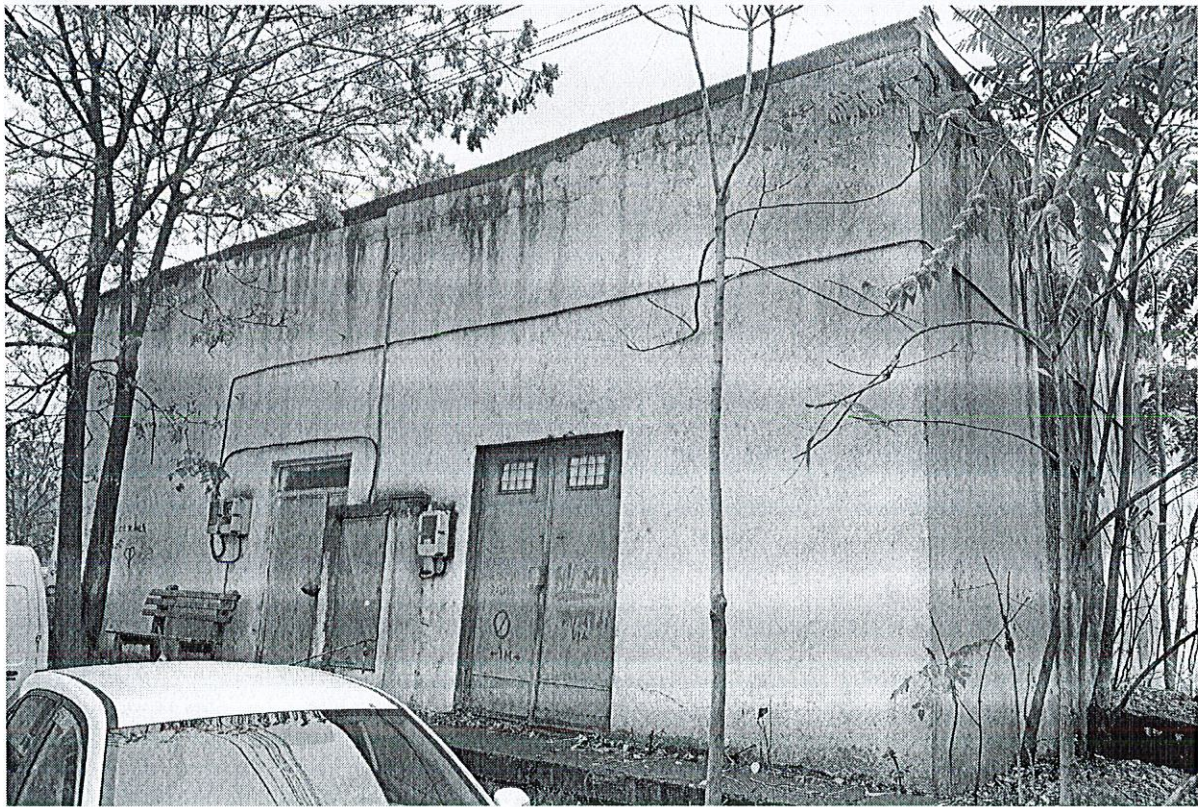
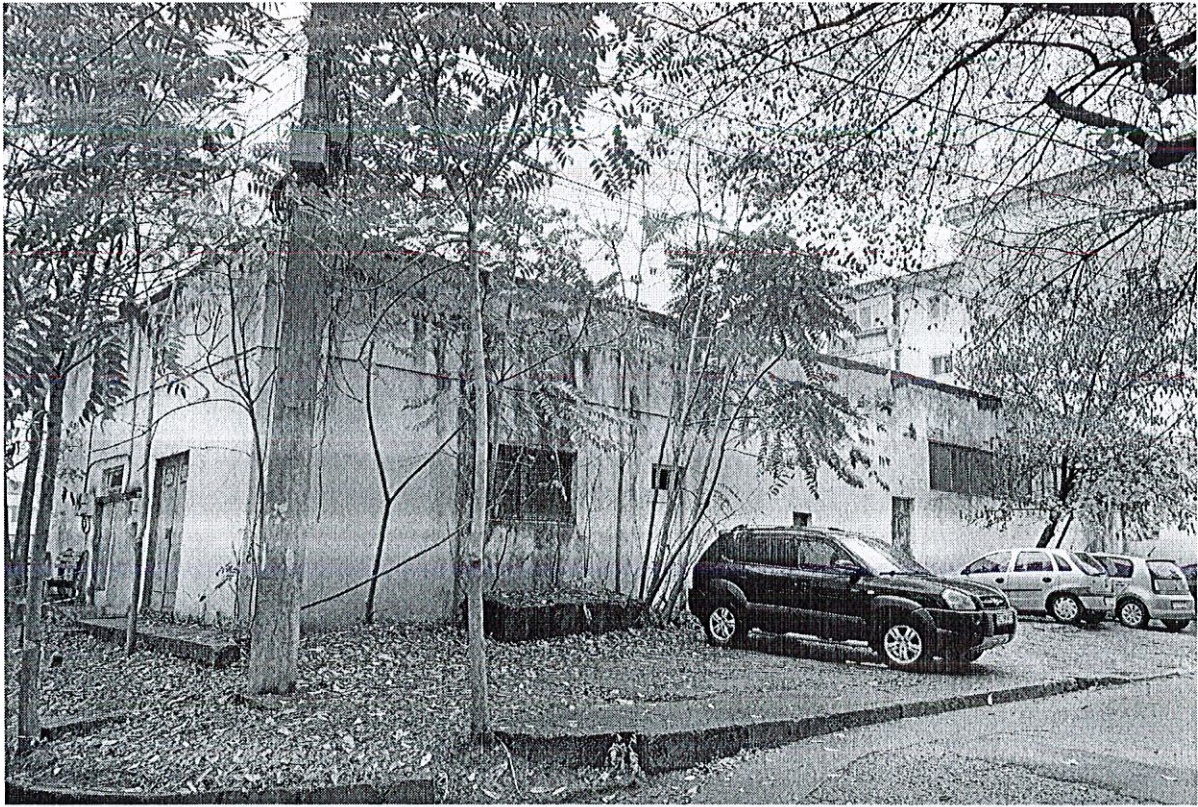
Țigănuș Radu
Evaluator titular ANEVAR, Specializare EPI
Nr.legitimatie 18849, valabil 2022

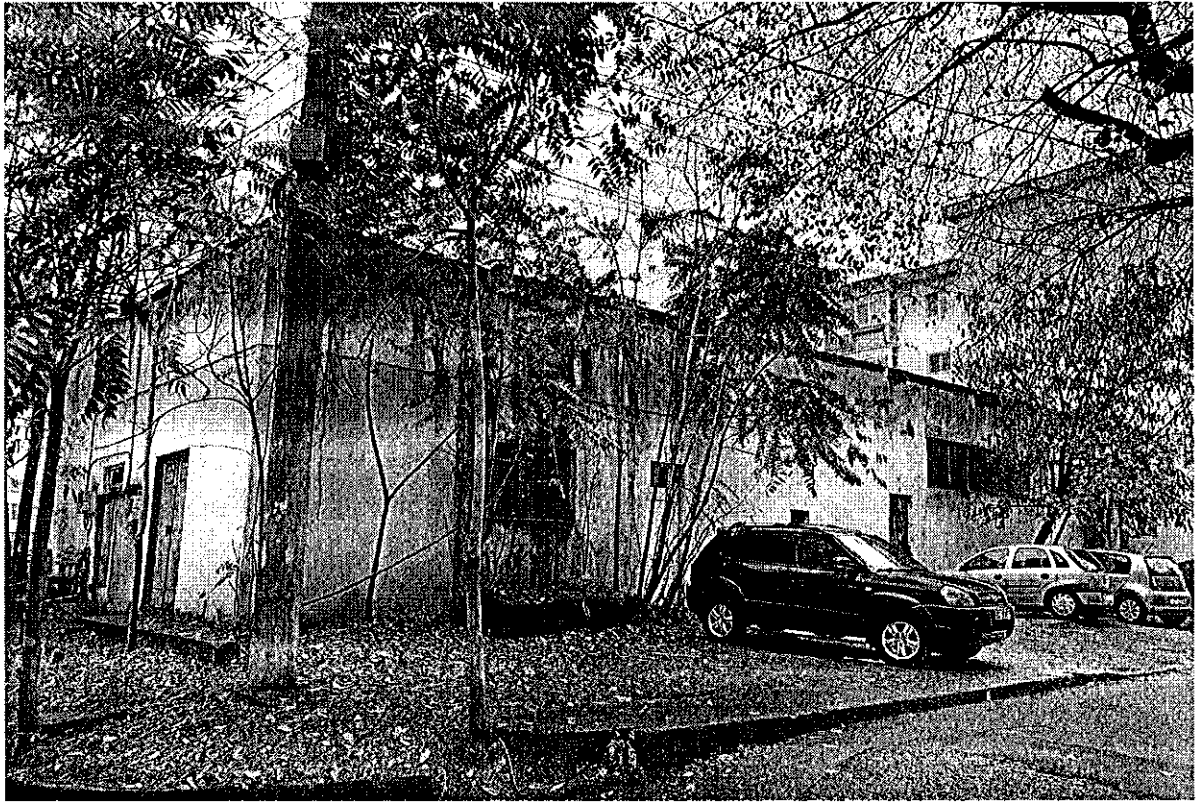


Anexa 1. Poze Proprietate Subiect









Anexa 2. Acte de Proprietate

RAPORT DE EVALUARE nr. 33

Beneficiar raport: UAT
BUZAU Destinatari:
UAT MUN BUZAU
Proprietate Evaluata: PT
41

BUZAU, BUZAU, Str
Mioritei, Buzau

Data evaluarii: 07.12.2022 / Curs la data evaluarii: 4,919 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz pe plan de sit	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita dezasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura fizica) (%)	Depr. functionala (lei)	Depreciere Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucran ramase de executat (lei)
1	C1	PT41	1992	S	30	30	333	632.252	128.543	70	0	0	189.676	38.563	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTIILOR					333	632.252	128.543				189.676	38.563		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciarile.														



FISA NR. 1 - PT41

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizică	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	8DEP1D9H4	Structura pt. hala de depozitare cu stalpi prefabricati cu H = 4m incastrati in fundatii de tip pahar avand 1 deschidere de 9 m si acoperis tip cheson - include fundatiile, stalpii, grinzile, acoperisul, inchiderile din zidarie, pardoseli din beton slab armat		mp Ad	B	333	1.826,73	608.301,09	100,00	608.301	0	2	76
2	EL1DZN	Instalatii electrice de iluminat interior in hale cu ferestre, cu H = 4-6 m (cuprinde costul pentru: corpuri de iluminat fluorescent, lampi cu vapori de mercur, prize monofazate, impamantare, trasee conductori cupru tip Fy in tuburi copex metalice aparente)		mp Ad	B	333	51,51	17.152,83	100,00	17.153	0	3	101
3	LAWC	Instalatie sanitara birou pentru maistri, cu un grup sanitar		mp Ad zona maistri	B	10	679,84	6.798,40	100,00	6.798	0	3	101
		TOTAL FISA						632.252		632.252	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator





Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Nr. cerere **163724**
Ziua **09**
Luna **11**
Anul **2022**

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53914 Buzău



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:34180
Nr. cadastral vechi:13728

Adresa: Loc. Buzau, Str Mioritei, Bl. LANGA BL A6, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53914	Din acte: 455 Masurata: 44	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53914-C1	Loc. Buzau, Str Mioritei, Bl. LANGA BL A6, jud. Buzau	S. construita la sol:39 mp; PT 41

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
36607 / 24/11/2009 Proces-Verbal Receptie nr. 1356, din 30/06/1992 (adeverinta nr.6133/2005/ emis de PRIMARIA BUZAU;ACT DEZMEMBRARE AUT NR.2034/18.11.2009 BNI SERBANESCU CORINA);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE-domeniul public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU, CIF:4233874	A1, A1.1
25439 / 09/06/2011 Act Administrativ nr. 88, din 26/05/2011 emis de PRIMARIA BUZAU;	
B3 Se noteaza schimbarea administratorului , de la RAM Buzau la Consiliul Local al Municipiului Buzau	A1, A1.1
37258 / 11/03/2021 Act Administrativ nr. 1348, din 27/12/2001 emis de MONITORUL OFICIAL; Act Notarial nr. 2034, din 18/11/2009 emis de BNP SERBANESCU CORINA LUMINITA;	
B4 se noteaza rectificare CF, in sensul ca, imobilul face parte din domeniul public-MUNICIPIUL BUZAU	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

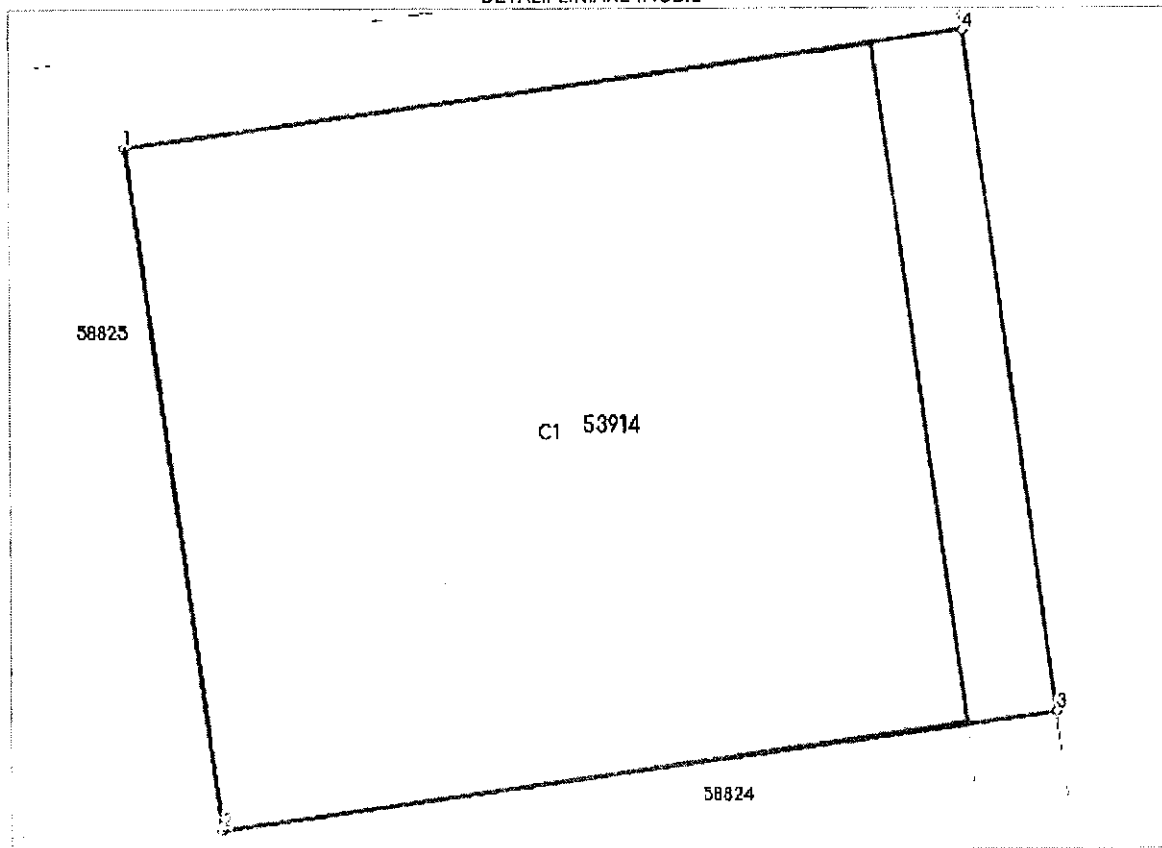
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53914	Din acte: 455 Masurata: 44	

* 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	44	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	53914-C1	construcții industriale și edilitare	39	Cu acte	S. construita la sol: 39 mp; PT 41

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.977
2	3	7.35
3	4	5.977

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	1	7.35

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

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

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

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

Data și ora generării,

09/11/2022, 11:44



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

Nr. cerere 163732
Ziua 09
Luna 11
Anul 2022

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53912 Buzău

Cod verificare
100120860317



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:34178
Nr. cadastral vechi:13726

Adresa: Loc. Buzau, Str Mioritei, Bl. LANGA BL A6, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53912	Din acte: 455 Masurata: 101	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53912-C1	Loc. Buzau, Str Mioritei, Bl. LANGA BL A6, Jud. Buzau	S. construita la sol:80 mp; PT 41

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
36607 / 24/11/2009 Act Administrativ nr. 1348, din 27/12/2001 emis de MONITORUL OFICIAL; Act De Dezmembrare Cu Contract De Partaj Voluntar nr. 2034, din 18/11/2009 emis de BNI SERBANESCU C L; Se infiintează cartea funciara nr. 34178 a unitatii administrativ teritoriale Buzau , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 13726 descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 13709 / cu numar cadastral hartie 7706 din cartea funciara nr. 28179 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
Proces-Verbal Receptie nr. 1356, din 30/06/1992 (adeverinta nr.6133/2005/ emis de PRIMARIA BUZAU); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEdomeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU, CIF:4233874	A1, A1.1
Cerere nr. 70979, din 22/06/2007 emis de OCPI BUZAU; B2 notare schimbare nr cadastral vechi 7706 in nr cadastral electronic 13709, dobandit prin fara titlu	A1
37263 / 11/03/2021 Act Administrativ nr. 1348, din 27/12/2001 emis de MONITORUL OFICIAL; Act Notarial nr. 2034, din 18/11/2009 emis de BNP SERBANESCU CORINA LUMINITA; B3 se noteaza indreptare eroare materiala cu privire la proprietarul tabular, acesta fiind UAT MUN BUZAU si nu RAM BUZAU	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

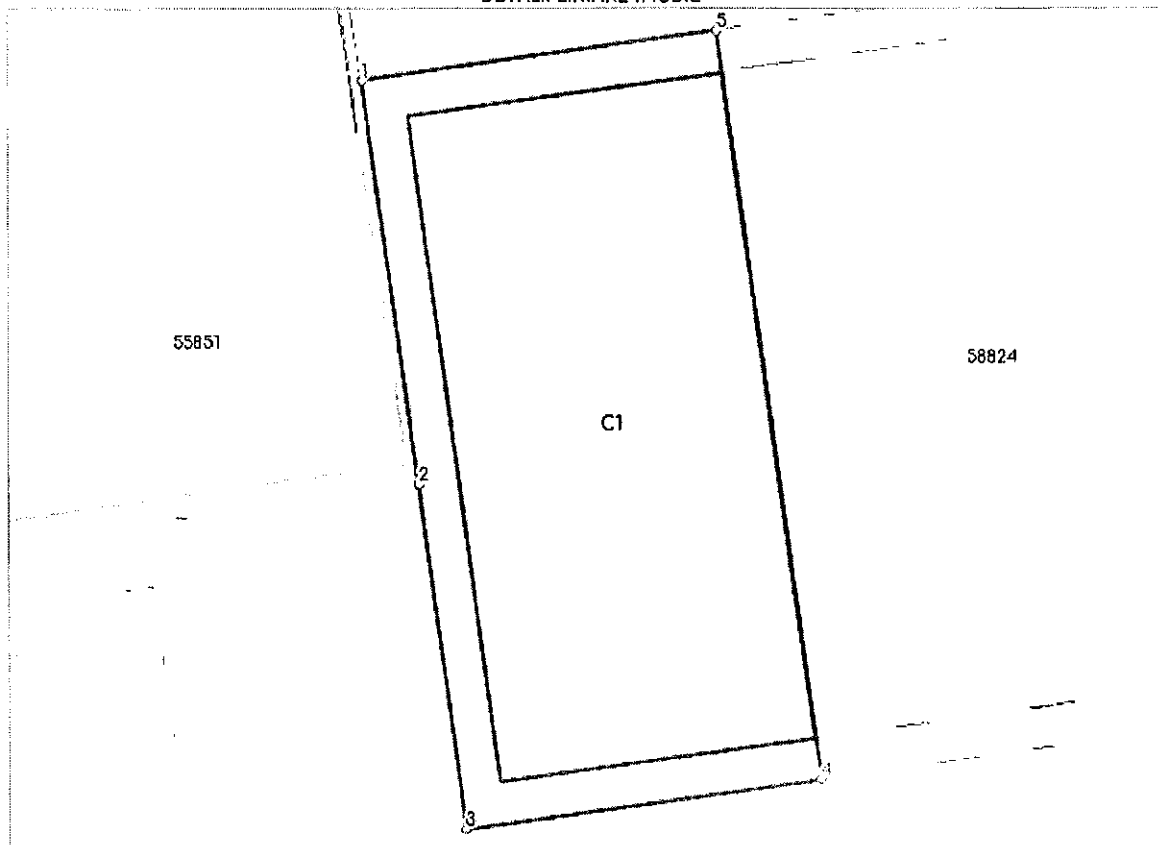
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53912	Din acte: 455 Masurata: 101	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	101	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	53912-C1	construcții industriale și edilitare	80	Cu acte	S. construita la sol: 80 mp; PT 41

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.847
2	3	6.701
3	4	6.947

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	14.548
5	1	6.947

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

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

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

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

Data și ora generării,

09/11/2022, 11:46



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

Nr. cerere 163738
Ziua 09
Luna 11
Anul 2022

Cod verificare
100120860403



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58824 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:35672
Nr. cadastral vechi:18057

Adresa: Loc. Buzau, Str Mioritei, Bl. LANGA BL A6, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58824	Din acte: 455 Masurata: 219	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	58824-C1	Loc. Buzau, Str Mioritei, Bl. LANGA BL A6, Jud. Buzau	S. construita la sol:195 mp; PUNCT TERMIC (PT41)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
37693 / 06/09/2010 Act Dezmembrare nr. 1492, din 02/09/2010 emis de BNI SERBANESCU CORINA LUMINITA; Se infiintează cartea funciara nr. 35672 a unitatii administrativ teritoriale Buzau , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 18057 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 13727 din cartea funciara nr. 34179 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
Proces-Verbal Receptie nr. 1356, din 30/06/1992 (adeverinta nr.6133/2005/ emis de PRIMARIA BUZAU; hotarare nr.117/26.08.1999 emis de CONSILIU L LOCAL BUZAU;); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin fara titlu, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU	A1, A1.1
Cerere nr. 70979, din 22/06/2007 emis de OCPI BUZAU; B2 notare schimbare nr cadastral vechi 7706 in nr cadastral electronic 13709, dobandit prin fara titlu	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

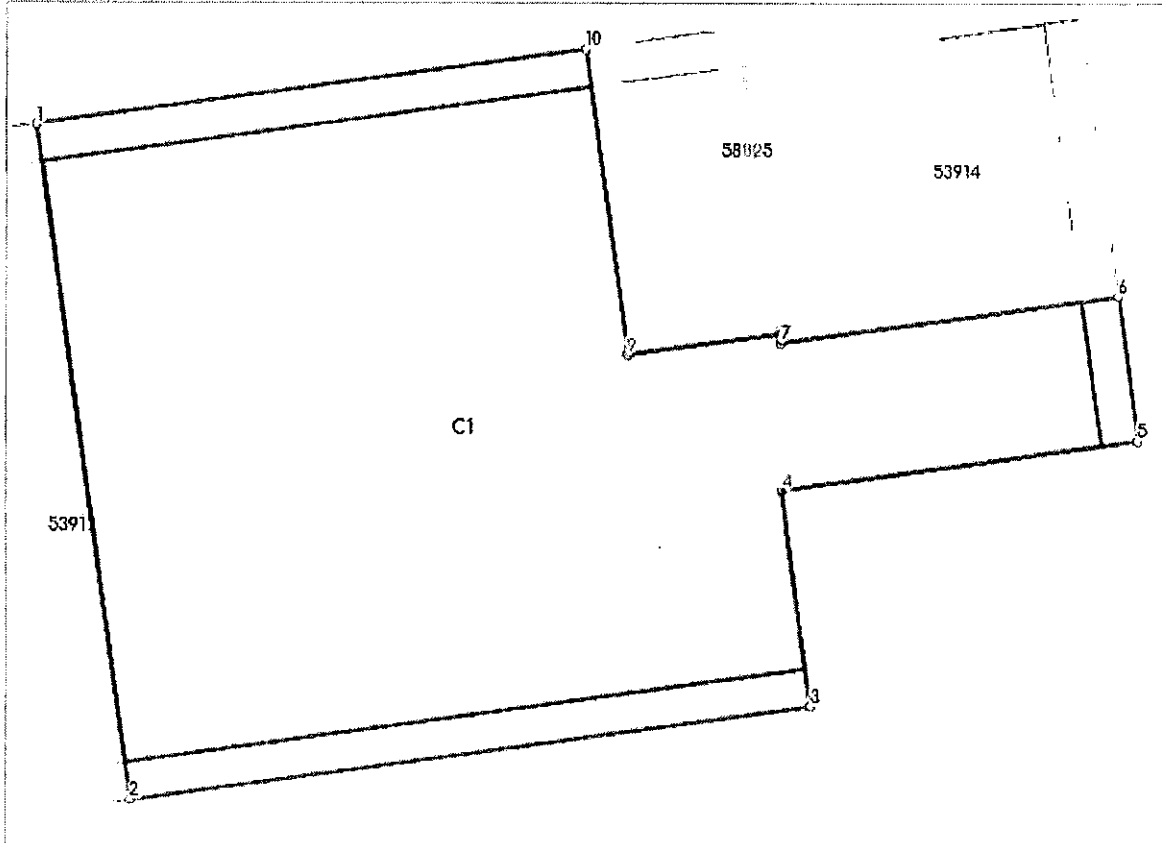
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58824	Din acte: 455 Masurata: 219	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categoriile folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	219	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	58824-C1	construcții industriale și edilitare	195	Cu acte	S. construita la sol: 195 mp; PUNCT TERMIC (PT41)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.548
2	3	14.699
3	4	4.633

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	7.744
5	6	3.13
6	7	7.35
7	8	0.181
8	9	3.291
9	10	6.593
10	1	11.812

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

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

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

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

Data și ora generării,

09/11/2022, 11:48



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

Nr. cerere 163741
Ziua 09
Luna 11
Anul 2022

Cod verificare
100120860465



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58825 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:35673
Nr. cadastral vechi:18058

Adresa: Loc. Buzau, Str Mioritei, Bl. LANGA BL A6, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58825	Din acte: 455 Masurata: 28	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	58825-C1	Loc. Buzau, Str Mioritei, Bl. LANGA BL A6, Jud. Buzau	S. construita la sol:19 mp; PUNCT TERMIC (PT41)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
37693 / 06/09/2010 Act Dezmembrare nr. 1492, din 02/09/2010 emis de BNI SERBANESCU CORINA LUMINITA; Se infiintează cartea funciara nr. 35673 a unitatii administrativ teritoriale Buzau , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 18058 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 13727 din cartea funciara nr. 34179 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
Proces-Verbal Receptie nr. 1356, din 30/06/1992 (adeverinta nr.6133/2005/ emis de PRIMARIA BUZAU; hotarare nr.117/26.08.1999 emis de CONSILIU L LOCAL BUZAU); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU	A1, A1.1
Cerere nr. 70979, din 22/06/2007 emis de OCPI BUZAU; B2 notare schimbare nr cadastral vechi 7706 in nr cadastral electronic 13709, dobandit prin fara titlu	A1

C. Partea III. SARCINI .

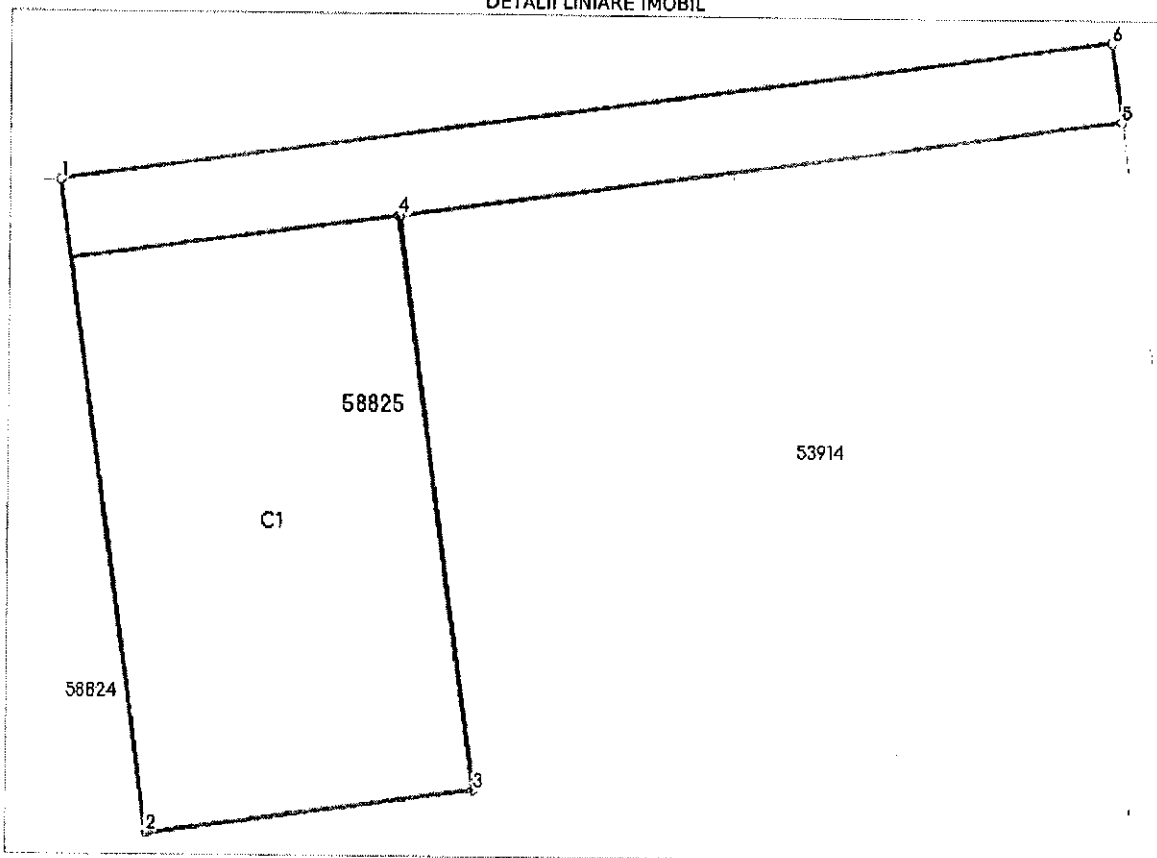
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58825	Din acte: 455 Masurata: 28	

* 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	28	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	58825-C1	construcții industriale și edilitare	19	Cu acte	S. construita la sol: 19 mp; PUNCT TERMIC (PT41)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	6.593
2	3	3.291
3	4	5.795

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	7.35
5	6	0.798
6	1	10.641

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

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

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

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

Data și ora generării,

09/11/2022, 11:50



Nr. cerere	68623
Ziua	07
Luna	06
Anul	2007

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUZAU
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUZAU

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE**

Cartea funciara cu nr. 28176
(provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 1540)

Comuna/oras/municipiu Buzau

A. Partea I-a

Nr. crt	Nr. cad sau topo	Descrierea imobilului		Observatii
1	CAD: 7707	Adresa: Buzau, Strada Mioritei Descriere: Teren curti constructii cu constructii C1 - centru incasari in s.c. = 26,69 mp.	din acte 36 MP	

Cartea funciara cu nr. 28176
(provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 1540)

Comuna/oras/municipiu Buzau

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	RAM BUZAU PROPRIETATE cu titlu de construire, cf. act 4592/2005	

Cartea funciara cu nr. 28176
(provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 1540)

Comuna/oras/municipiu Buzau

C. Partea a III-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	NU SUNT	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de 20 lei, cu chitanta nr. 0009904/05.06.2007 in suma de: 20.00 lei pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.PI02,11P7EXI

Asistent - registrator,
TEODORESCU FLORENTINA

Cartea funciara cu nr. 28176
(provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 1540)

Comuna/oras/municipiu Buzau

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Scara 1 : 200
INTRAVILAN

PT 47
13
19

Judetul: BUZAU

Unitatea administrativ-teritoriala: BUZAU

Cod SIRUTA: 44827/2

Adresa corpului de proprietate:

Mun. Buzau, str. Mioritei, Jud. Buzau

Nr. cadastral al corpului de proprietate: 207

Denumirea proprietarului:

REGIA AUTONOMA MUNICIPALA BUZAU

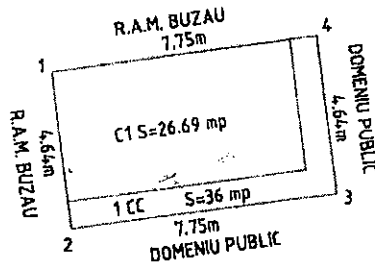
PUNCT TERMIC nr. 41 - Mioritei

Sediul proprietarului:

Mun. Buzau, Bd. Unirii, Bl. 8FGH, Jud. Buzau

642895
407795

642915
407795



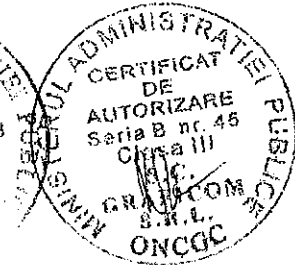
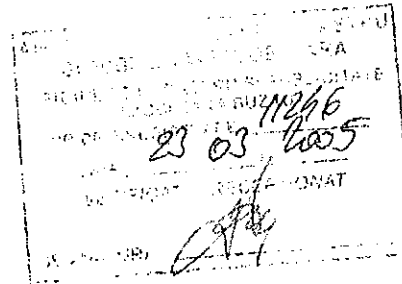
642895
407775

Cod	X	Y
1	407787.77	642901.78
2	407783.17	642902.42
3	407784.24	642910.10
4	407788.84	642909.46

642915
407775



Suprafata totala S=36 mp



SISTEM DE PROIECTIE:
STEREO 1970
DATA: 05.02.2005

Intocmit:
S.C. GRAFICOM S.R.L.
Aut. ONCCG, Sr. B, Nr. 45/2002

AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
- OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUZAU -

Receptionat

EXECUTANT: S.C. GRAFICOM S.R.L.