

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 228 din 16.10.2024

pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către domnul G.A. a terenului proprietate privată a municipiului Buzău, aferent extinderii balconului existent, situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului 3, din strada Spiru Haret, bloc 13 A, parter

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

Având în vedere:

-solicitarea nr. 107.273 din data de 12.06.2024 prin care domnul [REDACTAT] și-a exprimat opțiunea de cumpărare a terenului aferent extinderii balconului existent, situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului 3, din strada [REDACTAT]

-referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat la nr.338/CLM/16.10.2024;

-raportul de specialitate nr. 185.523 din 16.10.2024 al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licitații din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Buzău;

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

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

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

-raportul de evaluare înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 172.906 din 27.09.2024, întocmit de către evaluatorul autorizat ANEVAR Țigănuș Radu;

-autorizația de construire nr. 245 din 23.08.2005, eliberată de primarul municipiului Buzău;

-prevederile art. 354, art. 355, art. 363 și art. 364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art.139, alin. (2), coroborat cu art. 5, lit. dd) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.- (1) Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune către domnul [REDACTAT], cu domiciliul în municipiul Buzău, [REDACTAT] a terenului proprietate privată a municipiului Buzău, în suprafață de 5,00 m.p., limitrof apartamentului [REDACTAT] din strada [REDACTAT] teren aferent extinderii balconului existent, construită în baza autorizației de construire nr. 245 din 23.08.2005 eliberată de primarul municipiului Buzău.

(2) Terenul prevăzut la alin. (1) din prezentul articol este înscris în cartea funciară nr. 74630 a UAT Municipiul Buzău, cu nr. cadastral 74630 și este identificat conform extrasului de carte funciară pentru informare, document prevăzut în anexa nr. 1.

(3) Terenul este înscris în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat la numărul 9991938912 cu valoarea de inventar de 4.475,00 lei.

Art.2.- Vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului de la art. 1 din prezenta hotărâre se va face cu prețul de 975,00 euro, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, preț stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR Țigănuș Radu prin raportul de evaluare înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 172.906 din 27.09.2024.

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

Art.4.- (1) Domnul [REDACTAT], care și-a exprimat intenția de a cumpăra terenul, va achita la bugetul local, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare-cumpărare prețul terenului, redevența calculată la zi, redevență datorată în baza contractului de concesiune nr. 6.293 din 09.05.2005, precum și suma de 600,00 lei reprezentând contravaloarea raportului de evaluare întocmit de evaluatorul Țigănuș Radu, conform facturii nr. CAB023 din 30.09.2024.

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

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

Art.6.- Cu data autentificării contractului de vânzare – cumpărare a terenului prevăzut în prezenta hotărâre, contractul de concesiune nr. 6.293 din 09.05.2005 se reziliează prin acordul părților contractante.

La solicitarea domnului [REDACTAT] se va restitui garanția depusă în baza art. 15 din Contractul de concesiune nr. 6.293 din 09.05.2005 .

Art.7. – Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8.- Se împuternicește primarul municipiului Buzău să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art.9.- Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență Patrimoniu și Licitații, Serviciul Juridic și Contencios Administrativ și Direcția Finanțe Publice Locale, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.10.- Potrivit art. 243, alin. (1), lit.e) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin grija secretarului general al municipiului, prezenta hotărâre va fi comunicată către autoritățile, instituțiile publice și persoanele interesate.

INIȚIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Constantin TOMA



AVIZAT,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard PISTOL



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

| | |
|------------|--------|
| Nr. cerere | 163526 |
| Ziua | 14 |
| Luna | 10 |
| Anul | 2024 |

Cod verificare
100180453547



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74630 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:17693

Adresa: Loc. Buzau, Str SPIRU HARET, Jud. Buzau, teren situat la parterul blocului 13A, limitrof ap.3

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | CAD: 7909 | 5 | |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|--|-----------|
| 10182 / 09/06/2005 | | |
| Hotarare nr. 92/2005, din 01/01/2005 emis de Cons Local mun.Buzau; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU | A1 |

C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|--|--|-----------|
| 10182 / 09/06/2005 | | |
| Contract De Concesiune nr. 6293, din 09/05/2005 emis de Primaria mun.Buzau; | | |
| C1 | Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) ██████████ | A1 |

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| CAD: 7909 | 5 | |

* 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 | 5 | - | - | - | |

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,

14/10/2024, 10:02

FISA MIJLOCULUI FIX

Iunie 2024

Gestiunea: TERENURI DOMENIU PRIVAT

| Numar inventar: | 9991938912 | Grupa: | | | | | |
|---|---|-----------------------------|------------|----------|--------|----------|---------------------|
| Fel, serie, nr. data doc. | | TERENURI | | | | | |
| provenienta: | PLUS-INV-113944-26.06.2024 | Codul de clasif.: | 9.1. | | | | |
| Valoare de inventar: | 4.475,00 | Rata lunara: | 0,00 | | | | |
| Valoare amortizata: | 0,00 | Data darii in fol.: | 26.06.2024 | | | | |
| Denumire mijlocului fix: | TEREN STRADA SPIRU HARET, PARTER BLOC 13A LIMITROF AP 3 | Data am. compl.: | 30.06.2123 | | | | |
| Durata normala funct.(ani): | 99 | Cota amortizare: | | | | | |
| Loc folosinta: 602-Domeniu privat MF | | Persoana: 0 - Fara Persoana | | | | | |
| Caracteristici tehnice: | | | | | | | |
| Domeniul privat SUPRAFATA 5 MP, NR CF 74630 TEREN ,unitatea de masura: BUCATA | | | | | | | |
| Accesorii: | | | | | | | |
| Documentul (data,felul,nr.) | Operatiuni care privesc miscarea, cresterea, diminuarea | Data | Buc. | Debit | Credit | Sold | Sold cont 105 |
| PLUS-INV-113944-26.06.2024 | Achizitie | 2024.06 | 1 | 4.475,00 | 0,00 | 4.475,00 | 0 |

ANEXA nr. 2
la Hotărârea nr. _____ din _____ 2024
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către domnul [REDACTAT]
[REDACTAT] a terenului proprietate privată a municipiului Buzău, aferent
extinderii balconului existent, situat în municipiul Buzău, limitrof
apartamentului 3 din strada Spiru Haret, bloc 13 A, parter

CAP. I. DATE GENERALE ALE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Terenul care face obiectul vânzării, în suprafață de 5,00 m.p., este situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului [REDACTAT] din strada Spiru Haret, bloc 13A, parter. Pe acest teren se află o construcție – extindere balcon, aflată în proprietatea domnului [REDACTAT] extindere construită în baza autorizației de construire nr. 245 din 23 august 2005 eliberată de primarul municipiului Buzău.

Terenul este înscris în cartea funciară nr. 74630 a UAT Buzău, cu nr. cadastral 74630, este înscris în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat la numărul 9991938912 cu valoarea de inventar de 4.475,00 lei.

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

CAP. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

1. Motivația pentru componenta legislativă:

- potrivit dispozițiilor art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, "*Consiliul Local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului* ", iar în exercitarea acestor atribuții, potrivit art. 129, alin. (6), lit. b), din același act normativ Consiliul Local "*hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii*";

- potrivit art. 363, alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel;

- în conformitate cu dispozițiile art. 364, alin (1) și (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, " *în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.*

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

2. Motivația pentru componenta economico-financiară:

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

3. Motivația pentru componenta juridică:

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

CAP. III. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de vânzare a terenului este cel stabilit prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul Țigănuș Radu, respectiv 975.00 euro, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.

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

CAP. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

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

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

CAP. V. CONCLUZII

Domnul [REDACTED] deține în prezent în concesiune acest teren fiind titularul contractului de concesiune nr. 6.293 din 09 mai 2005. În perioada 09 mai 2005 – 09 mai 2024 concesionarii au achitat o redevență anuală de 13,80 euro, respectiv 262,20 euro pentru această perioadă de 19 ani. Dacă terenul ar rămâne concesionat în continuare s-ar încasa anual redevența de 13,80 euro, rezultând suma de 414 euro pentru perioada de 30 ani rămasă. Prin vânzarea terenului s-ar încasa la bugetul local suma de 975 euro + TVA, respectiv 1.160,25 euro (TVA inclus).

Considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea acestui teren.

ȘEF SERVICIU E.P.L.,
Cătălin Manea



Întocmit,
Emilia - Izabela Lungu



REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către domnul G.A. a terenului proprietate privată a municipiului Buzău, aferent extinderii balconului existent, situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului 3 din strada Spiru Haret, bloc 13 A, parter

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

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

Prin adresa nr. 107.273 din 12 iunie 2024, domnul [REDACTAT] a solicitat cumpărarea terenului proprietate privată a municipiului Buzău, în suprafață de 5,00 m.p., situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului [REDACTAT] din strada Spiru Haret, [REDACTAT], teren aferent extinderii balconului existent, extindere construită în baza autorizației de construire nr. 245 din 23 august 2005 eliberată de primarul municipiului Buzău.

Terenul este înscris în cartea funciară nr. 74630 a UAT Buzău, cu nr. cadastral 74630, este înscris în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat la numărul 9991938912 cu valoarea de inventar de 4.475,00 lei.

Terenul a fost concesionat domnului [REDACTAT] în baza contractului de concesiune nr. 6.293 din 09 mai 2005.

Domnul Țigănuș Radu a întocmit un raport de evaluare, care a fost înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 172.906 din 27.09.2024, care a evaluat valoarea terenului în suprafață de 5,00 m.p. la suma de 975,00 euro, valoare care nu include taxa pe valoarea adăugată.

Având în vedere concluziile studiului de oportunitate întocmit de compartimentul de resort, faptul că domnul [REDACTAT] și-a exprimat intenția de a cumpăra, exercitându-și astfel dreptul de preempțiune, acesta fiind constructor de bună credință, potrivit autorizației de construire care i-a fost eliberată, propun aprobarea vânzării terenului către solicitant, vânzarea urmând a se face cu prețul de 975,00 euro, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.

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

PRIMAR
Constantin Toșca



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
-Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitații-
Nr. 185.523 din 16.10.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune
către domnul G.A. a terenului proprietate privată a municipiului Buzău, aferent
extinderii balconului existent, situat în municipiul Buzău, limitrof
apartamentului 3 din strada Spiru Haret, bloc 13 A, parter

Prin adresa nr. 107.273 din data de 12 iunie 2024, domnul [REDACTAT] a solicitat cumpărarea terenului proprietate privată a municipiului Buzău, în suprafață de 5,00 m.p., situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului [REDACTAT] din strada Spiru Haret, bloc 13A, parter, teren aferent extinderii balconului existent, extindere construită în baza autorizației de construire nr. 245 din 23 august 2005 eliberată de primarul municipiului Buzău.

Suprafața de teren solicitată a făcut parte din terenul pentru care, prin Hotărârea nr. 92/28.04.2005 a Consiliului Local al Municipiului Buzău, s-a aprobat planul urbanistic de detaliu "Extindere balcon existent și acces persoană cu handicap, strada Spiru Haret, bloc 13 A, [REDACTAT] parter, municipiul Buzău, județul Buzău".

Terenul este înscris în cartea funciară nr. 74630 a UAT Buzău, cu nr. cadastral 74630, este înscris în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat la numărul 9991938912 cu valoarea de inventar de 4.475,00 lei.

Terenul a fost concesionat domnului [REDACTAT] în baza contractului de concesiune nr. 6.293 din 09 mai 2005.

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

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

A fost întocmit de către evaluatorul Țigănuș Radu, un raport de evaluare care estimează valoarea terenului în suprafață de 5,00 m.p. la suma de 975,00 euro, valoare care nu include taxa pe valoarea adăugată.

Conform art. 363, alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului. Terenul are valoarea de inventar de 4.475,00 lei (899,35 euro la cursul BNR comunicat în data de 01 octombrie 2024 de 4,9758 lei/euro). Pentru teren valoarea cea mai mare este cea din evaluare, respectiv 975,00 euro la care se va adăuga taxa pe valoarea adăugată.

Domnul [REDACTED], care și-a exprimat intenția de a cumpăra terenul, va achita la bugetul local, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare-cumpărare prețul terenului, redevența calculată la zi, redevență datorată în baza contractului de concesiune nr. 6.293 din 09 mai 2005, precum și suma de 600,00 lei reprezentând contravaloarea raportului de evaluare întocmit de evaluatorul Țigănuș Radu.

Cumpărătorul terenului va suporta și cheltuielile ocazionate de autentificarea actului de înstrăinare, inclusiv cele privind înscrierea în cartea funciară a UAT Municipiul Buzău a dreptului său de proprietate asupra terenului dobândit.

Cu data autentificării contractului de vânzare-cumpărare a terenului, contractul de concesiune nr. 6.293 din 09 mai 2005, încetează prin acordul părților.

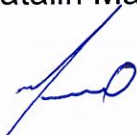
După achitarea prețului terenului, a redevenței calculată la zi, redevență datorată în baza contractului de concesiune, se va restitui la solicitarea domnului [REDACTED] garanția depusă în baza art. 15 din contractul de concesiune.

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

Totodată supunem aprobării și studiul de oportunitate privind vânzarea terenului.

În acest scop, în baza referatului de inițiere aprobat și înregistrat la nr.125.406 din 16.07.2024, a fost întocmit alăturat proiectul de hotărâre, pentru a fi introdus pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Buzău.

ȘEF SERVICIU,
Cătălin Manea

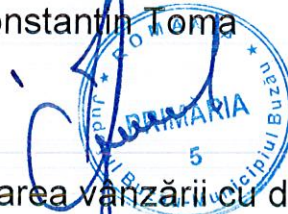


Întocmit,
Emilia - Izabela Lungu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitații -
Nr. 125.406/16.07.2024

APROB
PRIMAR,
Constantin Toma



REFERAT

pentru inițierea proiectului de hotărâre pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune către domnul [REDACTED] a terenului proprietate privată a municipiului Buzău, aferent extinderii balconului existent și realizării accesului persoană cu handicap, situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului 3 din strada Spiru Haret, bloc 13A, parter

Prin adresa nr. 107.273 din data de 12 iunie 2024, domnul [REDACTED] a solicitat cumpărarea terenului proprietate privată a municipiului Buzău, în suprafață de 5,18 m.p., situat în municipiul Buzău, limitrof apartamentului [REDACTED] din strada Spiru Haret, bloc 13A, parter, teren aferent extinderii balconului existent și realizării accesului persoană cu handicap, construite în baza autorizației de construire nr. 245 din 23.08.2005 eliberată de primarul municipiului Buzău.

Pentru suprafața de teren solicitată, prin Hotărârea nr. 92/2005 a Consiliului Local al Municipiului Buzău, s-a aprobat planul urbanistic de detaliu, precum și concesionarea acestui teren.

Terenul este înscris în cartea funciară nr. 74630 a UAT Buzău, cu nr. cadastral 7909, este înscris în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat la numărul 9991938912 cu valoarea de inventar de 4.475,00 lei.

Terenul a fost concesionat în baza contractului de concesiune nr. 6.293 din 02 mai 2005.

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

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

Ținând cont de cele de mai sus, vă rugăm să analizați oportunitatea inițierii unui proiect de hotărâre.

Șef Serviciu E.P.L.
Rodica Cuza

Domnului Primar al Municipiului Buzău

Subsemnatul [REDACTED] posesor al cărții de identitate seria [REDACTED] număr [REDACTED], domiciliat în Buzău, [REDACTED] vă rog să-mi aprobați cumpărarea suprafeței de 5.18 m.p. aparținând domeniului privat al primăriei municipiului Buzău, limitrof ap [REDACTED] situat la parterul bl. 13A, b-dul Spiru Haret. Această suprafață o dețin în concesiune conform Contract concesiune Nr.6293 din 09.05.2005 pe o durată de 49 de ani.

Solicit această aprobare în vederea contopirii celor două cărți funciare, apartament + teren, pentru simplificarea transmiterii prin testament a moștenirii către fica mea.

Documente în xerocopie atașate:

- Autorizație de construcție nr.245 din 23.08.2005
- Contract de concesiune nr.6293 din 09.05.2005
- Extras de carte funciară pentru informare nr.74630
- Carte de identitate [REDACTED]

Față de cele arătate rog dispuneți

12.06.2024

[REDACTED]

IDENTIFICATOR 35909055
DENUMIRE CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENTA SI EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR - TIGANUS
NUMER 35909055
NUME CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENTA SI EVALUATOR
INFORMATII JURIDICE AUTORIZAT ANEVAR - TIGANUS A. RADU
STRADA SAT PETRESTI COM. VANATORI

NUMER FACTURA CAB023
CODUL TIPULUI 380
DATA EMITERE 2024-09-30
DATA SCADENTA 2024-10-15
MONEDA FACTURII RON

ORAS VANATORI
COD RO-VN
REGIUN RO-VN
TARA RO
ADRESA
PERSONA DE CONTACT
TELEFON
E-MAIL

CUMPARATOR
DENUMIRE MUNICIPIUL BUZAU
STRADA MUN. BUZAU, PTA. DACIEI, NR. 1
ORAS Buzau
COD
REGIUNE RO-BZ
TARA RO
IDENTIFICATOR 4233874
NUME MUNICIPIUL BUZAU
NR. INREGISTRARE 4233874
ADRESA ELECTRONICA
PERSONA DE CONTACT Toma Constantin
TELEFON 0238710562
E-MAIL

TOTAL NET VALOARE TOTALA fara TVA
600.00
TOTAL PLATA VALOARE TOTALA cu TVA
600.00

TOTAL DEDUCERI TOTAL TAXE SUPLEMENTARE
600.00
SUMA PLATITA VALOARE DE ROTUNDIRI
600.00

| Linia | Nume articol/Descriere articol | Tara provenienta | Pretul net al articolului | Moneda | Cantitate de baza | Cantitate facturata | UM | Cota TVA | Valoarea neta |
|-------|---|------------------|---------------------------|--------|-------------------|---------------------|-----|----------|---------------|
| 1 | Cval Servicii Evaluare , Comanda 127657 | | 600.00 | RON | 1.000 | 1.000 | H87 | | 600.00 |

INSTRUCTIUNI DE PLATA
CODUL TIPULUI DE INSTRUMENT DE PLATA 42
NR. CONT DE PLATA RO258TRLRONCRT0115269001
NUMELE CONTULUI DE PLATA BANCA TRANSILVANIA

RAPORT DE EVALUARE



Bunuri imobile:

Teren intravilan curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 5 mp, CAD 7909, CF 74630 Buzău;

Adresă: Mun. Buzău, str. Spiru Haret, teren situat la parterul blocului 13A, limitrof ap.3, Jud. Buzău

Client: UAT Municipiul Buzău

Utilizator desemnat: UAT Municipiul Buzău

Evaluator: Radu Țigănuș

Data evaluării: 25 Septembrie 2024



Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

CUPRINS:

Sinteza raportului

Cap.1 Prezentarea și certificarea evaluatorului

Cap.2 Bazele evaluării. Sfera misiunii de evaluare

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

Cap.3 Prezentarea datelor

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

Cap.4 Analiza datelor și concluziile

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

Cap.5 Anexe

Sinteza raportului

Obiectul evaluării:

- **Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 5 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 74630 Buzău, proprietate imobiliară situată în municipiul Buzău, str. Spiru Haret, teren situat la parterul blocului 13A, limitrof ap.3, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău, în baza Hotărârii nr.92 din 2005 emisă de Consiliul Local al mun. Buzău.**

**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. SPIRU HARET, BL.13A LIMITROF AP.3,
MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

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

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

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

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

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață

Moneda valorii estimate: RON

Data evaluării: Septembrie 2024

Data întocmirii: 25 Septembrie 2024

Întocmit conform: Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, în speță SEV 100, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230 și GEV 630

Rezultatele și concluziile evaluării:

| Bun imobil evaluat | Valoare de piață în Euro | Valoare de piață în Lei |
|--|--------------------------|-------------------------|
| Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 5 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 74630 Buzău, CAD 7909, proprietate imobiliară situată în municipiul Buzău, str. Spiru Haret, teren situat la parterul blocului 13A limitrof ap.3, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău. | 975 | 4,852 |
| TOTAL | 975 | 4,852 |

Valorile nu conțin TVA

Curs valutar BNR la 25.09.2024, 1 euro=4.9758 lei

Data: 25.09.2024



Evaluator ANEVAR
Radu ȚIGĂNUȘ

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Cap.1 Prezentare și certificare evaluator

Prezentarea evaluatorului

Radu ȚIGĂNUȘ, evaluator autorizat ANEVAR, nr. Legitimație 18849, specializarea EPI.

Certificare

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

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în ce privește bunurile mobile care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de bunurile mobile care sunt obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în aceasta evaluare, onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile;
- Subsemnatul a inspectat personal bunurile mobile subiect;

Data: 25.09.2024



Evaluator ANEVAR
Radu ȚIGĂNUȘ

Cap.2 Premisele evaluării. Sfera misiunii de evaluare

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

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

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

Obiectivul evaluării:

- **Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 5 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 74630 Buzău, CAD 7909, proprietate imobiliară situată în municipiul Buzău, str. Spiru Haret, teren situat la parterul blocului 13A limitrof ap.3, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău.**

Instrucțiunile evaluării: Evaluatorul a primit misiunea de evaluare a bunurilor imobile în vederea utilizării evaluării pentru scopul arătat, conform **Comandă 127657/22.07.2024**. Lucrarea de evaluare a fost întocmită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022.

2.2 Ipoteze și ipoteze speciale; Clauza de nepublicare

- Acest studiu are la bază documente, informații și date puse la dispoziție de beneficiarul lucrării, acestea fiind considerate corecte și ca atare nefiind verificate din surse independente.
- Documentele, datele și informațiile de piață utilizate au fost extrase din surse de informare publice și ca atare, au fost considerate corecte și credibile, fără a se face investigații suplimentare pentru verificarea lor pe alte căi și prin alte mijloace.
- O evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia asupra valorii proprietății evaluate la data întocmirii lucrării.
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au fost considerați că au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă pentru estimarea valorii.
- Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini la data evaluării, altele decât cele menționate în raport.
- Evaluatorul nu poate fi considerat răspunzător pentru existența unor vicii ascunse și/sau factorii externi nesesizați ce pot influența valoarea estimată.

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

- Evaluatorul nu este obligat, prin natura muncii sale, să ofere consultanță în continuare sau să depună mărturie în instanță legat de proprietățile subiect.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de schimbările economice, sociale și geopolitice. Aceste previziuni sunt prin urmare supuse schimbării condițiilor viitoare.
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară cu excepția celor prezentate în lucrare.
- Evaluatorul își asumă față de beneficiar întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezenta lucrare.
- Activele au fost evaluate de sine stătător, independent de existența altor active de același tip în patrimoniul beneficiarului.
- *Ipoteze speciale: nu sunt*
- Valorile exprimate în Raport nu conțin TVA.

Clauza de nepublicare

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

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

Baza de evaluare. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

Raportul de evaluare respectă standardele naționale de evaluare, metodele de evaluare utilizate fiind reglementate de Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, corespunzător tipului de proprietate evaluată, scopul evaluării, informațiile de piață aflate la dispoziția evaluatorului.

Activele au fost evaluate potrivit *GEV 630-Evaluarea bunurilor Imobile*

Tipul valorii estimate

Evaluarea bunurilor imobile subiect s-a făcut pe baza valorii de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022:

”Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

tranzacție nepărtinitoare, după o activitate de marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Metodologia de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

Procedura pentru aplicarea abordării este:

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

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

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

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

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

Data evaluării

Data de referință pentru estimarea valorii (data evaluării) – 25 Septembrie 2024

Data întocmirii raportului este Septembrie 2024

Moneda raportului

Valoarea este exprimată în lei și euro.

Cursul valutar utilizat în conversia valorilor ale căror exprimare este în valută, este cursul BNR din data de 25.09.2024: 1 euro= 4,9758 lei.

Modalități de plată

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

2.5 Inspekția bunurilor. Amploarea investigațiilor

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Inspekția bunului imobil

Activele au fost inspectate de evaluator în data de 02.08.2024, în baza documentelor și a extraselor de Carte Funciară. Evaluatorul nu a avut acces în interiorul proprietății imobiliare și s-a putut concluziona că aceasta este poziționată în mun. Buzău, str. Spiru Haret, la parterul blocului 13A, limitrof apartamentului nr.3 și pe care s-a edificat o extindere a balconului în baza Autorizației de Construire nr.245 din 23.08.2005 emisă de Primăria Municipiului Buzău. Accesul rutier se face din str. Spiru Haret, terenul fiind situat în spatele blocului 13A.

Amploarea investigațiilor

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

Natura și sursa informațiilor utilizate

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

Sursele principale de informare au fost:

- Extras de Carte Funciară nr.134810 din 02.10.2023
- Plan de amplasament si delimitare
- Autorizație de construire nr.245/23.08.2005
- Informații statistice, curs valutar
- Documentele și informațiile prezentate de client;
- Date de piață extrase de pe website-uri de profil

Cap.3 Prezentarea datelor

3.1 Identificarea proprietății

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

Imobilul este situat în mun. Buzău, str. Spiru Haret, situat la parterul blocului de locuințe colective nr.13 A și este format din teren intravilan cu categoria curți construcții

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

în suprafață din acte și din măsurători de 5 mp, CAD 7909, CF 74630 Buzău, proprietate imobiliară aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău.

Dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare aparține în cotă de 100% Municipiului Buzău și este grevată de sarcini, așa cum reiese din Extrasul de Carte Funciară nr.134810/02.10.2023, drept de concesiune în favoarea Grecu Alexandru, în baza Contractului de Concesiune nr.6293/09.05./2005 emis de Primăria mun. Buzău.

Sarcini: Drept de concesiune în favoarea Grecu Alexandru, în baza Contractului de Concesiune nr.6293/09.05./2005 emis de Primăria mun. Buzău.

3.2 Analiza Pieței

Date despre aria de piață

Dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare aparține în cotă de 100% Municipiului Buzău.

Aria de piață este reprezentată de terenurile intravilane cu destinația curți construcții din zona centrală a municipiului Buzău, județului Buzău.

Au fost identificate tranzacții pentru active individuale similare. Din analiza pieței imobiliare a terenurilor destinate construcțiilor amplasate în zona centrală a municipiului Buzău, s-a observat că sunt oferite spre vânzare cu prețuri cuprinse în intervalul 196 eur/mp și 642 eur/mp.

Oferta este medie.

3.3 Descrierea proprietății

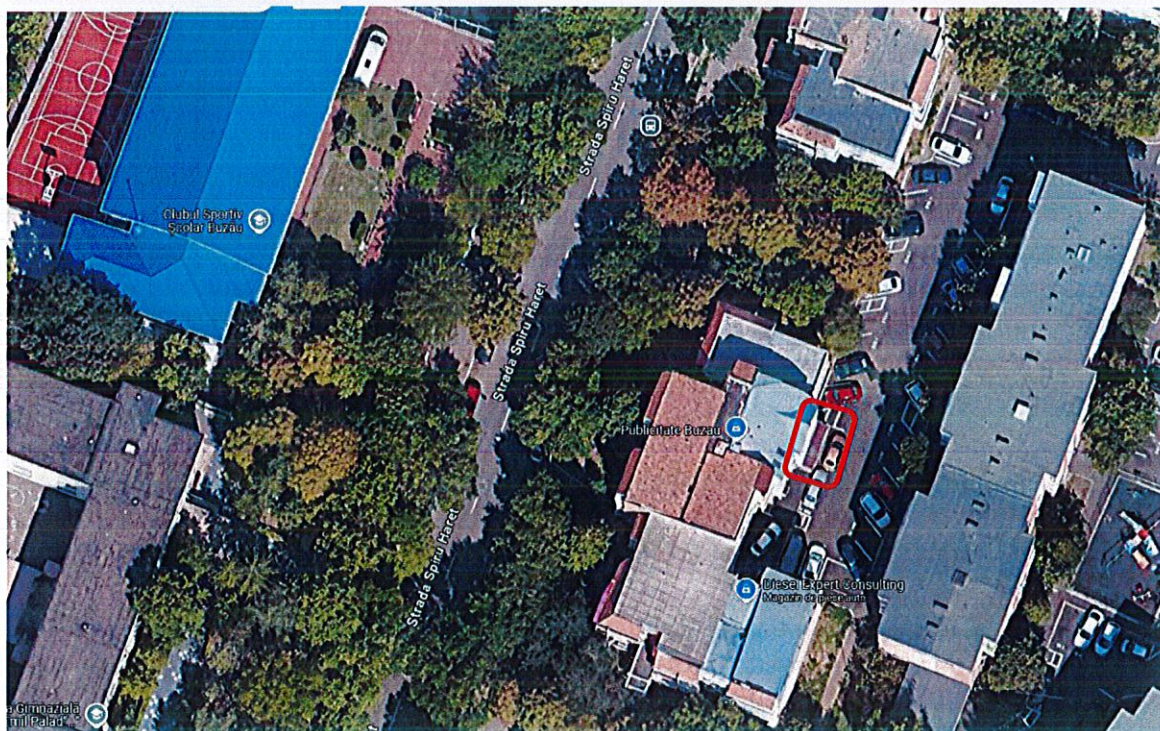
Zona de amplasare

Proprietățile subiect sunt localizate în zona centrală a mun. Buzău, str Spiru Haret, județul Buzău.

Amplasarea în zonă:

**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. SPIRU HARET, BL.13A LIMITROF AP.3,
MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



Descrierea amplasamentului:

Accesul auto și pedestru se poate face din str. Spiru Haret, proprietatea subiect având deschidere directă la acestea.

În imediata vecinătate a amplasamentului se găsesc proprietăți rezidențiale de tip multifamilial, dar și Școala gimnazială "George Emil Palade".

Proprietatea imobiliară subiect este deservită de următoarele rețelele edilitare:

- Energie electrică
- Gaze
- Rețea de canalizare
- Apă curentă
- Iluminat public
- Trotuare
- **Amenajari exterioare:** clădirile sunt racordate la rețeaua de curent electric, la rețeaua de alimentare cu apă curentă, la rețeaua de canalizare și la rețeaua de gaze naturale;

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

- **Accesul pe proprietate** se face din str. Spiru Haret, drum asfaltat cu 1 bandă pe sens;
- **Amenajările interioare:** proprietatea subiect deservește în totalitate apartamentul nr.3, pe aceasta fiind construită o extindere a balconului;
- **Caracteristicile fizice** ale amplasamentului: extindere balcon situat la parterul blocului 13A;
- Amplasamentul este afectat de *influența colțului* întrucât nu există vecini pe toate laturile.
- Amplasamentul nu are potențial de comasare având în vedere mărimea acestuia;
- Având în vedere mărimea amplasamentului, se poate concluziona că nu există teren în exces sau în surplus.
- Topografia amplasamentului este plană.
- Amenajările amplasamentului: fără;
- Accesul pe proprietate este facil, amplasamentul având acces auto și pedestru.
- **Caracteristici juridice:** terenul se află în proprietatea Municipiului Buzău, drept deplin de posesie.
- **Caracteristici economice:** foarte bune, având în vedere poziționarea acestuia;
- **Concluzie privind utilitatea sau adaptabilitatea amplasamentului la construcțiile existente sau propuse:** în deplină concordanță;
- **Restricții existente de natură publică sau privată:** având în vedere că proprietatea imobiliară este deținută de UAT Buzău, se aplică toate restricțiile legale în vigoare pentru proprietățile aflate în domeniul public.

Cap.4 Analiza datelor și concluziile

4.1 CMBU - Cea mai bună utilizare

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

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

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

Ținând seamă de definiția celei mai bune utilizări, de faptul că proprietatea imobiliară subiect este destinată utilizării rezidențiale, cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare este cea existentă.

4.2 Abordarea evaluării. Metodologia de evaluare

4.2.1 Abordarea prin piață

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

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

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

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

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

În piață se găsesc oferte de vânzare, dar evaluatorul nu a avut acces la informații despre tranzacții certe cu astfel de bunuri. S-a aplicat o marjă de negociere de -10% (observată din comportamentul participanților pe piață) asupra prețului de ofertă pentru comparabilele selectate din piață, pentru a fi considerat preț de vânzare.

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

Au fost aplicate următoarele ajustări asupra comparabilelor:

- Ajustarea pentru **Localizare** s-a aplicat asupra comparabilelor A, B, C și D care au o localizare percepută de piața specifică ca fiind superioară (A și D) și inferioară (B și C). Corecțiile au fost făcute ținând seama de o variație a prețului/mp cu +/- 40% în funcție de această caracteristică. Ajustările pentru localizare se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cazul analizei pieței imobiliare specifice proprietății subiect, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de localizarea acestuia. De exemplu, un lot de teren destinat dezvoltării imobiliare se va vinde mai ușor având o localizare mai bună decât un lot similar care are o localizare mai slabă (vezi cap. 4.3. Analiza echilibrului pieței din prezentul raport).

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

$$(342 \text{ eur/mp} - 198 \text{ eur/mp}) / 342 \text{ eur/mp} * 100 = 40 \%$$

- Ajustarea pentru **Suprafață** s-a aplicat asupra comparabilelor B, C și D folosite în grilă întrucât beneficiază de suprafețe diferite față de proprietatea subiect. Corecțiile au fost făcute ținând seama de o variație a prețului cu cca + 15% în funcție de această caracteristică.

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

$$(277.2 \text{ eur/mp} - 246.96 \text{ eur/mp}) / 246.96 \text{ eur/mp} * 100 = 15 \%$$

- Ajustarea pentru **Formă și Deschidere în Plan** s-a aplicat asupra comparabilelor B și D folosite în grilă întrucât beneficiază de deschideri în plan mai mari decât proprietatea subiect. Corecțiile au fost făcute ținând seama de o variație a prețului cu cca + 13% în funcție de această caracteristică.

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. SPIRU HARET, BL.13A LIMITROF AP.3, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

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

$$(247.5 \text{ eur/mp} - 220.5 \text{ eur/mp}) / 220.5 \text{ eur/mp} * 100 = 15 \%$$

Analiza comparativă a datelor de piață este prezentată în tabelul următor:

| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C | Comparabila D |
|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Categorie | Curti-Constructii | Curti-Constructii | Curti-Constructii | Construcții | Curti-Constructii |
| Intravilan/Extravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan |
| Suprafață/mp | 5 | 28 | 217 | 196 | 373 |
| Deschidere/ml | 5 | 5 | 20 | 6.84 | 25.74 |
| Localizare | Str .Spiru Haret, bl.13A | Colegiul Hașdeu | Str Dorobanți | Str. Parâng | Zona Centru |
| Localizare față de subiect | | localizare superioară | localizare inferioară | localizare inferioară | localizare superioară |
| Utilități | Apă, Canal, Gaze, Electricitate | Apă, Canal, Gaze, Electricitate | Apă, Canal, Gaze, Electricitate | Apă, Canal, Gaze, Electricitate | Apă, Canal, Gaze, Electricitate |
| Regim înălțime | P+4 | P+4 | P+4 | P+1 | P+4 |
| POT | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| CUT | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Formă | regulată | regulată | regulată | regulată | regulată |
| Amenajări | străzi, trottoare, iluminat public | străzi, trottoare, iluminat public | străzi, trottoare, iluminat public | străzi, trottoare, iluminat public | străzi, trottoare, iluminat public |
| Liber/construit | construit | liber | liber | construit | liber |
| Sursă ofertă | | Imobiliare.ro | romimo.ro | imoradar24.ro | imobiliare.ro |
| Preț(Euro/mp) | | 642 | 196 | 220 | 380 |

**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. SPIRU HARET, BL.13A LIMITROF AP.3,
MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Abordarea prin piață-Comparație directă

| FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE-TEREN | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|-----------------------|
| | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C | Comparabila D | |
| Suprafata | 5 | 28 | 217 | 196 | 373 | |
| Pret oferta/vanzare (Eur/mp) | | 642 | 196 | 220 | 380 | |
| Tipul comparabilei (tranzactie/oferta) | | oferta | oferta | oferta | oferta | |
| Dreptul de Proprietate transmis | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| Restrictii legale (reglementare urbanistica) | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt | Nu sunt |
| Conditii de finantare | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| Conditii de vanzare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| Conditii de piata | Curente | Curente | Curente | Curente | Curente | Curente |
| Localizare | Str .Spiru Haret, bl.13A | Colegiul Hașdeu | Str Dorobanți | Str. Parâng | Zona Centru | |
| Destinatia (utilizarea terenului) | Curți- Construcții | Curți- Construcții | Curți- Construcții | Curți- Construcții | Curți- Construcții | |
| Amenajari Exterioare (strazi, trotuare) | DA | DA | DA | DA | DA | |
| Topografie/Relief | drept | drept | drept | drept | drept | |
| Utilitati disponibile | Electricitate, Apă curentă, Canalizare, Gaze | Electricitate, Apă curentă, Canalizare, Gaze | Electricitate, Apă curentă, Canalizare, Gaze | Electricitate, Apă curentă, Canalizare, Gaze | Electricitate, Apă curentă, Canalizare, Gaze | |
| Forma in plan & deschidere | regulată | regulată | regulată | regulată | regulată | |
| EVALUAREA TERENULUI ANALIZA PE PERECHI DE DATE | | | | | | |
| Elemente de comparatie | Prop. Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila B | Comparabila C | |
| Suprafata (mp) | 5 | 28 | 217 | 196 | 373 | |
| Pret oferta/vanzare (eur/mp) | | 642 | 196 | 220 | 380 | |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII | | | | | | |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | Oferta | Oferta | Oferta | Oferta | |
| Marja de negociere din piata specifica(%) | | 10% | 10% | 10% | 10% | |
| Cuquantum ajustare(eur/mp) | | 64.2 | 19.6 | 22 | 38 | |
| PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (eur/mp) | | 577.8 | 176.4 | 198 | 342 | |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| Cuquantum Ajustare(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Pret ajustat (Eur/mp) | | 577.8 | 176.4 | 198 | 342 | |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Restrictii construire | Restrictii construire | Restrictii construire | Restrictii construire | Restrictii construire | Restrictii construire |
| Cuquantum Ajustare(%) | NU | 0% | 0% | 0% | 0% | |

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. SPIRU HARET, BL.13A LIMITROF AP.3, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

| | | | | | | |
|---|--|--------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRET AJUSTAT (Eur/mp) | | | 577.8 | 176.4 | 198 | 342 |
| CONDITII DE FINANTARE | | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| Cuquantum Ajustare(%) | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRET AJUSTAT (Eur/mp) | | | 577.8 | 176.4 | 198 | 342 |
| CONDITII DE VANZARE | | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| Cuquantum Ajustare(%) | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (Eur) | | | 577.8 | 176.4 | 198 | 342 |
| Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare | | | Nu e cazul | Nu e cazul | Nu e cazul | Nu e cazul |
| Ajustare(%) | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare(Eur) | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (Eur) | | | 577.8 | 176.4 | 198 | 342 |
| CONDITII DE PIATA | | Curente | Curente | Curente | Curente | Curente |
| Cuquantum Ajustare(%) | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRET AJUSTAT (Eur/mp) | | | 577.8 | 176.4 | 198 | 342 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATI | | | | | | |
| LOCALIZARE | | Str .Spiru Haret, bl.13A | Colegiul Hașdeu localizare superioară | Str Dorobanți localizare inferioară | Str. Parâng localizare inferioară | Zona Centru localizare superioară |
| Comparativ cu subiectul | | | | | | |
| Cuquantum Ajustare(%) | | | -40% | 40% | 40% | -40.0% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | -231.12 | 70.5600 | 79.2000 | -136.8 |
| PRET AJUSTAT (Eur/mp) | | | 346.68 | 246.96 | 277.20 | 205.20 |
| CARACTERISTICI FIZICE | | | | | | |
| SUPRAFATA (mp) | | 5 | 28 | 217 | 196 | 373 |
| Cuquantum Ajustare(%) | | | 0% | -15% | -15% | -15% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | 0 | -26.46 | -29.7 | -51.3 |
| PRET AJUSTAT (Eur/mp) | | | 346.68 | 220.50 | 247.50 | 153.90 |
| DESTINATIA (utilizarea terenului) | | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan | Intravilan |
| Cuquantum Ajustare(%) | | | 0% | 0% | 0% | 0.0% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRET AJUSTAT (Eur/mp) | | | 346.68 | 220.50 | 247.50 | 153.90 |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare) | | DA | DA | DA | DA | DA |
| Cuquantum Ajustare(%) | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRET AJUSTAT (Eur/mp) | | | 346.68 | 220.50 | 247.50 | 153.90 |

**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. SPIRU HARET, BL.13A LIMITROF AP.3,
MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

| | | | | | | |
|--|------------|--|--|--|--|--|
| TOPOGRAFIE / RELIEF | | Plana | Plana | Plană | Plana | Plana |
| Cuquantum Ajustare(%) | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRET AJUSTAT (Eur/mp) | | | 346.68 | 220.50 | 247.50 | 153.90 |
| UTILITATI DISPONIBILE | | Apă, Electricitate, Electricitate, Gaze | Apă, Electricitate, Electricitate, Gaze | Apă, Electricitate, Electricitate, Gaze | Apă, Electricitate, Electricitate, Gaze | Apă, Electricitate, Electricitate, Gaze |
| Cuquantum Ajustare(%) | | | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PRET AJUSTAT (Eur/mp) | | | 346.68 | 220.50 | 247.50 | 153.90 |
| FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE | | 5 | 5 | 20 | 6.84 | 25.74 |
| Cuquantum Ajustare(%) | | | 0% | -15% | 0% | -15% |
| Cuquantum Ajustare(Eur/mp) | | | 0 | -26.46 | 0 | -51.3 |
| Total ajustare caracteristici fizice % | | | 0% | -30% | -15% | -30% |
| Total ajustare caracteristici fizice (eur/mp) | | | 0.00 | -52.92 | -29.7 | -102.6 |
| PRET AJUSTAT (Eur/mp) | | | 346.68 | 194.04 | 247.50 | 102.60 |
| Cheltuieli pt aducerea la stadiul de teren constructibil | | NU | NU | NU | NU | NU |
| Cuquantum Ajustare (%) | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum Ajustare (Eur/mp) | | | 0.00 | 0 | 0 | 0.00 |
| PRET AJUSTAT (Eur/mp) | | | 346.68 | 194.04 | 247.50 | 102.60 |
| Ajustare totala neta absoluta | eur/ mp | | 231.12 | 17.6400 | 49.5000 | -239.4000 |
| Ajustare totala neta procentuala | (%) | | -36.0% | 9.0% | 22.5% | -63.0% |
| Ajustare totala bruta absoluta (Eur) | | | 231.12 | 123.48 | 128.90 | 239.40 |
| Ajustare totala bruta procentuala (%) | | | 36.0% | 63.0% | 69.5% | 63.0% |
| Numar de ajustari | | | 1 | 3 | 2 | 3 |
| VALOAREA DE PIATA*: 195 Eur/mp ROTUND | | | | | | |

*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara Comparabila B, 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

**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. SPIRU HARET, BL.13A LIMITROF AP.3,
MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

4.3 Opinia finală asupra valorii

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

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

În urma folosirii *abordării prin piață*, valoarea de piață a proprietății subiect supuse evaluării este :

| Bun imobil evaluat | Valoare de piață în Euro | Valoare de piață în Lei |
|--|--------------------------|-------------------------|
| Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 5 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 74630 Buzău, CAD 7909, proprietate imobiliară situată în municipiul Buzău, str. Spiru Haret, teren situat la parterul blocului 13A limitrof ap.3, jud. Buzău, aflată în domeniul privat al Municipiului Buzău. | 975 | 4,852 |
| TOTAL | 975 | 4,852 |

Valorile NU includ TVA

Curs valutar BNR la 25.09.2024, 1 euro=4.9758 lei

Evaluator ANEVAR

Radu Țigănuș



RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. SPIRU HARET, BL.13A LIMITROF AP.3, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Cap. 5 – Anexe

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-buzau-ultracentral-28mp-235844202>

The screenshot shows a real estate listing on the website imobiliare.ro. The main title is "Spatiu-magazin - 28mp langa Hasdeu I" with a price of 18.000 €. The listing includes a large photo of a street scene with a green fence and a "REAL IMB AGENTIE IMOBILIARA" watermark. To the right, there is a contact information box for REAL Imobiliare Buzau with the phone number 0723466911 and buttons for "Apeasa acum", "Trimite mesaj", and "Activisti". Below the main photo are two smaller thumbnail images and a "Vezi Harta" button. At the bottom of the listing, there is a "Raportează eror" button and a "Vrei un credit" advertisement.

Descriere

Teren agricol intravilan de 28 mp, în Ultracentral

* Oferta agentiei REAL imb Buzau *

Se ofera spre vanzare teren intravilan situat vis a vis de Colegiu.

suprafata 28 mp. Locatia este pretabila pentru amenajare magazin sau diverse activitati.

Utilitati conectate: apa, lumina, gaze la poarta

Terenul este intabulat, are carte funciara

Nu sunt sarcini - acte pregatite pentru vanzare.

PRET DE VANZARE:18.000euro.

Nu se plateste comision catre agentie.

Pentru mai multe detalii/vizionari/alte oferte ne puteti contacta

Agentia imobiliara are sediul in Centru,

str. Cuza Voda nr. 1-3, etajul 2.

**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. SPIRU HARET, BL.13A LIMITROF AP.3,
MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare/9d540g0hg67g7g56d5ihgg6h0ei4e14d.html>

romimo.ro

Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa



+ Adaugă anunț

Teren de vanzare

42 700 EUR

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

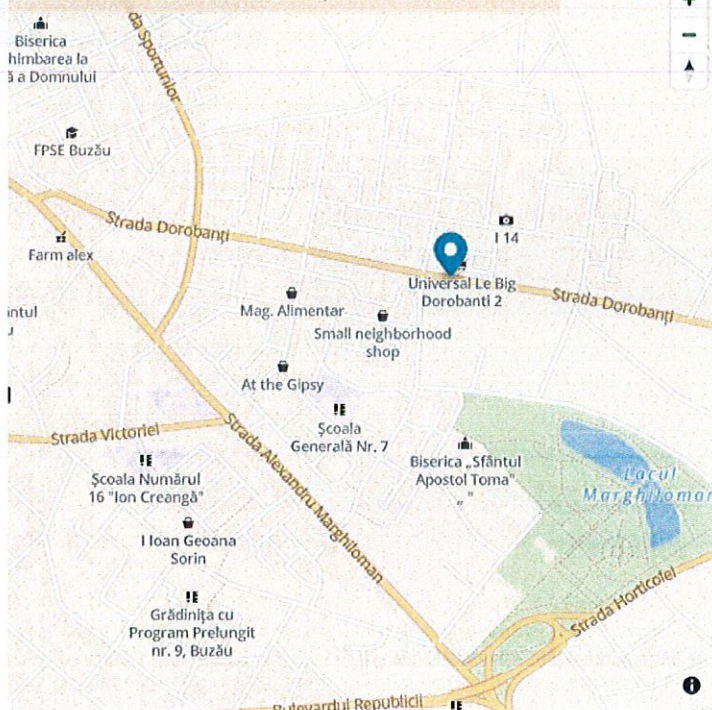
Buzău, Buzău



Închide harta

Valabil din 24.09.2024 17:36:44

Restaurante Spitale Învățământ Supermarket



Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 638

Raportează



carmen manoli

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

Vand teren in orasul Buzău, 217 m2 , potrivit constructiei unei case.

**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. SPIRU HARET, BL.13A LIMITROF AP.3,
MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

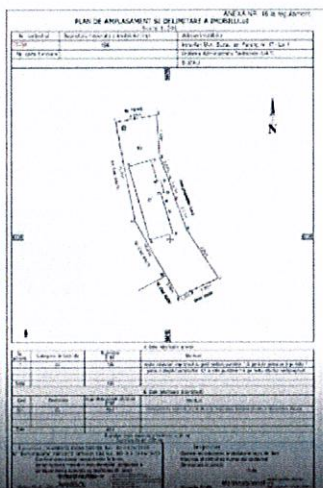
Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/196-mp-teren-vanzare-hasdeu-6079088>

Teren de vânzare in Buzau Hasdeu la 43.120 €

Acasa > Buzau > Buzau > Hasdeu > Teren 196 mp intravilan, Strada Parang, cu casa demolabila

Proprietar



43.120 €

1 / 1
4 zile în urmă



Salvează



Distribuie

Marian

0722 | vezi numărul »

Chat WhatsApp »

Postat pe: 29.08.2024

Actualizat pe: 21.09.2024

Teren 196 mp intravilan, Strada Parang, cu casa demolabila

Sesizează o problemă

Detalii

| Tip terenuri | Construcții | Clasificare teren: | Intravilan |
|--------------|-------------|--------------------|------------|
| Preț / m²: | 220 € | Suprafață utilă | 196 m² |

Descriere

Teren 196 mp pe strada Parang, zona linistita, utilitati: apa-canalizare, electricitate, gaz. Deschidere la strada 6,84 m.

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. SPIRU HARET, BL.13A LIMITROF AP.3, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

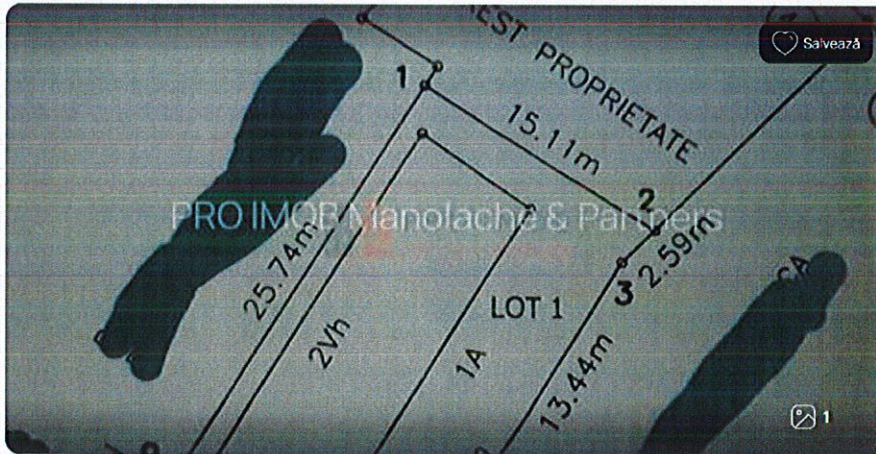
<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-buzau-central-373mp-236019548>

🏠 > Vânzare > Terenuri construcții > Județul Buzău > Buzău > Central > Teren de vanzare in zona Centru

Teren de vanzare in zona Centru

Central, Județul Buzău - Vezi Hartă

380 € / mp **141.740 €**
Rate de la 3.214 RON/lună [simulează credit](#)



Salvează



Dan Olteanu

Partener Junior

PRO IMOB Manolache & Partners (PRO)



0773

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

Raportează anunț

Vezi Hartă



Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

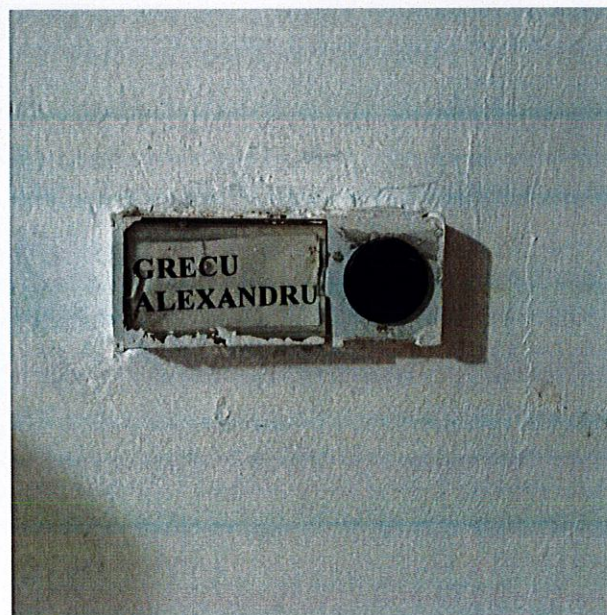
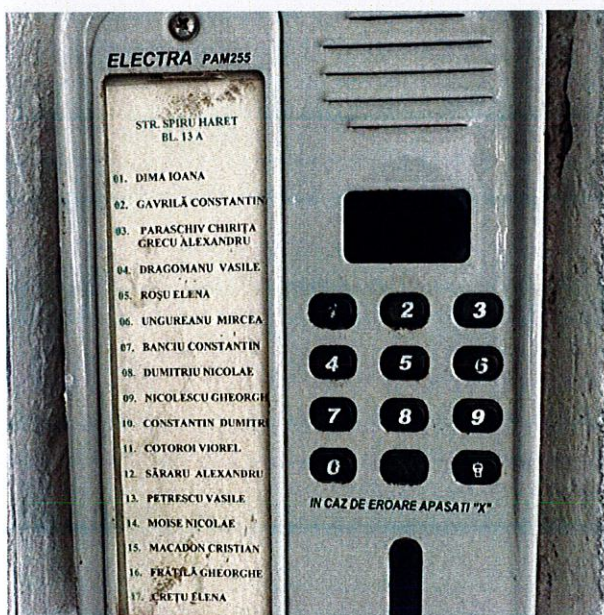
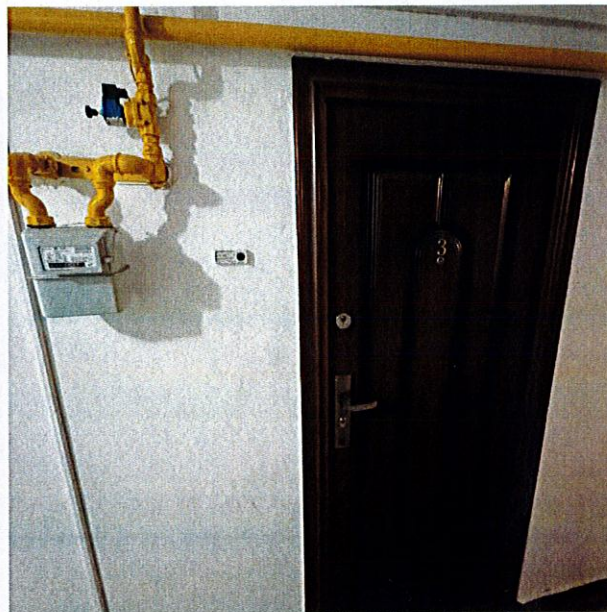
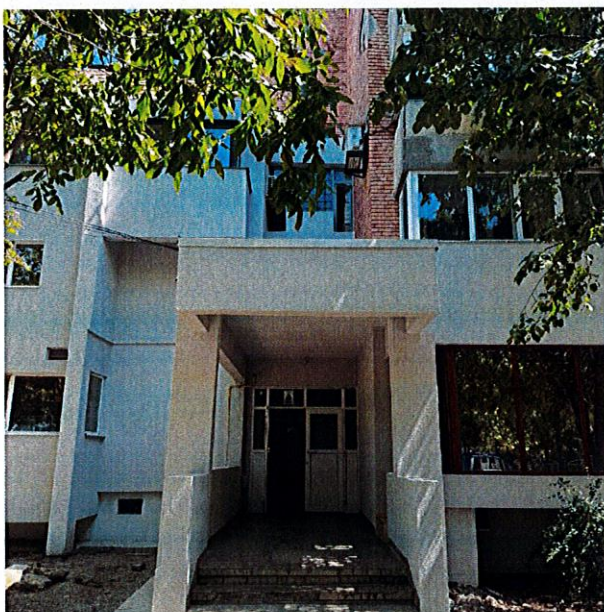
Activați

Descriere

**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. SPIRU HARET, BL.13A LIMITROF AP.3,
MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

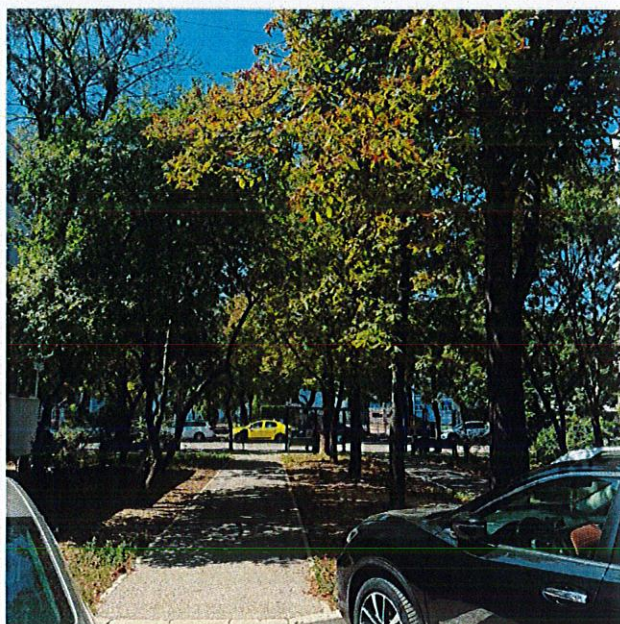
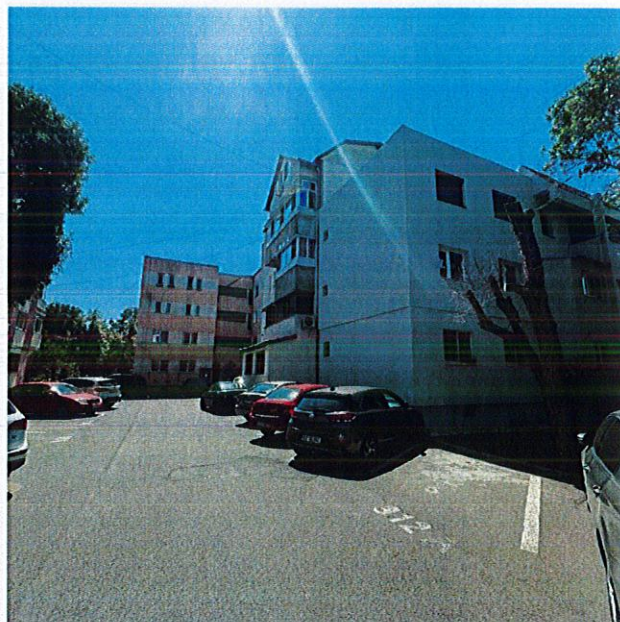
Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Poze



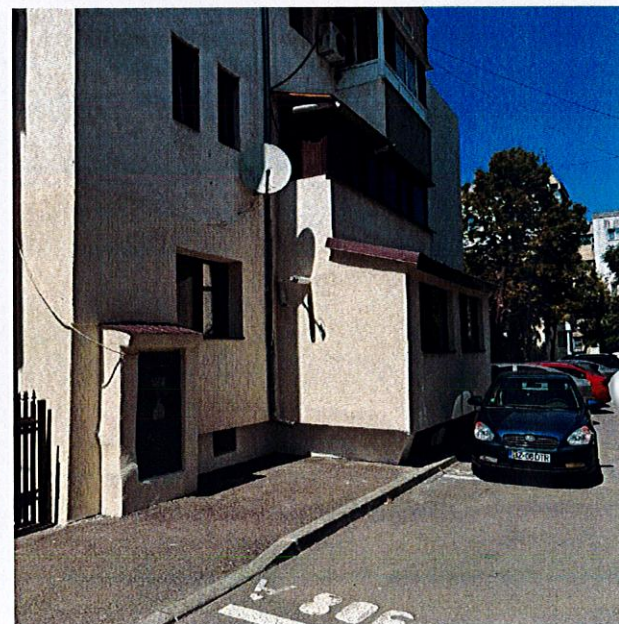
**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. SPIRU HARET, BL.13A LIMITROF AP.3,
MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STR. SPIRU HARET, BL.13A LIMITROF AP.3,
MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 74630 Buzău

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi:17693

Adresa: Loc. Buzau, Str Spiru Haret, Jud. Buzau, teren situat la parterul blocului 13A, limitrof ap.3

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | CAD: 7909 | 5 | |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|--|-----------|
| 10182 / 09/06/2005 | | |
| Hotarare nr. 92/2005, din 01/01/2005 emis de Cons Local mun.Buzau; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BUZAU | A1 |

C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|--|--|-----------|
| 10182 / 09/06/2005 | | |
| Contract De Concesiune nr. 6293, din 09/05/2005 emis de Primaria mun.Buzau; | | |
| C1 | Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) [REDACTED] | A1 |

ANEXA NR. 1 LA PARTEA I

Teren

| | | |
|--------------|-----------------|------------------------|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| CAD: 7909 | 5 | |

* 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 | 5 | - | - | - | |

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.5553220/02-10-2023 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
04-10-2023

Data eliberării,
//____

Asistent Registrator,
ALINA-ELENA MOISE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Scara: 1:50

Județul Buzău

Unitatea adm.teritorială Buzău

Cod SIRUTA 44827

Adresa :Mun.Buzău

Str.Spiru Haret, BL.13A, Ap.3

Nr. cadastral al corpului de proprietate 406855

Numele și prenumele proprietarului

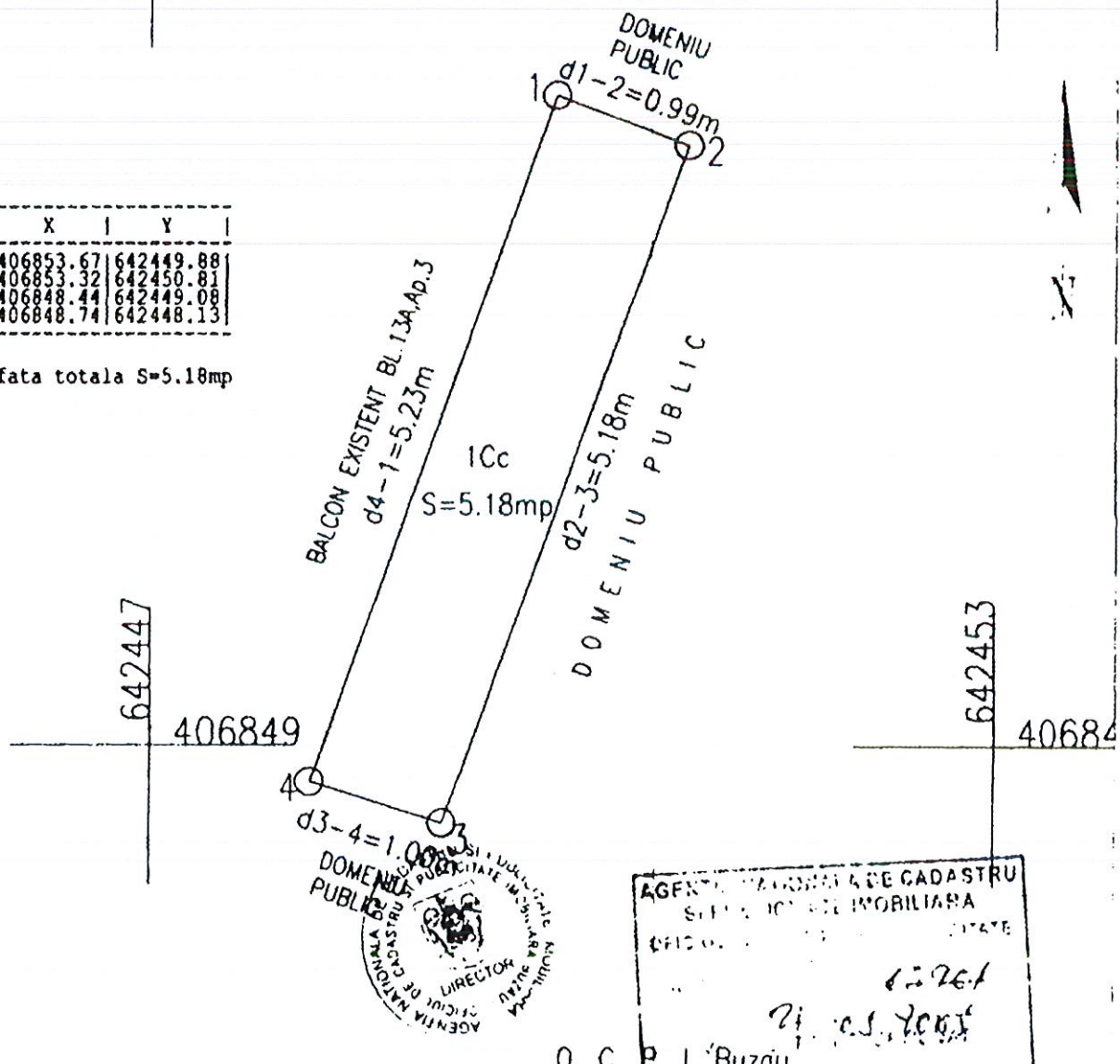
Adresa :Mun.Buzău,

Str.Spiru Haret

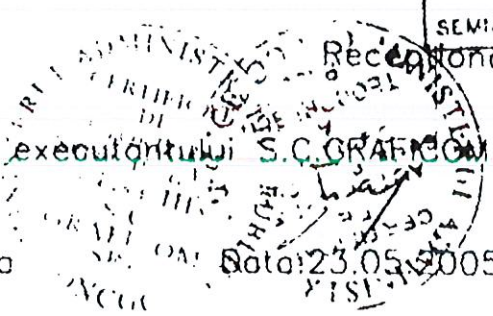
Județul Buzău

| Cod | X | Y |
|-----|-----------|-----------|
| 1 | 406853.67 | 642449.88 |
| 2 | 406853.32 | 642450.81 |
| 3 | 406848.44 | 642449.08 |
| 4 | 406848.74 | 642448.13 |

Suprafata totala S=5.18mp



AGENZIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU
 ȘI PROPRIETATE PUBLICĂ
 OFICIUL DE CADASTRU ȘI PROPRIETATE PUBLICĂ BUZĂU
 62261
 21.05.2005
 O. C. P. I. Buzău
 SEMNATURA



Numele și prenumele executantului S.C. GRAFICOM S.R.L.

Semnatura și stampila Data: 23.05.2005

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU

Primar

Nr. 12177 din 29.07.2005

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFÎȘNȚARE

Nr. 245 din 23.07.2005

Urmare cererii adresate de [REDACTED]

domiciliul⁽²⁾ cu _____ în județul BUZĂU municipiul BUZĂU
sediul _____ orașul _____
comuna _____
satul _____ sectorul _____ cod poștal 120242
strada SPIRU HAREȚ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 12177 din 29.07.2005

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

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE/DESFÎȘNȚARE pentru:

⁽¹⁾ - construire - extindere balcon cu rampă pentru persoana cu handicap
se vor respecta condițiile impuse prin fișa tehnică:
ISP Buzău, P.17 Buzău (apă-canal și termice), S.C. "Electrico" S.R.L.,
SPIT Buzău

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul BUZĂU

municipiul _____ orașul BUZĂU satul _____ sectorul _____
comuna _____
cod poștal 120242 strada SPIRU HAREȚ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

Cartea funciară⁽⁴⁾

Fișa bunului imobil
sau nr. cadastral

În valoare⁽⁵⁾ de 18.884.000 RON

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (PAC) / desfășurare (PAD) nr⁽⁶⁾ :

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) - constituie contravenție - în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 12 luni/zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT :

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.

2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate.

3. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.

4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.

5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.

6. Să transporte la PER ECOLOGIC materiale care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.

7. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de _____ zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.

8. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției".

9. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuță de identificare a investiției".

10. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

11. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.

12. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).



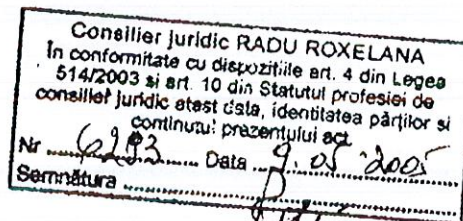
PRIMAR,
CONSTANTIN BOȘCODEALĂ
L.S.

SECRETAR,
jr. ȘTEFAN NEDELCU

ARHITECT ȘEF,
arch. POMPILIU CÎMPEANU

Taxa de autorizare în valoare de 19 RON lei a fost achitată conform chitanței nr. 22953 din 24.07.2005.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct / prin poștă la data de 23.08.2005 însoțită



CONTRACT DE CONCESIUNE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

B/ [redacted] legitimat cu c.i. seria [redacted], eliberată de Poliția Buzău, CNP [redacted] cu domiciliul în municipiul Buzău, strada [redacted] în calitate de **concesionar**, pe de altă parte;

Având în vedere prevederile Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, respectiv Hotărârea nr. 92/2005 a Consiliului Local al Municipiului Buzău, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului este predarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 5,18 mp aparținând domeniului privat al municipiului Buzău; limitrof ap. 3 situat la parterul bl. 13.A, str. Spiru Haret, în vederea extinderii balconului existent și realizării accesului persoană cu handicap, la locuința proprietatea concesionarului.

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

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

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3. Concesionarea terenului prevăzut la art. 1 se face pe o perioadă de 49 de ani, începând cu data semnării prezentului contract.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art.4. Prețul concesiunii este de 13,80 euro/an, respectiv echivalentul în lei la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății.

V. MODALITATEA DE PLATA.

Art.5. Prețul concesiunii se va plăti la Direcția Economică a Primăriei Municipiului Buzău sau în contul nr. RO 61TREZ16621220207XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Buzău pînă la data de 30 noiembrie a fiecărui an, pentru anul în curs.

Neplata în termen a redevenței atrage de drept plata majorărilor și penalităților prevăzute de lege. În cazul în care întârzierea depășește 30 de zile, contractul de concesiune va fi reziliat de plin drept, fără punere prealabilă în întârziere și fără intervenția instanțelor judecătorești.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.6. Concesionarul se obligă:

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

Art.7. Obligațiile concedentului:

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

Art.8. Drepturile concedentului:

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

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

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

VII. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art.9. Concesiunea încetează:

a) la expirarea termenului ;

b) prin răscumpărare

c) prin retragere.

d) prin renunțare

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

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

9c. Concesionarea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control ale concedentului. În acest caz concesionarul va plăti despăgubiri în valoare de 13,80 euro.

Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea cauzelor care au determinat-o.

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

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

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

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

VIII. REPARTIZAREA BUNURILOR

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

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

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

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

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

IX. LITIGII

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

X. CLAUZE SPECIALE

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

Art.14. La decesul concesionarului moștenitorii acestuia se substituie în contractul de concesiune.

Art.15. Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data perfectării contractului de concesiune, dar anterior obținerii autorizației de construire, să depună cu titlu de garanție, suma de 13,80 euro plătită în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății. Dacă este necesar, din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract de concesiune.

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

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.16. Planul de situație - anexa nr.1, procesul - verbal de predare - primire a terenului - anexa nr. 2 fac parte integrantă din prezentul contract.

Art.17. Prezentul contract se completează cu dispozițiile Codului Civil.

Art.18. Pe toată durata concesiunii părțile contractante se vor supune legislației în vigoare.

Art.19. Prezentul contract intră în vigoare la data semnării lui de părțile contractante.

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

Buzău, 09 mai 2005

**CONCEDENT,
PRIMAR.**

ing. Constantin Boscodeală



CONCESIONAR.



ȘEF SERVICIU E.A.P.C.U.L.

ing. Victor Alexandru



**CONSILIER JURIDIC,
U.C.C.I.P.**