

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 54/24.03.2023

pentru aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren proprietate privată a municipiului Buzău, situat în Tarlaua 19, Parcela 100

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

Având în vedere:

-referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat la nr. 68/CLM/24.03.2023;

-raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licitații, înregistrat la nr. 46817/24.03.2023;

-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;

-Ordinul Prefectului privind trecerea unor terenuri în proprietatea municipiului Buzău pentru reîntregirea izlazului comunal nr. 52/19.03.2001;

-raportul de evaluare înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 12.886/26.01.2023 întocmit de către evaluatorul autorizat Radu Țigănuș, selectat conform art. 363, alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-certificatul de urbanism nr. 102/06.03.2023;

-prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile Legii nr. 52/2003, republicată, privind transparența decizională în administrația publică;

-adresa nr. 62011/19.04.2023 a responsabilului cu societatea civilă din cadrul Serviciului Relații cu Publicul, Organizare Alegeri, Îndrumarea Cetățenilor și Secretariat;

-prevederile art. 1650 și urm. din Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare,

-prevederile art. 363 cu trimitere la art. 334 - 346, art. 311, art. 310, alin. (1) și (2), lit. a) și b), art. 312, alin. (2), (3), (4), (6), (7), art. 313 din O.U.G. 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), art. 196, alin. 1, lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.- Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului proprietate privată a municipiului, în suprafață de 8.481,00 m.p., situat în municipiul Buzău, Tarlaua 19, Parcela 100, teren înscris în cartea funciară nr. 61983 a UAT Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 61983 și identificat conform extrasului de carte funciară, document prevăzut în **anexa nr. 1**.

Terenul este înscris în inventar la numărul 999992199, având valoarea de inventar de 666.405,00 lei.

Art.2.- Se aprobă suma de 296.835,00 euro ca preț de pornire al licitației publice, la care se adaugă și taxa pe valoarea adăugată, sumă care a fost stabilită conform raportului de evaluare nr. 12.886/26.01.2023 întocmit de către evaluatorul autorizat Radu Țigănuș.

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

Art.4.- Se aprobă documentația de atribuire alcătuită din caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, formulare și modele de documente și modelul contractului – cadru de vânzare – cumpărare (clauze contractuale obligatorii) care se va încheia după achitarea prețului terenului, la valoarea adjudecată, în lei, la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății. Documentația de atribuire este prevăzută în **anexa nr. 2**.

Art.5.- Anexele nr. 1 și nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6.- Primarul Municipiului Buzău este împuternicit să semneze contractul de vânzare – cumpărare în fața notarului public.

Art.7.- Comisia de evaluare a ofertelor primite în vederea atribuirii contractului de vânzare a imobilului prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre se constituie prin dispoziție emisă de Primarul municipiului Buzău.

Art.8.- Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență Patrimoniu și Licitații, Serviciului Juridic și Contencios Administrativ, Direcției Finanțe Publice Locale, precum și comisia de licitație constituită, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.9.- Secretarul General al Municipiului Buzău va asigura comunicarea prezentei hotărâri Instituției Prefectului Județul Buzău, instituțiilor publice interesate, precum și publicarea acesteia pe site-ul autorității publice locale.

INIȚIATOR
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Constantin Toma



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard Pistol

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Eduard Pistol, the General Secretary of the Municipality of Buzău.



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

Nr. cerere 142908
Ziua 15
Luna 11
Anul 2021

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61983 Buzău

Cod verificare
100109638483



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buzau, Jud. Buzau, T 19, P 100

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61983	Din acte: 443.027 Masurata: 8.481	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28228 / 27/06/2012		
Ordin nr. 52, din 19/03/2001 emis de PREFECTURA BUZAU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL BUZAU <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61453/Buzau, inscrisa prin incheierea nr. 45955 din 13/10/2011;</i>	A1
52576 / 09/11/2012		
Act Notarial nr. -2074, din 18/10/2012 emis de -BNP SERBANESCU CORINA;		
B3	Se noteaza modificarea limitelor proprietatii.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

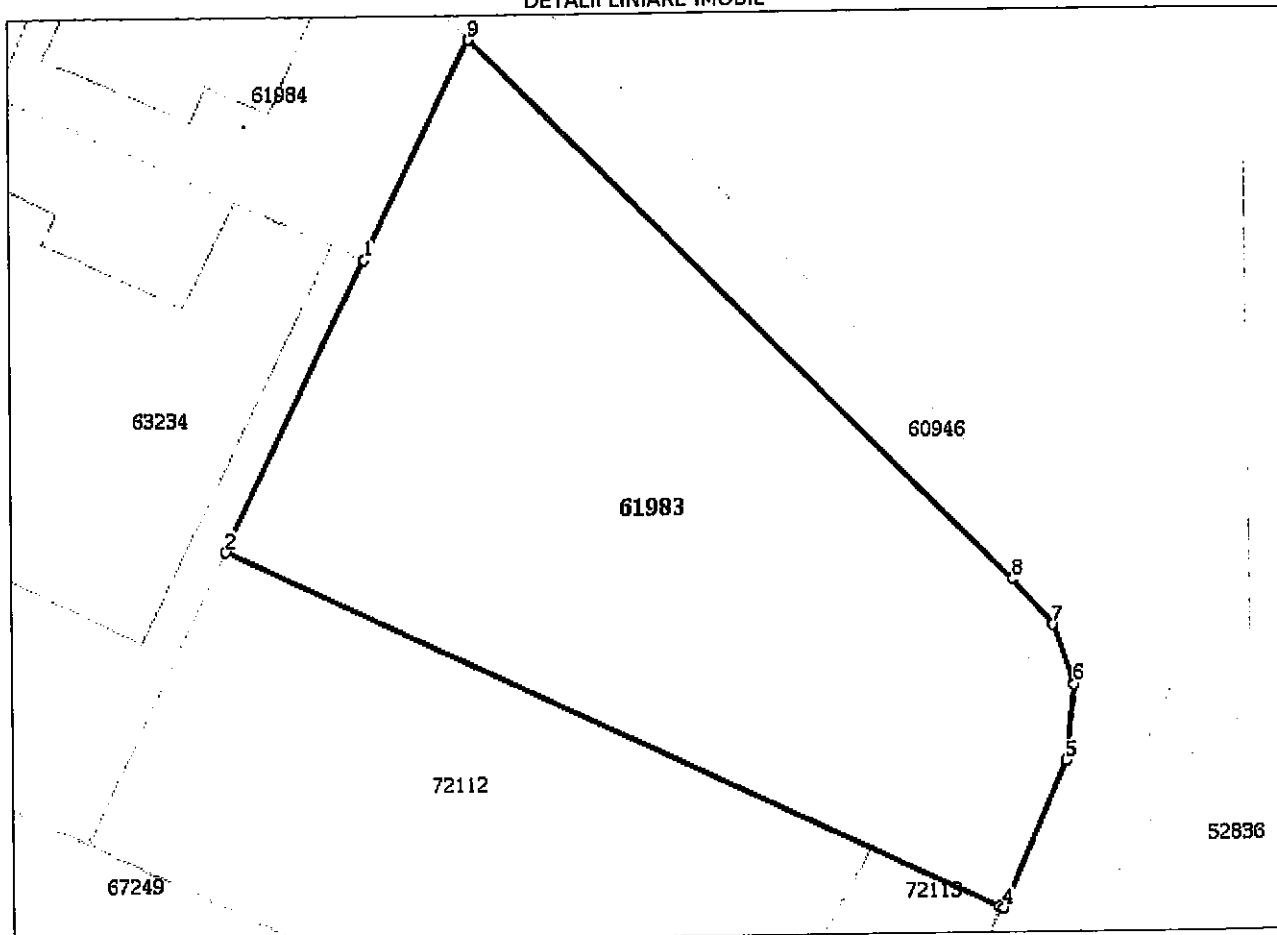
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61983	Din acte: 443.027 Masurata: 8.481	

* 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	arabil	DA	8.481	19	100	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	50.274
2	3	133.227
3	4	0.639
4	5	25.046
5	6	11.946

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	9.845
7	8	9.504
8	9	119.995
9	1	38.034

** 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,

15/11/2021, 11:30

ANEXA Nr. 2
la Hotărârea nr. _____ din __.__.2023
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

- 1. CAIET DE SARCINI**
- 2. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**
- 3. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**
- 4. CONTRACTUL - CADRU DE VÂNZARE -CUMPĂRARE
CONȚINÂND CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

1. CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică a unui teren proprietate privată a municipiului Buzău, situat în Tarlaua 19, Parcela 100

CAPITOLUL I. - OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării prin licitație publică îl constituie terenul proprietate privată a municipiului Buzău, situat în municipiul Buzău, Tarlaua 19, Parcela 100, în suprafață de 8.481,00 m.p., înscris în cartea funciară nr. 61.983 a UAT Buzău, cu numărul cadastral 61.983.

CAPITOLUL II. - DESTINAȚIA TERENULUI

Conform Certificatului de urbanism nr. 102/06.03.2023 terenul se află în U.T.R. nr. 17 în subzona IS1.

Pentru stabilirea soluției urbanistice se va elabora în această subzonă PUZ.

CAPITOLUL III. - MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea unor bunuri – sunt următoarele:

3.1. Prevederile art. 129, alin. (2), lit. c), alin. 6, lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

3.2. Dispozițiile art. 108, lit. e) din Codul administrativ precizează: "Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege."

3.3. Dispozițiile art. 363, alin. (1) din Codul administrativ prevăd : "(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel."

3.4. Vânzarea imobilului - teren descris mai sus ar asigura administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Buzău, prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin plata prețului terenului. Viitorul proprietar va genera venituri și prin plata impozitelor și taxelor locale. Totodată dezvoltarea unei noi investiții ar duce la crearea de noi locuri de muncă.

3.5. Vânzarea imobilului - teren este motivată și din punct de vedere al mediului prin întreținerea de către noul proprietar. În prezent zona este supusă unor depozitari necontrolate de gunoi, vânzarea urmând să rezolve și această problemă.

CAPITOLUL IV. - PREȚUL MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI

Vânzarea prin licitație publică a terenului se face cu valoarea minimă de 296.835,00 euro, ca preț de pornire al licitației publice, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, suma care a fost stabilită conform raportului de evaluare nr.12.886/26.01.2023 întocmit de către evaluatorul autorizat Radu Țigănuș. Plata prețului terenului, la valoarea adjudecată, se va face în lei, la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății.

TVA nu este inclusă în prețul de pornire, se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării.

CAPITOLUL V. - CONDIȚII GENERALE

Taxa de participare la licitație este de **2000 lei** și poate fi achitată în numerar sau prin ordin de plată la Direcția Finanțe Publice Locale a Primăriei municipiului Buzău.

Garanția de participare la licitație este de **50.000 lei** și poate fi achitată în numerar sau prin ordin de plată la Direcția Finanțe Publice Locale a Primăriei municipiului Buzău.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- b) în cazul ofertantului câștigător, în situația revocării ofertei finale depuse ori în cazul refuzului acestuia de a semna contractul de vânzare-cumpărare în condițiile prevăzute în oferta finală.

Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător se reține de vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Garanția de participare se returnează ofertanților necâștigători, în termen de 10 zile lucratoare de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Valoarea adjudecată va fi achitată integral la data semnării contractului.

CAPITOLUL VI. - CONDIȚII DE MEDIU

Cumpărătorul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

CAPITOLUL VII. – CONDIȚII SPECIFICE

Ofertantul câștigător este obligat să solicite autorizația de construire în termen de 2 ani de la semnarea contractului de vânzare – cumpărare și să finalizeze investiția în termenul prevăzut în autorizație, dar nu mai mult de 36 de luni de la data obținerii autorizației de construire. Aceste obligații se vor înscrie în contractul de vânzare – cumpărare.

Nerespectarea termenelor asumate atrage răspunderea civilă contractuală.

CAPITOLUL VIII. – CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Oferta este o manifestare de voință și trebuie să îndeplinească toate condițiile generale de valabilitate ale consimțământului, care în condițiile art. 1204 Cod civil trebuie să fie serios, liber și exprimat în cunoștință de cauză.

Raportat la prevederile art. 1.188, alin. (1) Cod civil, unde se stipulează că: "O propunere constituie ofertă de a contracta dacă aceasta conține suficiente elemente pentru formarea contractului și exprimă intenția ofertantului de a se obliga în cazul acceptării ei de către destinatar", condițiile de valabilitate ale ofertei sunt:

a) oferta să fie completă, ceea ce presupune ca ofertantul să prezinte toate actele, respectiv toate formularele, completate în forma cerută, solicitate prin documentația de atribuire.

b) oferta să fie fermă, respectiv să exprime voința neîndoieinică de a încheia contractul prin simpla lui acceptare, adică să fie neechivocă. Altfel spus, oferta trebuie să releve intenția ofertantului de a se angaja juridic în cazul unei acceptări. Caracterul neechivoc este dat de lipsa oricăror rezerva legate de conținutul acestei oferte, sens în care oferta care include clauze de negociere a elementelor esențiale ale contractului nu poate fi considerată ofertă valabilă.

Ofertanții au obligația de a menține oferta valabilă pe toată perioada fixată de autoritatea contractantă, respectiv din momentul deschiderii ofertelor și până în momentul încheierii contractului de vânzare - cumpărare.

Reguli privind oferta:

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se

înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini;
- pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz;
- oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație;
- fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant;
- fiecare participant poate depune doar o singură ofertă;
- oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă;
- persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii;
- riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate;
- oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă;
- conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

ȘEF SERVICIU,
Rodica Cuza



Întocmit,
Emilia - Izabela Lungu



2. FIȘA DE DATE A PROCEDURII LICITAȚIEI PUBLICE

I. VÂNZĂTOR

Municipiul Buzău, cu sediul în Piața Daciei nr. 1, Buzău, județul Buzău, cod fiscal 4233874, tel/fax 0238/713799, persoană de contact Lungu Emilia Izabela – Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitații.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

1) DENUMIRE CONTRACT : Vânzare teren proprietate privată a municipiului, situat în municipiul Buzău, Tarlaua 19, Parcela 100, în suprafață de 8.481,00 m.p., înscris în cartea funciară nr. 61.983 a UAT Buzău, cu numărul cadastral 61.983.

2) LEGISLAȚIA APLICATĂ : O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 1650 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârea Consiliului Local al municipiului Buzău nr. ____/2023.

III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTEI

Limba de redactare a ofertei	Oferta se redactează în limba română.
Depunerea ofertei	Adresa la care se depune oferta: sediul Primăriei municipiului Buzău (Piața Daciei nr. 1, Buzău, județul Buzău), la ghișeul unic. Data limită pentru depunerea ofertei: cea precizată în anunțul publicitar, respectiv __. __. ____, ora ____. Fiecare participant poate depune o singură ofertă. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta depusă la o altă adresă decât cea menționată sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
Modul de prezentare a ofertei	1. Numărul de exemplare al ofertei: Oferta se depune într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnat de către ofertant. 2. Prezentarea ofertei: Oferta se depune la sediul autorității contractante, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Ofertele se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora. 3. Plicul exterior conține: ➤ Pentru persoane juridice - declarația de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – Formularul nr. 1; - fișa cu informații generale privind ofertantul – Formularul nr. 2; - dovada achitării documentației de atribuire (caietului de sarcini) în sumă de 20 lei; - dovada achitării garanției de participare în sumă de 50.000 lei; - dovada achitării taxei de participare în sumă de 2.000 lei;

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante, precum și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
 - certificat fiscal privind situația datoriilor către bugetul de stat eliberat de ANAF, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul de stat;
 - certificat fiscal privind situația datoriilor către bugetul local eliberat de Direcția Finanțe Publice Locale, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul local;
 - împuternicirea acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație – Formularul nr. 4;
 - copia actului de identitate al persoanei care reprezintă ofertantul la licitație;
 - declarație pe proprie răspundere din care se rezulte că persoana juridică nu se află în reorganizare juridică sau faliment – Formularul nr. 5;
 - declarație pe propria răspundere a reprezentatului legal al societății comerciale, semnată în original, din care să rezulte că aceasta nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale, respectiv Buzău, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie - Formularul nr. 5 .
- Pentru persoane fizice**
- declarația de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – Formularul nr. 1;
 - fișa cu informații generale privind ofertantul – Formularul nr. 2;
 - dovada achitării documentației de atribuire (caietului de sarcini) în sumă de 20 lei;
 - dovada achitării garanției de participare în sumă de 50.000 lei;
 - dovada achitării taxei de participare în sumă de 2.000 lei;
 - copie după cartea de identitate a ofertantului sau reprezentantului/împuternicitului ofertantului și împuternicirea autenticată de către notarul public în original (în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților);
 - certificat fiscal privind situația datoriilor către bugetul de stat eliberat de ANAF, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul de stat;
 - certificat fiscal privind situația datoriilor către bugetul local eliberat de Direcția Finanțe Publice Locale, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către

	<p>bugetul local;</p> <ul style="list-style-type: none"> - cazier judiciar ofertant - original sau copie legalizată. - declarație pe propria răspundere din care să rezulte că nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale, respectiv Buzău, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie - Formularul nr. 6. <p>Orice document solicitat prin prezenta documentație de atribuire, care nu se regăsește în oferta depusă de ofertanți, duce la descalificarea acestora.</p> <p>Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv <i>"Pentru licitația publică a terenului în suprafață de 8.481,00 m.p., situat în municipiul Buzău, Tarlaua 19, Parcela 100."</i></p> <p><i>"A nu se deschide înainte de data de..... ora .."</i></p> <p>4. Plicul interior conține oferta propriu-zisă:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>oferta propriu-zisă</u> - Formularul nr. 3 - extras de cont din care să rezulte că deține fondurile necesare achitării contravalorii terenului (respectiv suma minimă de 296.835 euro, la care se adaugă TVA) (pentru criteriul "capacitatea economico-financiară a ofertanților") - <u>prezentare propuneri de amenajare prietenoase cu mediul, care respectă normele de economie circulară: iluminat inteligent, panouri solare, materiale eco - friendly, etc., propuneri de colectare selectivă deșeuri</u> (pentru criteriul "protecția mediului înconjurător") - declarație privind asumarea unui termen de finalizare a investiției (nr. de luni de la data obținerii autorizației de construire) (pentru criteriul "condiții specifice impuse de natura bunului vândut"). <p>Pe plicul interior se înscriu denumirea ofertantului, precum și sediul social/domiciliul acestuia. Ofertele care nu respectă prevederile privitoare la limba de redactare a ofertei, la depunerea ofertei și modul de prezentare a ofertei vor fi eliminate.</p>
Perioada de valabilitate a ofertei	Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și va fi valabilă din momentul deschiderii ofertelor și până în momentul încheierii contractului de vânzare - cumpărare.
Condiții de retragere a ofertei	Ofertele pot fi retrase de ofertanți, fără nici o penalizare, dacă retragerea se face în afara perioadei de valabilitate a ofertei, până în momentul deschiderii acestora. În cazul în care oferta se retrage în perioada de valabilitate se pierde garanția de participare.
Condiții de respingere a ofertei	a) când prețul oferit este sub cel minim de pornire al licitației; b) când nu se face dovada depunerii garanției de participare, a taxei de participare și a prețului caietului de sarcini; c) când o ofertă se depune după termenul de închidere a depunerii ofertelor.

<p>Garanția de participare</p>	<p>1. Garanția de participare la licitația publică organizată în vederea vânzării terenului proprietate privată a municipiului Buzău, situat în Tarlaua 19, Parcela 100, este de 50.000 lei.</p> <p>2. Modul de constituire a garanției pentru participare: Garanția de participare poate fi constituită în următoarele forme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - depunerea sumei de bani la casieria autorității contractante; - depunerea la autoritatea contractantă cu cel puțin 24 de ore înainte de data deschiderii ofertelor a unui ordin de plata în contul nr. RO14TREZ1665006XXX000378 deschis la Trezoreria Buzău (se va indica pe ordinul de plată beneficiarul - MUNICIPIUL BUZĂU, CUI: 4233874). <p>3. Modul de restituire a garanției pentru participare: Garanția de participare se restituie tuturor ofertanților în cel mult 10 zile lucrătoare de la data semnării contractului de vânzare - cumpărare, la solicitarea scrisă a acestora adresată Direcției Finanțe Publice Locale a Primăriei municipiului Buzău și confirmată de Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitații.</p> <p>Pentru restituirea garanției ofertanții declarați necâștigători au obligația ca pe cererea de restituire să specifice următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hotărârea Consiliului Local prin care s-a aprobat vânzarea - codul fiscal al societății (în cazul persoanelor juridice) - codul numeric personal (în cazul persoanelor fizice) -contul bancar, banca și orașul unde urmează a fi virată garanția -numărul de telefon. <p>Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:</p> <ul style="list-style-type: none"> -dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia; -în cazul ofertantului câștigător, în situația revocării ofertei finale depuse ori în cazul refuzului acestuia de a semna contractul de vânzare- cumpărare în condițiile prevăzute în oferta finală.
<p>Taxa de participare și contravaloarea documentației de atribuire</p>	<p><u>Taxa de participare la licitație este de 2.000 lei și poate fi achitată în numerar sau prin ordin de plată la Direcția Finanțe Publice Locale a Primăriei municipiului Buzău. Taxa de participare nu se restituie.</u></p> <p><u>Contravaloarea documentației de atribuire (caietului de sarcini) este de 20 lei și poate fi achitată în numerar sau prin ordin de plată la Direcția Finanțe Publice Locale a Primăriei municipiului Buzău. Suma nu se restituie.</u></p>
<p>Deschiderea ofertelor</p>	<p>Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, respectiv data de _____, ora _____ (se vor trece data și ora licitației - prevăzute în anunțurile publicitare).</p> <p>În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile,</p>

	autoritatea contractantă va anula procedura și va organiza o nouă licitație.
Criteriile de atribuire utilizate	Criteriile de atribuire sunt : a) cel mai mare preț oferit 40% b) capacitatea economico-financiară a ofertanților 10% c) protecția mediului înconjurător 20% d) condiții specifice impuse de natura bunului vândut 30%
Data organizării licitației publice	Data organizării licitației în vederea vânzării imobilului - teren proprietate privată a Municipiului Buzău, se va face publică prin anunț în presa locală și națională, precum și în Monitorul Oficial al României partea a VI-a . Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limita de depunere a ofertelor.

IV. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

1. **Are dreptul de a participa** la licitație orice persoană fizică / juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare (în cazul persoanelor juridice).

2. **Nu are dreptul să participe** la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale, respectiv Buzău în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

V. MODUL DE ORGANIZARE ȘI DESFĂȘURARE A PROCEDURII LICITAȚIEI PUBLICE

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile privitoare la limba de redactare a ofertei, la depunerea ofertei și modul de prezentare a ofertei.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile privitoare la limba de redactare a ofertei, la depunerea ofertei și modul de prezentare a ofertei. În caz contrar, autoritatea locală este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Documentele obligatorii/ofertele depuse constituie arhivă la dosarul licitației și pot fi returnate ofertanților numai în copie urmare unei solicitări scrise în acest sens.

Organizatorul poate exclude unii ofertanți de la licitație dacă aceștia sunt dovediți că dețin informații asupra valorilor oferite de către alți ofertanți, au stabilit înțelegeri între ei pentru obținerea unor taxe, au stabilit sume mai mici decât cele de pornire și pot împiedica promovarea concurenței reale între ofertanți.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor/condițiilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile/condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile/condițiile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal susmenționat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea acestei proceduri. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă (art. 314, alin. (15) și (16) din O.U.G. nr. 57/2019).

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute, conform titlului VI. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi, admisibilă, se anulează procedura de licitație iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

VI. CRITERII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI

Criteriile de atribuire a contractului sunt:

a) cel mai mare preț oferit

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 40 % din punctajul total – 40

pct

Prețul minim al vânzării terenului, situat în municipiul Buzău, Tarlăua 19, Parcela 100, în suprafață de 8.481,00 m.p. este de 296.835 euro, la care se adaugă TVA.

Ofertantul trebuie să prezinte formularul de ofertă, conform modelului (Formularul F6), care reprezintă elementul principal al propunerii financiare.

Punctajul se calculează astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al prețului ofertat se acordă punctajul maxim respectiv 50 pct.

b) Pentru o valoare ofertată mai mică decât cea mai mare valoare ofertată, punctajul obținut se calculează astfel :

$C_n = N_n / N_{max} \times 40$ pct, unde :

n = numărul ofertantului

C_n = punctajul obținut de ofertantul "n"

N_n = nivelul prețului terenului oferit de ofertantul "n"

N_{max} = nivelul prețului terenului maxim oferit.

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 10 % din punctajul total – 10

pct

Ofertantul trebuie să prezinte dovada (extras de cont) că deține fondurile necesare achitării contravalorii terenului (respectiv suma minimă de 296.835 euro, la care se adaugă TVA).

c) protecția mediului înconjurător

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 20 % din punctajul total – 20

pct

Ofertantul trebuie să prezinte propuneri de amenajare prietenoase cu mediul, care respectă normele de economie circulară: iluminat inteligent, panouri solare, materiale eco -friendly, etc., propuneri de colectare selectivă deșeuri.

d) condiții specifice impuse de natura bunului vândut

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 30 % din punctajul total – 30

pct

Valoarea maximă se acordă ofertantului care își asumă ca termen de finalizare a investiției o perioadă de nu mai mult de 36 de luni de la data obținerii autorizației de construire. Termenele de finalizare a investiției de peste 36 luni se vor puncta cu 0 puncte.

Nerespectarea termenelor asumate atrage răspunderea civilă contractuală.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, respectiv " cel mai mare preț oferit ", iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul " condiții specifice impuse de natura bunului vândut ".

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

VII. MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura de vânzare a bunului prin licitație publică.

Contestațiile se vor depune la sediul UAT – Municipiul Buzău, cu sediul administrativ în Piața Daciei nr. 1, județul Buzău.

Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită prin dispoziție a primarului și va analiza contestațiile în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare - cumpărare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

Instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute este Tribunalul Buzău, cu sediul Buzău, strada Arhitect Petre Antonescu nr. 4, județul Buzău, telefon 0238/717.960, fax 0238/717.959, e-mail: tr.buzau@just.ro.

VIII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Ofertantul câștigător este obligat să solicite autorizația de construire în termen de 2 ani de la semnarea contractului de vânzare – cumpărare și să finalizeze investiția în termenul prevăzut în autorizație, dar nu mai mult de 36 de luni de la data obținerii autorizației de construire. Aceste obligații se vor înscrie în contractul de vânzare – cumpărare.

Nerespectarea termenelor asumate atrage răspunderea civilă contractuală.

ȘEF SERVICIU,
Rodica Cuza



Întocmit,
Emilia - Izabela Lungu



3. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

Model Formular 1

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIA PUBLICĂ

Prin prezenta, manifest intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru vânzarea terenului proprietate privată a municipiului Buzău, situat în municipiul Buzău, Tarlăua 19, Parcela 100, în suprafață de 8.481,00 m.p., înscris în cartea funciară nr. 61.983 a UAT Buzău, cu numărul cadastral 61.983, licitație organizată la data de _____, ora _____, de către Municipiul Buzău.

În acest scop vă comunicăm următoarele informații, pentru a căror corectitudine ne asumăm răspunderea legală:

- **DATE PERSOANA JURIDICĂ / FIZICĂ**
Denumirea persoanei juridice / fizice:

Date de identificare ale reprezentantului / împuternicitului legal :

Sediul / domiciliul:

Telefon, fax, email : _____

- **ALTE MENȚIUNI**

Ne angajăm, ca în cazul în care oferta noastră este declarată câștigătoare să încheiem cu organizatorul licitației contractul de vânzare – cumpărare în termenele și condițiile stipulate în Documentația de atribuire, respectiv în caietul de sarcini.

Am luat la cunoștință de faptul că, în cazul neîndeplinirii angajamentului de încheiere a contractului de vânzare – cumpărare, vom fi decăzuți din drepturile câștigate în urma atribuirii contractului și vom pierde garanția de participare constituită.

Ne angajăm răspunderea exclusivă, sub sancțiunile aplicate faptelor penale de fals și uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și/sau copie, în vederea participării la procedură, precum și pentru realitatea informațiilor, datelor, angajamentelor furnizate/făcute în cadrul procedurii.

Am luat la cunoștință prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. _____, Documentației de atribuire (a Fișei de date a procedurii, respectiv a Caietului de sarcini) și suntem de acord ca procedura să se desfășoare în conformitate cu acestea și contractul de vânzare – cumpărare să se realizeze cu respectarea dispozițiilor cuprinse în documentație.

Dată azi: _____

Denumirea ofertantului _____

Semnătură,

PERSOANA JURIDICĂ / PERSOANA FIZICĂ

_____ (denumire societate / nume ofertant)

FIȘĂ INFORMAȚII GENERALE

1. Ofertant

_____ (denumire societate / numele si prenumele)

2. Sediul societății/adresa ofertant :

3. Telefon: _____

4. Adresa de email: _____

5. Reprezentant legal: _____

(pentru societăți)

6. Funcția : _____

(pentru societăți)

7. Cod fiscal / CNP _____

8. Nr. de înregistrare la Registrul Comerțului

9. Nr. cont _____

10. Banca : _____

Data completării: _____

(Nume, prenume)

(Funcție)

(Semnătura autorizată și stampila)

Model Formular 3

FORMULAR DE OFERTĂ

În vederea cumpărării prin licitație publică a imobilului - teren proprietatea privată a Municipiului Buzău, situat în municipiul Buzău, Tarlaua 19, Parcela 100, în suprafață de 8.481,00 m.p., înscris în cartea funciară nr. 61.983 a UAT Buzău, cu numărul cadastral 61.983,

Subscrisa _____ cu sediul în _____

_____, având cod unic de înregistrare _____ înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. _____ reprezentată prin _____, în calitate de _____, domiciliat în _____
_____ B.I./C.I. seria _____ nr. _____, eliberat de _____

sau

Subsemnatul _____ cu domiciliul în _____
_____ identificat cu B.I./ C.I. seria _____ nr. _____, eliberat de _____,

declar pe propria răspundere, sub sancțiunea prevăzută de lege pentru declarațiile nesincere, că am luat la cunoștință și mă oblig să respect condițiile stabilite prin documentația de atribuire anexă la Hotărârea Consiliului Local nr. _____.

Prețul oferit pentru cumpărarea terenului este de _____ euro, la care se adaugă TVA.

Am luat la cunoștință faptul că **TVA nu este inclusă în prețul de pornire și se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării.**

Data,

Semnătura,

Ștampila

Model Formular 4

PERSOANA JURIDICĂ

.....
(denumire)

ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa, cu sediul în,
....., înmatriculată la Registrul Comerțului
sub nr., CUI, atribut fiscal, reprezentată
legal prin, în calitate,
împuternicim prin prezenta pe
domiciliat în
identificat cu B.I./C.I.seria, nr..... CNP
eliberat de
..... la data de, având funcția de,
să ne reprezinte la procedura organizată de (autoritatea
contractantă).....
....., în scopul cumpărării terenului proprietatea privată a
Municipiului Buzău, situat în municipiul Buzău, Tarlaua 19, Parcela 100.

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi și obligații:

1. Să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la procedură;
2. Să participe în numele subscrisei la procedură și să semneze toate documentele rezultate pe parcursul și/sau în urma desfășurării procedurii.
3. Să răspundă solicitărilor de clarificare formulate de către comisia de evaluare în timpul desfășurării procedurii.
4. Să depună în numele subscrisei contestațiile cu privire la procedură.

Prin prezenta, împuternicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la procedură.

Notă: Împuternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport).

Data

Denumirea mandantului

Semnătură și stampilă

Model Formular 5

Declarație pe propria răspundere

Persoana juridică

Subscrisa _____ cu sediul în _____

_____, având cod unic de înregistrare _____ înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. _____ reprezentată prin _____, în calitate de _____, domiciliat în _____
_____ B.I./C.I. seria _____ nr. _____, eliberat de _____

declar pe propria răspundere, sub sancțiunea prevăzută de lege pentru declarațiile nesincere, următoarele:

Persoana juridică pe care o reprezint nu se află în reorganizare juridică sau faliment;

Persoana juridică pe care o reprezint nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale, respectiv Buzău, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Data : _____

Denumirea ofertantului _____

Semnătură,

Model Formular 6

Declarație pe propria răspundere

Persoana fizică

Subsemnatul

_____ cu domiciliul
în _____

_____ identificat cu B.I./ C.I. seria _____nr._____, eliberat de _____,

declar pe propria răspundere, sub sancțiunea prevăzută de lege pentru declarațiile nesincere, următoarele:

- nu am fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale, respectiv Buzău, în ultimii 3 ani, dar nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul, din culpă proprie.

Data: _____

Denumirea ofertantului _____

Semnătură,

**4. MODEL CONTRACT - CADRU DE VÂNZARE – CUMPĂRARE
(clauze contractuale obligatorii)**

Nr. _____

Între:

MUNICIPIUL BUZĂU, cu sediul în municipiul Buzău, Piața Daciei nr. 1, fax 0238717950, email: cabinet.primar@primariabuzau.ro, cod fiscal RO39630362, cont nr. _____ deschis la Trezoreria Buzău, reprezentată prin primar, COSTANTIN TOMA în calitate de vânzător, pe de o parte,

și

_____,
cu _____ sediul
/domiciliul.....
.....
.....,

pe de altă parte,

a intervenit prezentul contract de vânzare - cumpărare, în baza : O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 1650 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârea Consiliului Local al municipiului Buzău nr. ____/2023, privind organizarea licitației publice pentru vânzarea unui teren, aparținând domeniului privat al municipiului Buzău, situat în Tarlaua 19, Parcela 100 și procesului - verbal de adjudecare nr. :

1. **MUNICIPIUL BUZĂU**, cu sediul în municipiul Buzău, Piața Daciei nr. 1, fax 0238717950, email: cabinet.primar@primariabuzau.ro, cod fiscal RO39630362, cont nr. RO86TREZ16621A300530XXXX deschis la Trezoreria Buzău, reprezentată prin primar, COSTANTIN TOMA, înstrăinează prin vânzare către, dreptul de proprietate asupra unui teren în suprafață de 8.481,00 m.p., situat în municipiul Buzău, Tarlaua 19, Parcela 100, teren înscris în cartea funciară nr. 61983 a UAT Buzău, cu numărul cadastral 61983, având următoarele vecinătăți:

- la Nord –.....;
- la Sud –
- la Est –
- la Vest –

2. Terenul aparține domeniului privat de interes local al municipiului Buzău, conform Ordinului Prefectului nr. 52/19.03.2001 și este înscris în cartea funciară nr. 61.983.

3. Cumpărătorul este obligat să solicite autorizația de construire în termen de 2 ani de la semnarea contractului de vânzare – cumpărare și să finalizeze investiția în termenul prevăzut în autorizație, dar nu mai mult de 36 de luni de la data obținerii autorizației de construire.

Nerespectarea termenelor asumate atrage răspunderea civilă contractuală.

4. Vânzătorul garantează pe cumpărător împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale, nefiind răspunzător de viciile aparente, conform art.1695 din Noul Cod Civil.

5. Transferul dreptului de proprietate se realizează după plata prețului terenului către bugetul local.

6. Prețul terenului este cel prevăzut în procesul – verbal de adjudecare.

7. Contractul de vânzare - cumpărare se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității.

8. Contractul de vânzare – cumpărare va fi redactat, încheiat și autentificat de către notarul public, cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind vânzarea bunurilor imobile – terenuri, inclusiv respectarea formalităților privind publicitatea imobiliară/Cartea Funciară.

9. Toate taxele și cheltuielile ocazionate de procedură și de încheierea în formă autentică a contractului de vânzare – cumpărare se suportă de către ofertantul câștigător (cumpărător).

10. Impozitele către stat și administrația locală, de la data încheierii contractului îl privesc pe cumpărător.

Șef Serviciu Evidență Patrimoniu și Licitații,
Rodica Cuza



Șef Serviciu Juridic
Elena – Cristina Coroian



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- P R I M A R -
Nr. 68/CLM/24.03.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren proprietate privată a municipiului Buzău, situat în Tarlaua 19, Parcela 100

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit.b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul local are atribuții privind administrarea domeniului privat al municipiului, putând hotărî vânzarea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii.

Potrivit art. 363, alin. (1) din același act normativ, vânzarea bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Terenul în suprafață de 8.481,00 m.p., situat în municipiul Buzău, Tarlaua 19, Parcela 100, este teren proprietate privată a municipiului Buzău, înscris în cartea funciară nr. 61983 a UAT Municipiul Buzău, cu numărul cadastral 61983. Terenul a trecut în proprietatea privată a municipiului prin Ordinul Prefectului nr. 52/19.03.2001.

Vânzarea imobilului - teren descris mai sus ar asigura administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Buzău, prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin plata prețului terenului. Viitorul proprietar va genera venituri și prin plata impozitelor și taxelor locale.

Vânzarea prin licitație publică a terenului se poate face cu prețul minim de 296.835,00 euro, ca preț de pornire al licitației publice, la care se adaugă și taxa pe valoarea adăugată, sumă care a fost stabilită conform raportului de evaluare nr. 12.886/26.01.2023 întocmit de către evaluatorul autorizat Radu Țigănuș.

Conform Certificatului de urbanism nr. 102/06.03.2023 terenul se află în U.T.R. nr. 17 în subzona IS1.

Potrivit aparatului de specialitate, 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 și nu formează obiectul unor litigii.

În sensul celor de mai sus, a fost redactat alăturatul proiect de hotărâre, însoțit de documentația de atribuire alcătuită din caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, formulare și modele de documente, inclusiv modelul contractului – cadru de vânzare – cumpărare, documente întocmite de serviciul de specialitate, cu propunerea de a fi adoptat în forma redactată.

PRIMAR,
Constantin Toma



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitații -
Nr. 46817/24.03.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea vânzării prin licitație publică a
unui teren proprietate privată a municipiului Buzău, situat în
Tarlaua 19, Parcela 100

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit.b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul local are atribuții privind administrarea domeniului privat al municipiului putând hotărî vânzarea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii.

Potrivit art. 363, alin. (1) din același act normativ, vânzarea bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Terenul în suprafață de 8.481,00 m.p., situat în municipiul Buzău, Tarlaua 19, Parcela 100, este teren proprietate privată a municipiului Buzău, înscris în cartea funciară nr. 61983 a UAT Buzău, cu numărul cadastral 61983. Terenul a trecut în proprietatea privată a municipiului prin Ordinul Prefectului nr. 52/19.03.2001.

Vânzarea prin licitație publică a terenului se poate face cu preț minim de 296.835,00 euro, ca preț de pornire al licitației publice, la care se adaugă și taxa pe valoarea adăugată, suma care a fost stabilită conform raportului de evaluare nr. 12.886/26.01.2023 întocmit de către evaluatorul autorizat Radu Țigănuș.

Conform art. 363, alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 preț minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului. Terenul este înscris în inventar la numărul 999992199 cu valoarea de inventar de 666.405,00 lei (135.453,68 euro la cursul BNR din data de 23.01.2023 de 4,9198 lei/euro). Pentru teren valoarea cea mai mare este cea din evaluare, respectiv 296.835,00 euro.

Conform Certificatului de urbanism nr. 102/06.03.2023 terenul se află în U.T.R. nr. 17 în subzona IS1.

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 și nu formează obiectul unor litigii.

Vânzarea este indicată de motive de ordin legislativ, financiar, social și de mediu:

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.

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, taxe și impozite.

3. Motivația pentru componenta social:

- dezvoltarea unei investiții în zonă ar duce la crearea de noi locuri de muncă.

4. Motivația pentru componenta de mediu:

Vânzarea terenului este motivată și din punct de vedere al mediului, prin întreținerea de către noul proprietar. În prezent zona este supusă unor depozități necontrolate de gunoi, vânzarea urmând să rezolve și această problemă.

Considerăm astfel că nu există impedimente legale pentru vânzarea acestui teren.

În sensul celor de mai sus s-a redactat alăturatul proiect de hotărâre, însoțit de documentația de atribuire alcătuită din caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, formulare și modele de documente, inclusiv contractul – cadru de vânzare – cumpărare, pentru a fi promovat pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Buzău.

ȘEF SERVICIU,

Rodica Cuza



Întocmit,

Emilia - Izabela Lungu



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 102 din 06.03.2023

În scopul: **INFORMARE**

Ca urmare a Cererii adresate de ^{*1)} **U.A.T. MUNICIPIUL BUZĂU** prin
cu domiciliul/sediul ^{*2)} în județul **BUZĂU** **VICEPRIMAR IONUȚ SORIN APOSTU**
satul - sectorul - municipiul/orașul/comuna **BUZĂU**
nr. **1** bl. - sc. - et. - ap. - cod poștal - str. **PIAȚA DACIEI**
înregistrată la nr. **28.140** din **22.02.2023** telefon/fax: **0238710562** e-mail: -
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Buzau, municipiul Buzau,
cod poștal - str. **TARLAUA 19, P100** nr. -
sc. - et. - ap. - sau identificat prin ^{*3)} plan de încadrare în zona și plan de situație
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. - / -
faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. **235 / 2009**
255 / 2019
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor
de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

SITUARE IMOBIL: Intravilan Extravilan
NATURA PROPRIETĂȚII: Teren – propr.privata Construcții propr. privata
SERVITUTE IMOBIL: Drept preemțiune Zona de utilitate publica
REGIM SPECIAL IMOBIL: Monument istoric Zona prot. mon. ist.

2. REGIMUL ECONOMIC

FOLOSINTA ACTUALA: **curți construcții; Sacte = 443.027 mp., Smasurată = 8.481 mp.,**
NR. CAD. 61983, CF 61983
DESTINAȚIA TERENULUI – stabilită prin D.U.A.T. **CONF. UTR.NR. 17**
SUBZONA IS1- zona în care se va elabora PUZ cu funcțiunea IS
REGLEMENTARI FISCALE: centrale- Legea nr. 227/2015; locale - H.C.L.M. nr. 303/2023
PREVEDERI H.C.L.M. – asupra zonei:

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului.

3. REGIMUL TEHNIC:

a) **Obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției:**
Conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL 255/2019, terenul este situat U.T.R. 17, IS1 - zona în care se va elabora PUZ cu funcțiunea IS.

IS1 - pentru stabilirea soluției urbanistice se va elabora în această subzonă PUZ.
La eliberarea certificatelor de urbanism se vor respecta prevederile Regulamentului Local PUZ.
În zona în care se solicită elaborarea PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicație și infrastructura tehnică edilitară.
Actualizarea va avea în vedere și modernizarea rețelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru/întrucât:

INFORMATII PRIVIND REGLEMENTARI URBANISTICE CONFORM REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG FAZA REACTUALIZATA APROBAT PRIN HCL NR. 235/2009 SI PRELUNGIT PRIN HCL NR.255/2019

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU , str. Democrației nr. 11

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE - va fi însoțită de următoarele documente (notate cu [X]):

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz:
 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- | | | |
|--|--|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri: |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban | <input type="checkbox"/> |

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

- verificarea proiectelor de către verficatori de proiecte atestați potrivit Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plata ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
Constantin Toma
L.S.



SECRETAR GENERAL,
Eduard Pistol

ARHITECT ȘEF,
Arh. Raluca Elena Bobescu

Achitat taxa de : **Fără taxă (scutit)** lei, conform **Conform Lg. nr. 227/2015, art. 476**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de **06.03.2023**

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

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data depână la data de

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

PRIMAR,
Constantin Toma
L.S.

SECRETAR GENERAL,
Eduard Pistol

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității:

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

Intocmit
/ 2 ex.

Dr. Nedelcu

Str. AGRICOLA : LAMINIA

Dr. STEFAN

431818

43355

ROMÂNIA

PREFECTURA JUDEȚULUI BUZĂU



PRIMĂRIA	BUZĂU
6752	
din	anul
Anexa 21 03	2001

ORDIN

privind trecerea unor terenuri în proprietatea municipiului
Buzău pentru reîntregirea izlazului comunal

Având în vedere:

- referatul Primăriei Municipiului Buzău nr.1076/1998, înregistrat la Prefectura Județului Buzău sub nr.516/1998;
- referatul O.C.A.O.T.A. Buzău nr.1107/2000, înregistrat la Prefectura Județului Buzău sub nr.9047/2000;
- prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.18/1991, republicată;
- prevederile art.30 din Regulamentul aprobat prin H.G.nr.180/2000;

În temeiul art.113 din Legea administrației publice locale nr.69/1991, republicată,

Prefectul Județului Buzău emite următorul

ORDIN:

Art.1 Se trece în proprietatea privată a municipiului Buzău, la categoria izlaz, în anexa 16, suprafața de 47,31 ha (tarlăua 19, parcelele 97 și 100) aflată în administrarea S.C.L.F. Buzău, conform schiței anexă, care face parte integrantă din prezentul ordin.

Art.2 Primăria Municipiului Buzău, S.C.L.F.Buzău și O.C.A.O.T.A. Buzău vor aduce la îndeplinire prevederile prezentului ordin.

Art.3 Direcția Resurse Umane, Salarizare, Secretariat, Administrativ și Informatică va înregistra și comunica prezentul ordin instituțiilor interesate.



PREFECT,

Dr. Ion Vasile

Buzău 19 MARTIE 2001

Nr. 52





SITUATIA

Privind suprafețele de teren care trec în proprietatea privată a unor comune,
în vederea constituirii izlazurilor comunale.

Nr. crt.	Denumirea localitatii	Suprafata existenta In administrarea Primarilor		Suprafata care A fost data in folosinta C.A.P.		Suprafata care a fost transmisa unitatii de stat		Suprafata totala A izlazului comunal reconstituit		Observatii Unitatea de la care se transmit Suprafetele
		Total	Din care arabil pasune	Total	Din care arabil pasune	Total	Din care arabil pasune	Total	Din care arabil pasune	
1	Municipiul Buzau	-	-	-	-	47,31	47,31	47,31	47,31	De la S.C.P.L. Buzau din care 0,73 ha. pe comuna Vernesti

PROCES VERBAL
Incheiat astazi 26.03.2001

Subsemnatii : Boscodeala Constantin din partea Primariei Municipiului Buzau

Trandafir Nicolae din partea S.C.P.L. Buzau

Viorica Stana din partea O.C.A.O.T.A. Buzau

astazi data de mai sus am procedat la punerea in aplicare a Ordinul Prefectului
Nr.52/19.03.2001 privind reintregirea izlazului comunal al Municipiului Buzau respectiv :
- S.C.P.L. Buzau preda catre Primaria Municipiului Buzau suprafata de 46,58 ha .
teren agricol, situata pe raza teritoriului administrativ al Municipiului Buzau, dupa cum
se arata:

<u>nr</u>	<u>parcela</u>	<u>suprafata</u>	<u>categoria de folosinta</u>
19	97	38.74 ha.	arabil
19	100	7.84 ha.	arabil

Face parte din prezentul proces verbal, schita anexa cu suprafata ce se face obiectul
al Ordinului Prefectului Nr.52/19.03.2001.

S-a incheiat prezentul proces verbal in 3 exemplare din care, unul la S.C.P.L. Buzau,
unul la Primaria Municipiului Buzau si unul la O.C.A.O.T.A. Buzau .

*Prezentul proces verbal este incheiat pe baza a terenurilor ce se afla dintr-un
teren agricol existent.*

Am predat,
din partea S.C.P.L. Buzau

[Signature]
Am primit,
Din partea Municipiului Buzau

Ing.,
Trandafir Nicolae
[Signature]



Primar,
Ing. Boscodeala Constantin
[Signature]

Din partea O.C.A.O.T.A. Buzau

Director,
Ing. Viorica Stana
[Signature]



FISA MIJLOCULUI FIX

Martie 2023

Gestiunea: TERENURI DOMENIU PRIVAT

Numar inventar:	999992199	Grupa:					
Fel, serie, nr. data doc.		TERENURI					
provenienta:	PLUS-INV-72597-11.04.2022	Codul de clasif.:	9.1.				
Valoare de inventar:	666.405,00	Rata lunara:	0,00				
Valoare amortizata:	0,00	Data darii in fol.:	11. 04.2022				
Denumire mijlocului fix:	TEREN SUPRAFATA 8481 MP	Data am. compl.:	30. 04.2121				
Durata normala funct.(ani):	99	Cota amortizare:					
Loc folosinta: 600 - DOMENIU PRIVAT		Persoana: 0 - Fara Persoana					
Caracteristici tehnice:							
Domeniul privat TARLAUA 19, PARCELA 100 MUNICIPIUL BUZAU CF 61983, NR CAD 61983 CF ORDIN PREFECT 52/2001							
Accesorii:							
Documentul (data,felul,nr.)	Operatiuni care privesc miscarea, cresterea, diminuarea	Data	Buc.	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105
PLUS-INV-72597-11 04 2022	Achizitie	2022 04	1	666.405,00	0,00	666.405,00	0

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



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară:

Teren intravilan în suprafață din acte de 443.027 mp și măsurată de 8.481 mp cu categoria de folosință Arabil, Nr. Cadastral 61983, CF 61983 UAT Buzau, T.19, P.100, zona Global-Transilvaniei, aflată în proprietatea UAT Buzău în baza Ordinului nr.52 din 19.03.2001 emis de Prefectura Buzău

Client: UAT Municipiul Buzău

Utilizator desemnat: UAT Municipiul Buzău

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

Estimarea Valorii de Piata aferentă proprietății

Data Raportului de Evaluare: 23.01.2023

Prezentul Raport de Evaluare este confidential si poate fi folosit doar de catre client si utilizatorul desemnat, iar transmiterea lui catre terte parti se poate face doar cu acordul executantului

**Proprietate Imobiliară
situată în intravilanul Mun. Buzău, T. 19, P. 100, jud. Buzău**



Data valorii: 23.01.2023

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

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

Scrisoare de Transmitere

Către,
UAT Municipiul Buzău

Eu, Radu Țigănuș membru titular al ANEVAR, legitimație nr.18849, conform relației cu UAT Mun. Buzău, la data de 23.01.2023 am procedat la realizarea prezentului Raport de Evaluare în vederea stabilirii valorii de piață a proprietăților imobiliare:

1. Teren intravilan în suprafață din acte de 443.027 mp și măsurată de 8.481 mp cu categoria de folosință Arabil, Nr. Cadastral 61983, CF 61983 UAT Buzău, T.19, P.100;

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

Prezenta scrisoare de transmitere însoțește Raportul de Evaluare al proprietății mai sus menționate care este de tip narativ și conține un număr de 30 pagini.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ Teren în suprafață din acte de 443.027 mp și măsurată de 8481 mp, nr cadastral 61983	296.835 EUR echivalent 1.460.369 LEI
--	--------------------------------------

Valoarea finală nu include și valoarea bunurilor aflate pe proprietate.

Curs valutar:

Curs lei / Euro la data de 23.01.2023: 1 EURO = 4,9198 Lei

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

Data
23.01.2023



CUPRINSUL RAPORTULUI

Introducere

1. Sinteza raportului.....	pag.5
2. Certificarea evaluatorului.....	pag.5
3. Termenii de referință ai evaluării	
3.1. Prezentare evaluator.....	pag.6
3.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.....	pag.6
3.3. Scopul evaluării.....	pag.6
3.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.....	pag.6
3.5. Tipul valorii.....	pag.7
3.6. Data evaluării.....	pag.7
3.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	pag.7
3.8. Natura și sursa informațiilor utilizate.....	pag.8
3.9. Ipoteze și ipoteze speciale.....	pag.8
3.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	pag.10
3.11. Declarația conformității cu SEV.....	pag.10
3.12. Descrierea raportului.....	pag.10
3.13. Abordarea in evaluare si rationamentul.....	pag.11
3.14. Valorile obtinute.....	pag.11
3.15. Data raportului de evaluare.....	pag.11
4. Prezentarea datelor	
4.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	pag.11
4.2. Descrierea situației juridice.....	pag.12
4.3. Descrierea terenului.....	pag.13
4.4. Bunuri mobile sau alte elemente.....	pag.13
4.5. Istoricul proprietății subiect.....	pag.13
5. Analiza pieței imobiliare	
5.1. Generalitati.....	pag.14
5.2. Analiza productivitatii proprietatii imobiliare.....	pag.15
5.3. Piata imobiliara specifica.....	pag.15
5.4. Analiza pietei imobiliare.....	pag.16
5.5. Analiza cererii.....	pag.16
5.6. Analiza ofertei.....	pag.17
5.7. Echilibrul pietei.....	pag.17
6. Evaluarea	
6.1. Analiza C.M.B.U.....	pag.18
6.2. Abordari utilizate.....	pag.20
6.3. Evaluarea Terenului	pag.20
7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....	pag.2
Anexe	
Anexa 1 Fotografii ale proprietății imobiliare subiect.....	pag.27
Anexa 2 Acte de proprietate si documentatie cadastrala.....	pag.28

1. Sinteza raport de evaluare

Tip proprietate: teren intravilan Arabil
Tip imobil: fără construcții
Construcții Ad/Au (mp):
Adresa proprietatii: intravilan mun Buzău, T.19, P.100, zona Global
Numar Cadastral: 61983
Carte Funciara : 61983 UAT Buzău
Tip Act de proprietate: Ordin Institutia Prefectului Buzău
Numarul actului de proprietate: 52
Data incheiere: 19.03.2001
Localizare: Intravilan
Zona localitate: Urban
Tip zona: Intravilan
Acces: cale de acces privată, drum pietruit
Grad echipare utilitati: gaze, apa curenta, canalizare, curent electric, telefonie mobila la limita proprietății
Tip constructie: teren liber
Anul Construirii: -
Raport de Evaluare de tip narativ in vederea stabilirii Valorii de Piata
Ipoteze speciale: nu este cazul
CMBU : curți-construcții
Data inspectiei proprietatii imobiliare: 18.01.2023

VALOAREA DE PIATA	
Teren în suprafață din acte de 443.027 mp și din măsurători de 8.481 mp, nr. cadastral 61983, T.19, P.100, Buzău	296.835 EUR echivalent 1.460.369 LEI

2. Certificarea evaluatorului

Referitor la Proprietatea Imobiliara de tip teren intravilan în suprafață măsurată de 8.481 mp situat în intravilan mun. Buzău, jud Buzău, T.19, P.100, înscris în CF nr.61983 UAT Buzău, numar cadastral 61983 aflat în proprietatea UAT Buzău, drept de proprietate deplin dobândit prin Ordin al Prefecturii Buzău nr. 52/19.03.2001

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

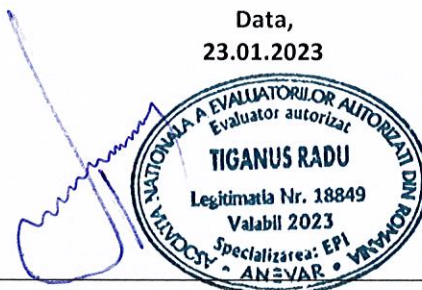
- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor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



- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data de 23.01.2023, este estimată la **296.835 EUR, echivalentul a 1.460.369 RON**

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

Data,
23.01.2023



3. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

3.1 Prezentare evaluator

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

Tel. Contact: +40 723 668 262

E-mail: radutiganus@gmail.com

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

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

Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem 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 Arabil în suprafață din acte de 443.027 mp și măsurată de 8.481 mp, nr. cadastral 61983, C.F. 61983 U.A.T. Buzău, situat în intravilanul mun. Buzău, T.19, P.100, aflat în proprietatea UAT Buzău, drept de proprietate absolut.

3.5 Tipul valorii estimat - Definitia valorii

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

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

3.6 Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei (zz.ll.aaaa) de **23.01.2023 (data evaluării)**, dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data elaborării lucrării (zz.ll.aaaa): 23.01.2023

3.7 Documente necesare

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

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

Carte Funciara nr. : 61983 UAT Buzău;

Numar cadastral : 61983;

Tip act de proprietate : Act Administrativ – Ordin Prefect

Dreptul de proprietate : Deplin

Inspectia proprietății a fost realizată de către evaluator în prezența reprezentantului legal al proprietarilor la data de 18.01.2023

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

Alte documente care au stat la baza raportului de evaluare:

Nr. Crt.	Tip Document, Nr, Data
1	Extras CF nr.142908 / 15.11.2021
2	Plan de amplasament și delimitare
3	Act administrativ nr.52/19.03.2021
4	Certificat de Urbanism nr.647 din 13.12.2021

3.8 Natura și sursa informațiilor

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

- Proprietarului imobilului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric, suprafețe din documentația cadastrală sau din actele de proprietate), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile imobiliare: www.imobiliare.ro, www.romimo.ro, www.publi24.ro, www.olx.ro;
- revistele de profil și programe cu baze de date publice;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiul și din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării.

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

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

3.9 Ipoteze și ipoteze speciale

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

Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și transferabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;

- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare; suprafața utilă folosită în raport este cea din releveu.
- 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

- Valoarea recomandată a fost determinată strict din perspectiva situației pieței la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica într-un interval mai scurt sau mai lung în funcție de dinamica economică a pieței, ceea ce ar implica reconsiderarea valorii recomandate.

Ipoteze speciale: NU ESTE CAZUL

3.10 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 și pentru orice modificare neautorizată adusă prezentului raport de evaluare. Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare. Având în vedere aceste aspecte, datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului titular **Țigănuș Radu**, al clientului și al destinatarului raportului, **Primăria Mun Buzău**. **Prezentul raport de evaluare este valid doar dacă detine semnatura originală a evaluatorului.**

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

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

3.12 Descrierea Raportului

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

Raportul de Evaluare cuprinde o introducere, termenii de referinta ai evaluarii agreați în 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 în evaluare si rationamentul

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit pentru informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății 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

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 referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață disponibile pentru analiză.

3.14 Valorile obtinute

Valoare prin abordarea prin piata	
Teren în suprafață din acte de 443.027 mp și din măsurători de 8.481 mp, nr cadastral 61983, T.19, P.100, Mun Buzău	296.835 EUR echivalent 1.460.369 LEI

3.15 Data Raportului de Evaluare

Data la care este emis raportul de evaluare este **23.01.2023**

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



4. PREZENTAREA DATELOR

4.1 Date despre zona, oras, vecinatati

Propietatea imobiliară - Teren în suprafață din acte de 443.027 mp și din măsurători de 8.481 mp situat în intravilan mun Buzău, T.19, P.100, înscris în CF nr.61983 Buzău, numar cadastral 61983, aflat în proprietatea UAT Mun Buzău, are acces din str. Transilvaniei, la aproximativ 2500 m față de centrul Mun. Buzău și aprox 150 m de str Transilvaniei.

Artere importante de circulatie in apropiere: **Str. Transilvaniei**, artera auto asfaltata cu 2 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 dar si proprietati comerciale sau industriale.

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

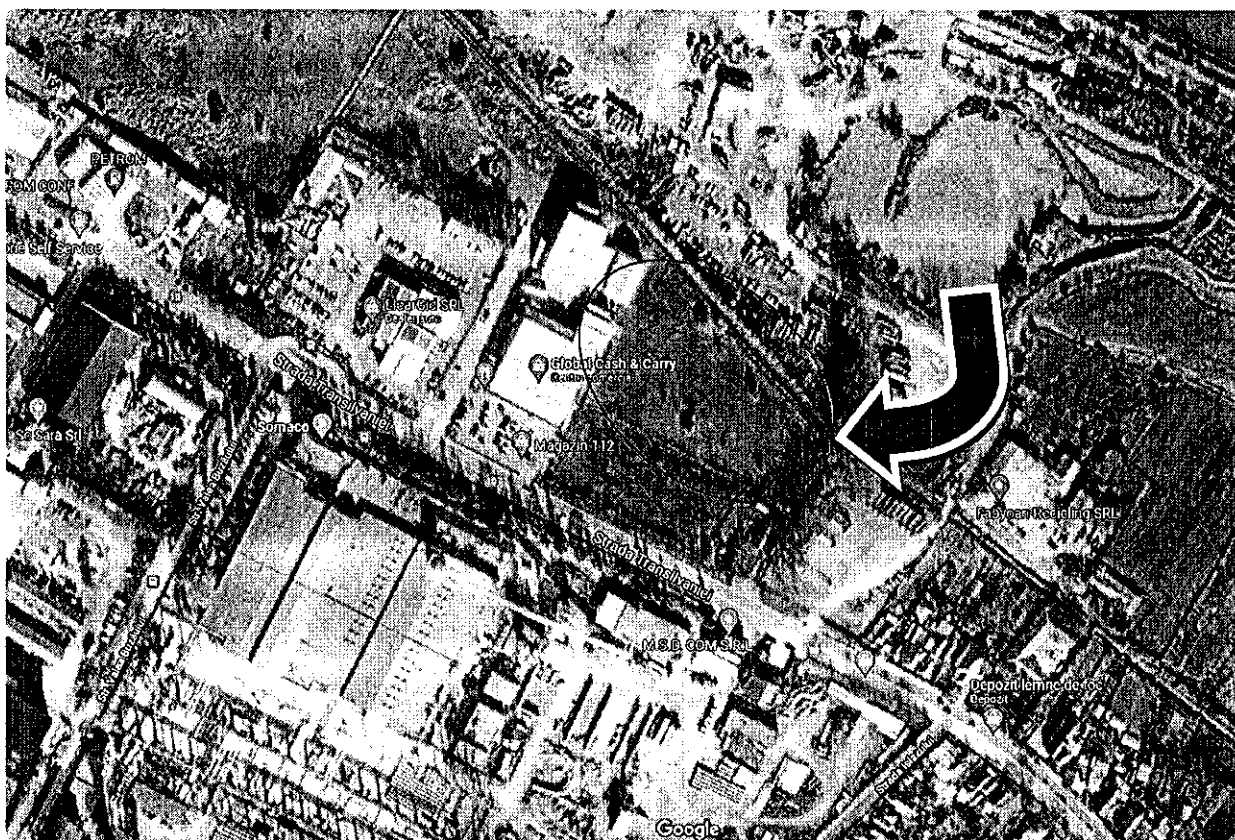
Activitati noi de constructie: DA

Procentajul de teren liber/viran: aprox 20%;

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

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

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



4.2 Situatia juridica

Proprietatea subiect este identificata prin documentele juridice specifice, cu caracter unic si sunt prezentate dupa cum urmeaza:

Nr. Crt.	Tip Document, Nr, Data
1	Extras CF nr.142908 / 15.11.2021
2	Plan de amplasament si delimitare
3	Act administrativ nr.52/19.03.2021
4	Certificat de Urbanism nr.647 din 13.12.2021

Drepturile de proprietate evaluate sunt depline și în conformitate cu legislatia romana in vigoare, corespondenta scriptic-faptic, actele de proprietate vs. cadastru vs. inspectia proprietatii fiind in deplina concordanta.

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

Utilizarea actuala a proprietatii este deasemenea in deplina concordanta cu actele de proprietate, cu documentatia cadastrală.

4.3 Descrierea si analiza terenului si a amplasamentului

Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul mun Buzău, la aproximativ 2500 m de centrul municipiului Buzău. Terenul are forma neregulată cu deschidere indirectă la strada Transilvaniei.

- **Amenajari exterioare:** posibilitate de racordare la rețeaua de curent electric, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de alimentare cu apa curenta și la rețeaua de gaze naturale.
- **Accesul pe proprietate** se face din str. Transilvaniei pe un drum neasfaltat către proprietatea subiect;
- **Amenajările interioare: fără;**
- **Caracteristicile fizice** ale amplasamentului: suprafata din acte de 443.027 mp si masuratori **8.481 mp**.
- Amplasamentul nu este afectat de *influenta coltului* intrucat exista vecini pe 2 laturi.
- Amplasamentul nu are potential de comasare, având în vedere mărimea amplasamentului.
- Avand in vedere marimea amplasamentului (8.481 mp) se poate concluziona că exista teren în surplus.
- Topografia amplasamentului este plana.
- Amenajările amplasamentului: teren liber în integralitate
- Accesul pe proprietate este foarte facil, amplasamentul avand acces direct din str Transilvaniei pe un drum privat, pietruit ce duce la proprietate.
- **Caracteristici juridice:** terenul se afla in proprietatea UAT Buzău, drept deplin de posesie si folosinta, dobandit prin Act Administrativ nr.52/19.03.2001.
- **Caracteristici economice: bune, avand in vedere pozitionarea acestuia**
- **Concluzie privind utilitatea sau adaptabilitatea amplasamentului la constructiile existente sau propuse:** in deplina concordanță

4.4 Descrierea cladirii

Nu este cazul, intrucat terenul liber de cladiri.

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

Terenul a fost dobandit de catre actualul proprietar în baza Actului Administrativ – Ordin emis de Prefectura Buzău nr.52 din 19.03.2001

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, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

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

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de 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.

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

5.2 Analiza productivitatii proprietatii

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

5.3 Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

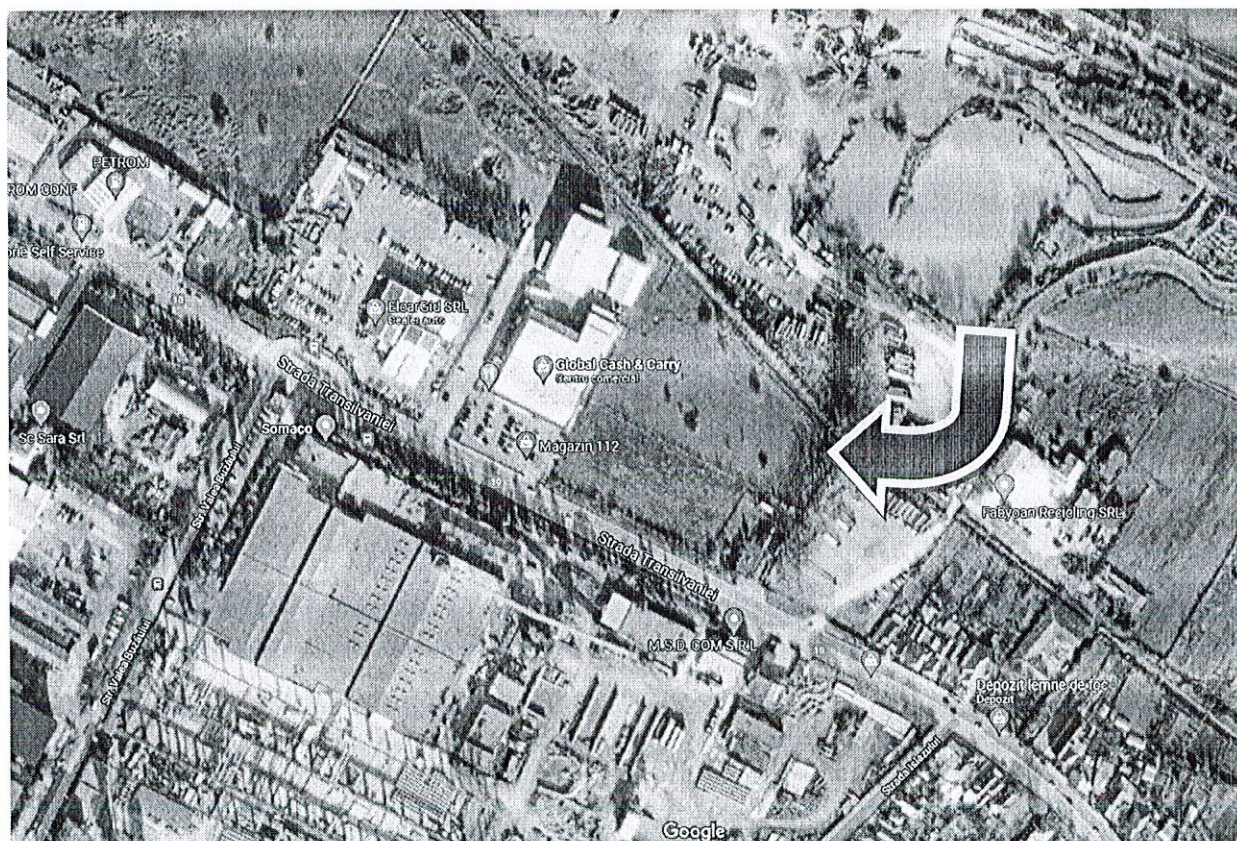
In cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan arabil situată în intravilanul mun. Buzău, T.19, P.100, jud Buzău.

Acest tip de proprietate este atractiv pentru o serie de potențiali utilizatori, în general persoane juridice care vor să dezvolte o proprietate imobiliară industrială sau comercială.

Din punctul de vedere al utilității proprietății, aceasta este supradimensionată, există teren în surplus sau în exces, dar satisface toate dorințele proprietarilor sau a potențialilor clienți.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip teren intravilan arabil, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind zona periferică a mun Buzău. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică la nivel local, comportamentul participanților la piața, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Zona este de periferie a mun Buzău, cu caracter industrial, în zona existând doar spații comerciale și industriale. Zona este caracterizată de o dezvoltare în media localității a construcțiilor, ca urmare a poziționării imobilului cât și a dorinței manifestate de cumpărători în achiziționarea de terenuri pentru dezvoltarea construcțiilor industriale. Piața locală a terenurilor în zona analizată se încadrează în tendința de creștere ușoară a prețurilor ce caracterizează piața terenurilor din zona mun Buzău.



5.4 Analiza pietei imobiliare

Incepand cu anul 2014, sectorul imobiliar a inregistrat o crestere sustinuta in majoritatea zonelor din Romania.

Conform Analizei efectuate de DARIAN, tendința înregistrată pe segmentul Terenurilor cu destinatie curti-constructii, 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.

In 2021 specialistii au preconizat o creștere a preturilor pentru ca cererea este tot mai mare iar oferta se mentine, datorita crizei sanitare generate de COVID-19. Mai mult decat atat, bancile ofera conditii din ce in ce mai avantajoase pentru cei care vor sa investeasca in dezvoltari imobiliare, asa ca tot mai multe persoane fizice si juridice opteaza pentru plata unei rate la banca in defavoarea unei chirii lunare.

Piata este in prezent in crestere și datorita crizei sanitare generate de pandemia COVID-19. In regiunea Moldovei, preturile inregistrate in luna Septembrie 2021 au fost cu 10% mai mari fata de aceeași perioada a anului anterior.

Piata imobiliara arata o creștere a preturilor pentru terenurile din intravilanul localitatilor, in special a celor care sunt situate langa drumurile nationale. La Buzău, de exemplu, se constata o creștere cu 40% fata de anii anteriori, un teren intravilan din zona de periferie fiind evaluat la 35-40 euro/mp, comparativ cu 20-25 euro/mp in anii anteriori.

5.5 Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si 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.

In aria specifica a proprietatii imobiliare subiect, in ultimile 6 luni din 2021 s-au tranzactionat un numar de aproximativ 3 terenuri intravilane curti-constructii, intrucat exista un dezechilibru din partea ofertei, piata fiind a cererii.

Proprietatea imobiliara subiect este accesibila potentialilor utilizatori finali, pentru segmentul de piata pentru care se adreseaza.

5.6 Analiza Ofertei

Pe piata imobiliară, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piață dată, intr-o anumita perioada de timp. Existenta oferte pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret și un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta reprezinta cantitatea dintr-un bun economic sau factor de productie, pe care producatorii sunt capabili si dispusi sa o produca la un moment dat sau într-o anumita perioada, la un anumit pret. Prețul mediu solicitat pentru terenurile disponibile spre vânzare la nivelul Mun Buzău s-a majorat cu 40% pe parcursul ultimelor 8 luni, de la de 20-25 euro pe metru pătrat la finele lui 2020, până la 38-40 de euro pe metru pătrat în septembrie 2022, ca urmare a creșterii pieței imobiliare.

In urma analizei pietei imobiliare specifice, in zona proprietatii subiect au fost identificate un numar de 3 oferte pentru teren intravilan, rezultand un interval de valori cuprins intre 40 eur/mp si 64 eur/mp.

In zona analizata, oferta este reprezentata de terenuri intravilane, avand suprafete cuprinse in intervalul 1800 - 8.600 mp, cu preturi cuprinse intre 40 eur/mp si 70 eur/mp. Oferta este medie.

5.7 Echilibrul Pieței

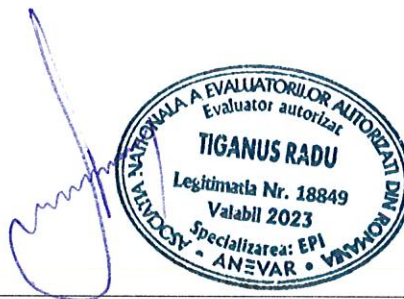
Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde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

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

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

Proprietatea analizată - teren în suprafața de 8.481 mp este situată în intravilanul Mun Buzău, T.19, P.100, zona Global, zonă periferică și estimăm ca are o lichiditate bună, necesitând o perioadă de expunere pe piață de maxim 6-8 luni.

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



6. EVALUAREA

6.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)

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

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

Cea mai bună 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 proprietății ca fiind construită.

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

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

Din analiza dreptului de proprietate a terenului 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 amplasată într-o zonă periferica cu caracter mixt comerciala-industrială, destinația actuală a terenului cât și scopul evaluării.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata pe o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise 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, utilizarile alternative posibile pentru proprietatea evaluată sunt continuarea utilizarii existente. In acest sens, consideram ca ar fi oportun utilizarea proprietatii ca si teren arabil intravilan ce poate fi destinat dezvoltării proprietăților imobiliare industriale sau comerciale prin schimbarea destinației din Arabil în Curți-Constructii.

CMBU se bazeaza pe modul in care trebuie exploatata proprietatea prin cladirea sa, pentru a maximiza beneficiile sau venitul pe care il produce.

Avand in vedere situatia juridica si legala a proprietatii, aceasta se poate utiliza ca teren arabil ce poate fi destinat dezvoltării proprietăților imobiliare industriale.

CMBU reprezintă utilizarea care aduce venitul net cel mai mare.

Practic, ținând cont de tipul proprietății analizate – teren in suprafata de **8.481 mp**:

- ✓ amplasarea acesteia într-o zonă comercială-industrială
- ✓ regimul tehnic al zonei;
- ✓ accesul la proprietate;
- ✓ documentele ce atestă destinația actuală a proprietatii – **arabil**.

Testul permisibilitatii legale

Pentru a verifica daca utilizarea imobiliara este permisa legal, am analizat documentele de proprietate puse la dispozitie de proprietar din care reiese clar ca destinatia proprietatii subiect este teren arabil.

De asemenea, observarea vecinatatii nu releva aspecte care ar putea afecta legal utilizarea actuala.

Ca urmare consider ca utilizarea agricola **este permisă legal**.

Testul posibilitatii fizice

Conform destinatiei pentru proprietatea subiect, a dimensiunii, formei si a suprafetei putem concluziona ca utilizarea ca teren agricol este posibilă din punct de vedere fizic.

Drept urmare, apreciez ca utilizarea agricola **este fizic posibilă**.

Testul fezabilitatii financiare

Conform utilizarilor descrise si care au indeplinit cele doua criterii prezentate anterior (sunt permise legal si posibile fizic), concluzionam ca proprietatea poate fi generatoare de profit prin utilizare agricola.

Analiza pietei a relevat tranzactii recente a proprietatilor imobiliare situate in zona proprietatii subiect. Astfel de tranzactii nu s-ar fi realizat daca nu ar fi fost fezabile financiar.

Ca urmare, activitatea pietei indica faptul ca utilizarea agricola **este fezabilă financiar**.

O astfel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.

Testul profitabilitatii maxime

Conform criteriilor CMBU prezentate anterior cat si a tipului de proprietate supusa evaluarii, concluzionam ca profitabilitatea maxima poate fi obtinuta prin mentinerea utilizarii curente, si anume teren intravilan arabil.

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

Având în vedere cele prezentate mai sus putem afirma:

- o Cea mai bună utilizare a proprietății este cea agricolă.
- o Terenul supus evaluării este liber de construcții conform celei mai bune utilizări a acestuia.
- o Cea mai bună utilizare a terenului este cea actuală, de **teren intravilan arabil**. 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 agricolă*.

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

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

6.2 Abordari utilizate

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

- Abordarea prin piata

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

6.3 Evaluarea Terenului

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

Abordarea prin piata, cunoscuta si sub denumirea de „comparatia directa” sau „comparatia vanzarilor”, este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare, care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare.

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

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

Metoda comparatiei directe este cea mai utilizata metoda pt evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile. In aplicarea acestei metode sunt analizate,

comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

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

Procedura pentru aplicarea abordarii este:

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

Acestea sunt prezentate mai jos.

Comparabila A

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/buzau/transilvaniei/teren-agricol-de-vanzare-X7KV1306Q?lista=2910787&listing=1&pagina=lista&imoidusr=1171172>

Anunturi imobiliare > Terenuri agricole de vanzare > Terenuri agricole de vanzare in Buzau > zona Transilvaniei > Teren intravilan de vanzare - Centura Buzau

116.000 €

Buzau zona Transilvaniei - Vezi harta

Salveaza

0734 828 227
0756 350 023

Irimia Della
Consultant Imobiliar

ABC IMOBILIARE

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Email Contact

imobiliare.ro

Investitiile in proprietati internationale: Dubai, Spania si Cipru

Descriere

Descriere

Se ofera spre vanzare teren intravilan situat in Buzau pe Soseaua de Centura intre Fabrica de Bere si Bariera Nord-est

Suprafata teren: 2900 mp

Descriere Sosea: 40m

Deschidere drum: teren de acces: 60m

Utilitate de pot: utilitatii de usor: in apropiere

Pentru mai multe detalii si ez-tati sa ne contactati

Pretul pentru vanzare este de 116000 euro usor negociabil

Specificatii

ID Anunt: XKY15050

Actiuni: actiuni de 200

Suprafata teren: 2900 mp

Tip teren: agricol

Clasificare teren: intravilan

Suprafata construita: 2.900 mp

Front strada: 40 m

Proprietatea comparabilă A – teren intravilan cu destinatia arabil(agricol), situat în Mun Buzău, zona Transilvania(vis-a-vis de Global), având următoarele caracteristici:

- ✓ Suprafata: 2900 mp;
- ✓ Regimul: teren intravilan;
- ✓ Accesul: se realizează din str Transilvaniei, amenajat cu trottoare si cu iluminat public;
- ✓ Forma terenului: regulată;
- ✓ Topografia: plană;
- ✓ Utilități disponibile: toate utilitățile sunt in proximitate
- ✓ Prețul de vânzare cerut: 40 Euro/mp

Comparabila B

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/buzau/transilvaniei/teren-constructii-de-vanzare-XDI70300D?lista=5988159&listing=1&pagina=lista&imoidusr=1171172>

Anunțuri imobiliare > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Buzău > zona Transilvaniei > Teren intravilan, 8600mp, Transilvaniei, Buzău, 602000 euro

mapa

Teren Intravilan, 8600mp, Transilvaniei, Buzău, 602000 euro

602.000 €

Buzău, zona Transilvaniei - Vezi hartă



Salvează

0751
vezi tot numărul

Vlad Radu Ciprian
TIKI-TAKA ONLINE

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

- WhatsApp
- Facebook
- Email
- Link

Ascunde anunț Raportează anunț

imobiliare.ro
Investițiile în proprietățile internaționale: Dubai, Spania și Cipru

iei. Buzau. 602000 euro

Descriere

Vand teren intravilan Municipiul Buzau, Strada Transilvaniei, suprafata: 8600 mp;

Teren vast intravilan disponibil pentru construire zona rezidentiala, loturi de case, blocuri ori complex comercial sau hipermarket (Jumbo / Ikea / Kaufland / Lidl etc.) si asa mai departe.

Imobilul este situat la aproximativ 370m de sensul giratoriu de la fabrica de bere spre clubul polistilor, cu deschidere pe 2 laturi la sud Strada Transilvaniei (3.36m), la nord, Aleea Gradinilor (41.2m).

Direct proprietar, toate actele in regula!

Pretul de vanzare este 602 000 EUR (70 EUR/mp), negociabil, imobilul nu se vinde pe bucati ci este un tot unitar!

Acces din 2 drumuri si anume Strada (principala) Transilvaniei, cu deschidere 3.36m si Aleea Gradinilor, cu deschidere 41.2m;

toate utilitatile la strada; Teren vast disponibil pentru construire zona rezidentiala in mai multe loturi de case si/sau blocuri ori,

[citește mai mult](#)

Specificații

ID Anunt: NR003000

Actiune: Zati in 2011-12-14

Suprafata teren:	8600 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2

Proprietatea comparabilă B – teren intravilan situat în intravilan Mun Buzău, str Transilvaniei, având următoarele caracteristici:

- ✓ Suprafata: 8600 mp;
- ✓ Regimul: teren intravilan;
- ✓ Accesul: se realizează dintr-o stradă amenajată, asfaltată, cu trottoare și iluminată public;
- ✓ Forma terenului: neregulată;
- ✓ Topografia: plană;
- ✓ Utilități disponibile: curent electric, apa, canalizare, gaze naturale;
- ✓ Prețul de vânzare cerut: 70 Euro/mp

Comparabila C

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

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

Înapoi

Teren pentru casa, zona Transilvaniei, Buzău, imediat

89.520 €

Buzău, zona Transilvaniei - Vezi harta



Ascunde anunț Raportează anunț



0741 179 592
Apelază acum



Adrian Zotolea
Consilier Imobiliar

MIG IMOBILIARE

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Buzău, imediat

1865 mp

Descriere

Cod intern de referință: P1777

Va punem la dispoziție un teren intravilan în zona străzii Transilvaniei, în suprafața de 1865 mp, 52 m lungime și 57 m lățime cu deschidere la ALEEA PLOPILOR 24m cu toate actele pregătite pentru vânzare

Utilități în zona apă, canalizare, curent și gaze.

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

Comision 2% negociabil

Specificații

ID Anchet: XC88130FG

Actul de vânzare: 1/2017

Suprafață teren: 1865 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 24.86 m

Proprietatea comparabilă C – teren intravilan situat în Mun Buzău, zona Transilvaniei, str Aleea Plopilor, având următoarele caracteristici:

- ✓ Suprafața: 1865 mp;
- ✓ Regimul: teren intravilan
- ✓ Accesul: se realizează din str Aleea Plopilor, asfaltată, cu trotoare și iluminată public;
- ✓ Forma terenului: dreptunghiulara - regulată;
- ✓ Topografia: plană;
- ✓ Utilități disponibile: canalizare, apă curentă, gaze naturale, curent electric;
- ✓ Prețul de vânzare cerut: 48 Euro/mp

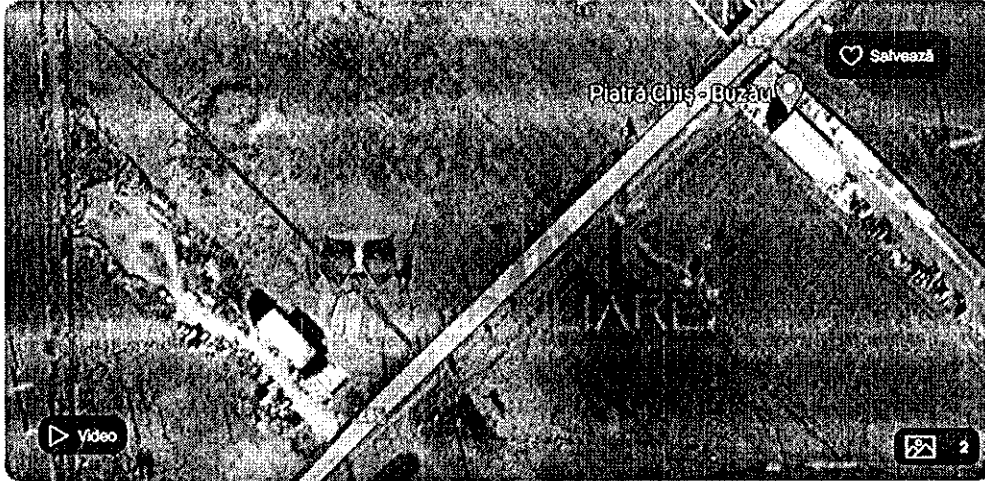
Comparabila D

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/buzau/teren-constructii-de-vanzare-XC88130FG?lista=5988159&listing=1&pagina=lista&imoidusr=1171172>

Teren 5700mp | Intravilan | Soseaua de centura | Fabrica de bere |

262.200 €

Buzău · Vezi hartă



Ascunde anunț Proporționiștii

0374 451 090
0720 762 678



KING IMOBILIARE
Asocierie Națională

KING IMOBILIARE BUZĂU

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

P43644

KING IMOBILIARĂ va propune spre VANZARE un TEREN INTRAVILAN în zona SOSEAUA DE CENTURA (langa fabrica de bere)

Terenul are o suprafata de 5700 mp cu descriere de 43 m!

Terenul se poate vinde si parcelabil!

Va asteptam cu drag sa il vedem impreuna!

[citește mai mult](#)

Specificații

Categoria proprietate:

Terminat / In curs

Suprafata teren: 5700 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 43 m

Proprietatea comparabilă D – teren intravilan situat în Mun Buzău, zona Fabrica de Bere, sos de centura, având următoarele caracteristici:

- ✓ Suprafața: 5700 mp;
- ✓ Regimul: teren intravilan
- ✓ Accesul: se realizează din sos de centura, asfaltată, cu trotoare și iluminată public;
- ✓ Forma terenului: dreptunghiulara - regulată;
- ✓ Topografia: plană;
- ✓ Utilități disponibile: canalizare, apă curentă, gaze naturale, curent electric;
- ✓ Prețul de vânzare cerut: 46 Euro/mp

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

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

VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN
PIATA

TISA DE COLIGAREA INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE TEREN						
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	
Suprafata	8481	2900	8600	1865	5700	
Pret oferta/vanzare (Eur/mp)		40 eur/mp	70 eur/mp	48 eur/mp	46 eur/mp	
Tipul comparabilei (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta	
Dreptul de Proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	
Conditii de piata	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	
Localizare	Intravilan Mun Buzau, T.19, P.100	Intravilan Mun Buzau, Zona Transilvaniei, T.25, P.169	Intravilan Mun Buzau, str Transilvaniei int cu Aleea Gradinilor	Intravilan Mun Buzau, Zona Transilvaniei, Aleea Plopiilor	Intravilan Mun Buzau, Sos de Centura (langa fab de bere)	
Destinatia (utilizarea terenului)	Arabil/Intravilan	Arabil/Intravilan	Curti-Constructii	Curti-Constructii	Curti-Constructii	
Amenajari Exterioare (strazi, trotuare)	toate	toate	toate	toate	toate	
Topografie/Relief	drept	drept	drept	drept	drept	
Utilitati disponibile	utilitati in zona	utilitati in zona	curent electric, canalizare, apa	curent electric, gaze, canalizare, apa	apa, canalizare, gaz, curent electric	
Forma in plan & deschidere	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	
EVALUAREA TERENULUI ANALIZA DE PERECHI DE DATE						
Parametrii de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	
Suprafata (mp)	230	2900	8600	1865	5700	
Pret oferta/vanzare (eur/mp)		40	70	48	46	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACIUNARII						
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
Marja de negociere din piata specifica(%)		3%	3%	3%	3%	
Cuquantum ajustare(eur/mp)		1.2	2.1	1.44	1.38	
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (eur/mp)		38.8	67.9	46.56	44.62	
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	
Cuquantum Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%	
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)		0	0	0	0	
Pret ajustat (Eur/mp)		38.8	67.9	46.56	44.62	
RESTRICTII LEGALE (reglementare Urbanistica)	Restrictii construire	Restrictii construire	Restrictii construire	Restrictii construire	Restrictii construire	
Cuquantum Ajustare(%)	NU	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)		0	0	0	0	

PRET AJUSTAT (Eur/mp)			38.8	67.9	46.56	44.62
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)			38.8	67.9	46.56	44.62
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)			38.8	67.9	46.56	44.62
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)			38.8	67.9	46.56	44.62
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)			38.8	67.9	46.56	44.62
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII						
LOCALIZARE		Global	Intravilan Mun Buzau, Zona Transilvaniei, T.25, P.169	Intravilan Mun Buzau, str Transilvaniei int cu Aleea Gradinilor	Intravilan Mun Buzau, Zona Transilvaniei, Aleea Plopiilor	Intravilan Mun Buzau, Sos de Centura (langa fab de bere)
Comparativ cu subiectul			localizare similara	localizare superioară	localizare superioară	localizare similara
Cuquantum Ajustare(%)			0%	-15%	-15%	0.0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0.00	-10.1850	-6.9840	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			38.80	57.72	39.58	44.62
CARACTERISTICI FIZICE						
SUPRAFATA (mp)		8481	2900	8600	1865	5700
Cuquantum Ajustare(%)			-10%	0%	-10%	-10%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			-3.88	0	-4.656	-4.462
DESTINATIA (utilizarea terenului)		Arabil	Arabil	Curți-Construcții	Curți-Construcții	Curți-Construcții
Cuquantum Ajustare(%)			0%	-10%	-10%	-10.0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	-6.79	-4.656	-4.462
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)		DA	DA	DA	Da	DA
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
TOPOGRAFIE / RELIEF		Plana	Plana	Plana	Plana	Plana
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0

UTILITATI DISPONIBILE		in zona	utilitati in zona	curent electric canalizare, apa	curent electric gaze, canalizare, apa	apa, canalizare, gaz, curent electric
Cuquantum Ajustare(%)			0.0%	-15.0%	-15.0%	-15.0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	-10.185	-6.984	-6.693
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE						
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %			-10%	-25%	-35%	-35%
Total ajustare caracteristici fizice (eur/mp)			-3.88	-16.975	-16.296	-15.617
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			37.92	10.74	23.28	79
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)			37.92	10.74	23.28	79
Ajustare totala bruta absoluta (Eur/mp)			3.88	16.975	16.296	15.617
Ajustare totala bruta procentuala (%)			10%	25%	35%	35%
Ajustare totala bruta absoluta (Eur)			3.88	16.975	16.296	15.617
Ajustare totala bruta procentuala (%)			10%	25%	35%	35%
Nivelul de ajustare			3%	3%	3%	3%
VALOAREA DE PIATA: 35 Eur/mp ROTUND						

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

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

Comparabilele folosite 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 3%, 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.

Au fost aplicate ajustări pentru *elementele specifice tranzacționării* pentru toate proprietățile comparabile utilizate. Drept urmare cele patru comparabile au fost ajustate cu 1%.

2) La elementele specifice proprietatii s-au aplicat următoarele ajustari:

- **Ajustarea pentru Localizare**

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

Proprietatile comparabile B și C folosite în grilă sunt localizate mai bine decât proprietatea subiect și au fost ajustate negativ întrucât piața recunoaște diferențe de valoare ale proprietatilor imobiliare.

Ajustarea pentru Localizare poate fi o ajustare procentuală, adică cu cât ar plăti un cumpărător tipic mai mult sau mai puțin pentru un lot de teren care diferă prin localizare față de proprietatea subiect. În cazul nostru, **comparabilele B și C folosite în grilă se vor ajusta negativ cu 15%.**

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

- **Ajustarea pentru suprafață**

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

Proprietatile comparabile A, C și D au suprafețe mai mici decât proprietatea subiect și au fost ajustate întrucât piața recunoaște diferențe de valoare ale proprietatilor imobiliare cu diferențe de 3000-5000 mp.

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

- **Ajustarea pentru Destinație**

Ajustările pentru destinație 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 destinația de care beneficiază acesta. De exemplu, un lot de teren cu destinația curți-construcții se va vinde mai ușor față de un lot de teren intravilan cu destinația Arabil.

Proprietatile comparabile B, C și D au destinație Curți-Construcții, iar întrucât piața recunoaște diferențe de valoare ale proprietatilor imobiliare în funcție de destinația acestora, aceste proprietăți comparabile au fost ajustate cu -10%.

Ajustarea pentru destinație poate fi o ajustare procentuală, adică cu cât ar plăti un cumpărător tipic mai mult sau mai puțin pentru un lot de teren care diferă prin destinația de care beneficiază față de proprietatea subiect. În cazul nostru, **comparabilele B, C și D folosite în grilă se vor ajusta negativ cu 10%.**

- **Ajustarea pentru utilități disponibile**

Ajustările pentru utilități 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 utilitățile de care beneficiază acesta. De exemplu, un lot de teren destinat dezvoltării imobiliare se va vinde mai ușor dacă beneficiază de utilități precum rețea de amilentare cu gaze naturale, canalizare, apă curentă, față de un lot de teren ce nu beneficiază de acestea.

Proprietatile comparabile B, C și D beneficiază de utilități complete iar întrucât piața recunoaște diferențe de valoare ale proprietatilor imobiliare în funcție de gradul de echipare cu utilități, aceste proprietăți comparabile au fost ajustate cu -15%.

Ajustarea pentru amenajările exterioare poate fi o ajustare procentuală, adică cu cât ar plăti un cumpărător tipic mai mult sau mai puțin pentru un lot de teren care diferă prin amenajările exterioare de care beneficiază față de proprietatea subiect. În cazul nostru, **comparabilele B,C și D folosite în grilă se vor ajusta negativ cu 15%.**

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

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

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

296.835 EUR echivalent 1.460.369 LEI

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



7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

V_{valoare de piață proprietate} = 296.835 Eur (1.460.369 Lei)

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

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

Abordările valorii nu au fost aplicate numai cu caracter formal.

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

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

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

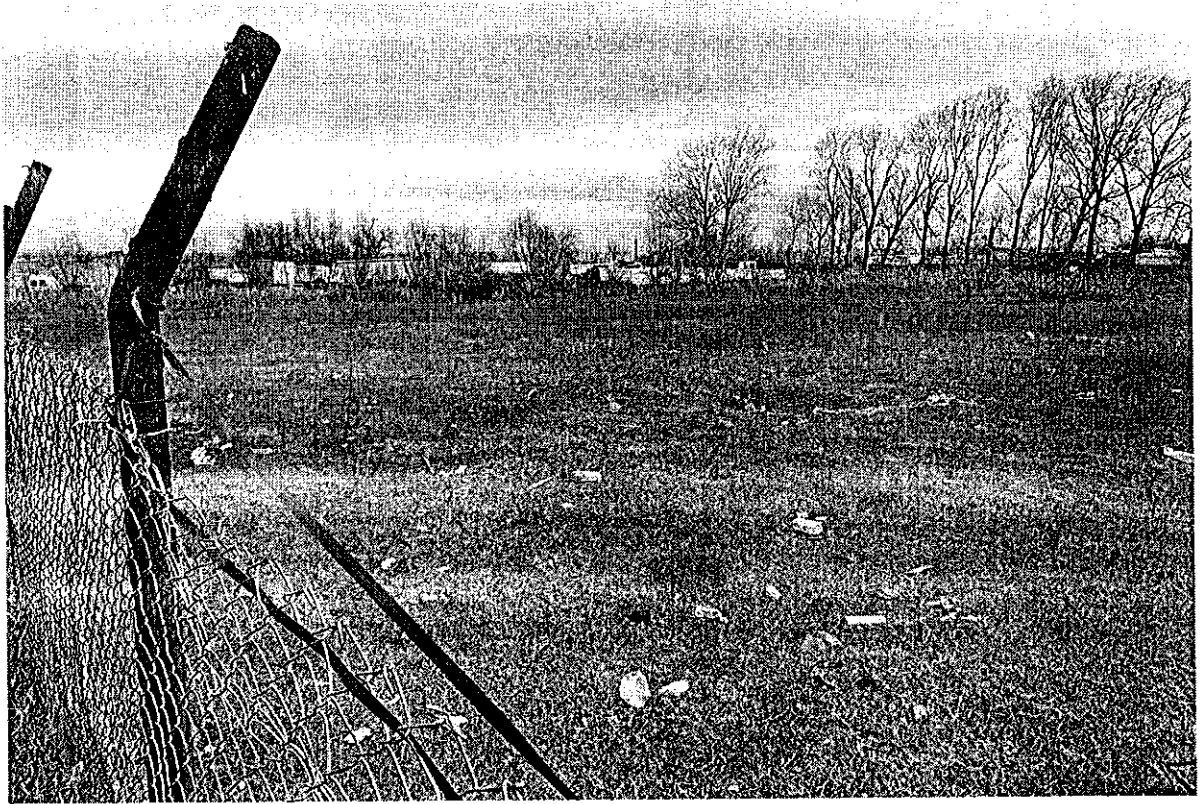
296.835 Eur echivalentul a 1.460.369 Lei

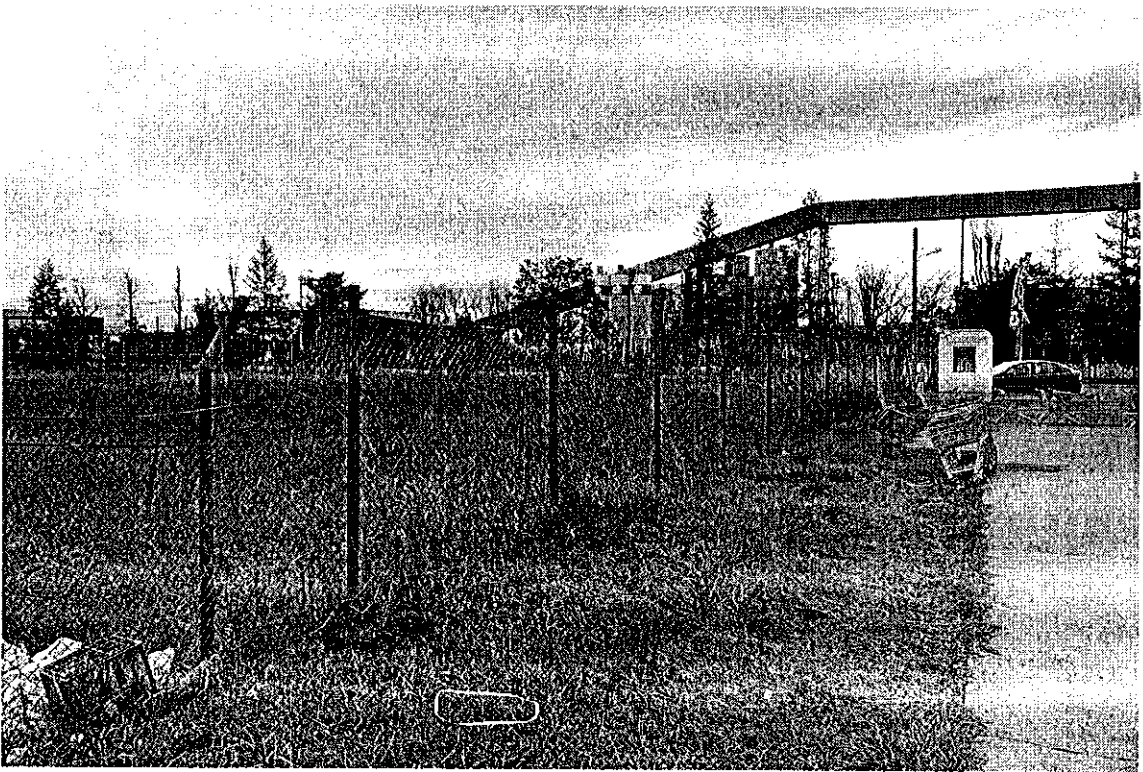
Țigănuș Radu
Evaluator titular ANEVAR, Specializare EPI
Nr.legitimatie 18849, valabil 2023



Anexa 1. Poze Proprietate Subiect







Anexa 2. Acte de Proprietate

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- PRIMAR -
Nr. 68/CLM/2023

ANUNȚ PUBLIC

Astăzi, 29.03.2023, Primăria Municipiului Buzău anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a următorului act normativ: PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 54/24.03.2023 pentru aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren proprietate privată a municipiului Buzău, situat în Tarlaua 19, Parcela 100.

Documentația aferentă proiectului de act normativ include:

- referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău.
- raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licitații.
- proiectul de hotărâre și documentația aferentă.

Documentația poate fi consultată:

- pe pagina de internet a instituției, la www.primariabuzau.ro.
- proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Biroul de relații cu publicul al instituției.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 19.04.2023, ora 10:00:

- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: **ghiseu.unic@primariabuzau.ro**;
- prin poștă, pe adresa: Buzău, Piața Daciei, nr. 1, județul Buzău;
- la sediul instituției, la Registratură, la adresa: Buzău, Piața Daciei, nr. 1, județul Buzău.

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact:
telefon: **0238.723.371**, e-mail: **petronela.jipa@primariabuzau.ro**, persoană de contact: **Jipa Petronela**.

PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU,
Constantin Toma.



Directia Administrație Publică Locală
Nr. 62.011/19.04.2023

În atenția: **Secretarului General al Municipiului Buzău**

Subiect: asigurare transparență decizionala pentru proiect de hotărâre cu caracter normativ

Notă Internă,

În conformitate cu dispozițiile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, a fost inițiat PROIECTUL DE HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV nr. 54/24.03.2023 pentru aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren proprietate privată a municipiului Buzău, situat în Tarlăua 19, Parcela 100, ce s-a aflat în dezbateri publice în perioada 29.03.2023 – 19.04.2023, ora 10.00.

În această perioadă nu s-au depus propuneri, sugestii sau opinii privind proiectul de hotărâre menționat mai sus.

Responsabil cu societatea civilă
Petronela Jipa

