

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU

HOTĂRÂRE
pentru aprobarea trecerii în proprietatea privată a Județului
Buzău și aprobarea vânzării a două loturi de teren în
suprafață totală de 2078 mp. situate în municipiul Buzău,
strada Stadionului nr. 7 către concesionarul Societatea
„Sigma Premium” SA

Consiliul Județean Buzău:

Având în vedere:

- referatul Președintelui Consiliului județean Buzău de inițiere a proiectului de hotărâre înregistrat sub nr. 11601/19.08.2019;
- raportul Direcției juridice și administrație publică locală înregistrat sub nr. 11602/19.08.2019;
- avizul de legalitate al Secretarului General al Județului Buzău dat pe proiectul de hotărâre;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Județean Buzău anexate la hotărâre;
- adresa Societății „Sigma Premium” SA înregistrată la nr. 9240/26.06.2019;
- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Buzău nr. 140/2011 pentru aprobarea concesionării suprafeței de teren de 2078 mp. din terenul aferent Spitalului Județean de Urgență Buzău, Societății „Internațional Health Care Systems” SA București în vederea construirii unui centru medical de dializă și ale art. 12 alin. (2) din contractul de concesiune;
- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Buzău nr. 225/2012 privind dezmembrarea imobilului – teren situat în municipiul Buzău, strada Stadionului nr. 7 concesionat Societății „Internațional Health Care Systems” SA București;
- cesiunea dreptului de concesiune teren 2078 mp. de la Societatea „Internațional Health Care Systems” SA București la Societatea „Sigma Premium” SA conform actului adițional nr. 1 din 09 noiembrie 2015;
- raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat, înregistrat la nr. 11564/14.08.2019;

În temeiul art. 173 alin.(1) lit. „c”, alin.(4) lit. „a”, art. 182 alin. (1), art. 361 și art. 364 alin. 1 și 2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă trecerea din proprietatea publică a Județului Buzău în proprietatea privată a Județului Buzău a loturilor de teren situate în municipiul Buzău, strada Stadionului nr. 7 cu număr cadastral 63163 (1996 mp.) și număr cadastral 63164 (82 mp.) identificate potrivit planurilor de amplasament prevăzute în anexa nr. 1.

Art. 2. (1) Se aprobă raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat, prevăzut în anexa nr. 2.

(2) Se aprobă ca preț al vânzării suma de 233.775 euro plătibili în lei, la cursul leu-euro din data efectuării tranzacției.

(3) Cumpărătorul va vira prețul menționat la alin. (2) odată cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică și va suporta costurile notariale aferente tranzacției.

(4) Suma aferentă tranzacției se face venit la bugetul Județului Buzău.

Art. 3. (1) Se aprobă vânzarea de către Unitatea Administrativ-Teritorială Județul Buzău prin Consiliul Județean Buzău a loturilor de teren situate în municipiul Buzău, strada Stadionului nr. 7 cu număr cadastral 63163 – 1996 mp. și număr cadastral 63164 – 82 mp. către Societatea „Sigma Premium” SA cu sediul social în București.

(2) Loturile de teren prevăzute la art. 1 sunt aferente construcției – Centru de dializă având ca proprietar Societatea „Sigma Premium” SA.

Art. 4. (1) Se împuternicește Secretarul General al Județului Buzău – Mihai-Laurențiu Gavrilă să semneze în numele și pentru Județul Buzău documentele de înstrăinare în formă autentică.

(2) Se desemnează ca înlocuitor, după caz, al persoanei împuternicite conform alin. (1), directorul executiv al Direcției juridice și administrație publică locală, Oprea Mirela-Eugenia.

Art. 5. Contractul de concesiune înregistrat sub nr. 8577/02.08.2011 și actul adițional înregistrat sub nr. 14329/09.11.2015 încetează pe data încheierii, în formă autentică, a contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 6. (1) Hotărârea Consiliului Județean Buzău nr. 36/1999 se modifică corespunzător prevederilor art. 1.

(2) Hotărârea Consiliului Județean Buzău nr. 140/2011 își încetează aplicabilitatea pe data încheierii, în formă autentică, a contractului de vânzare-cumpărare.

(3) Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7. Secretarul General al Județului Buzău, Direcția juridică și administrație publică locală, Direcția economică și Direcția pentru administrarea patrimoniului și investiții vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 8. Secretarul General al Județului Buzău va asigura comunicarea hotărârii Instituției Prefectului Județului Buzău, persoanei juridice – cumpărător, celor interesați, precum și publicarea acesteia pe site-ul autorității publice județene.

PREȘEDINTE

PETRE-EMANOIL NEAGU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI BUZĂU,**

MIHAI-LAURENȚIU GAVRILĂ

A blue ink signature is written below the name MIHAI-LAURENȚIU GAVRILĂ.

**NR. 180
BUZĂU, 29 AUGUST 2019**

**Hotărârea a fost adoptată cu 23 voturi „pentru”, 9 voturi „împotrivă”,
- abțineri de cei 32 consilieri județeni prezenți.**

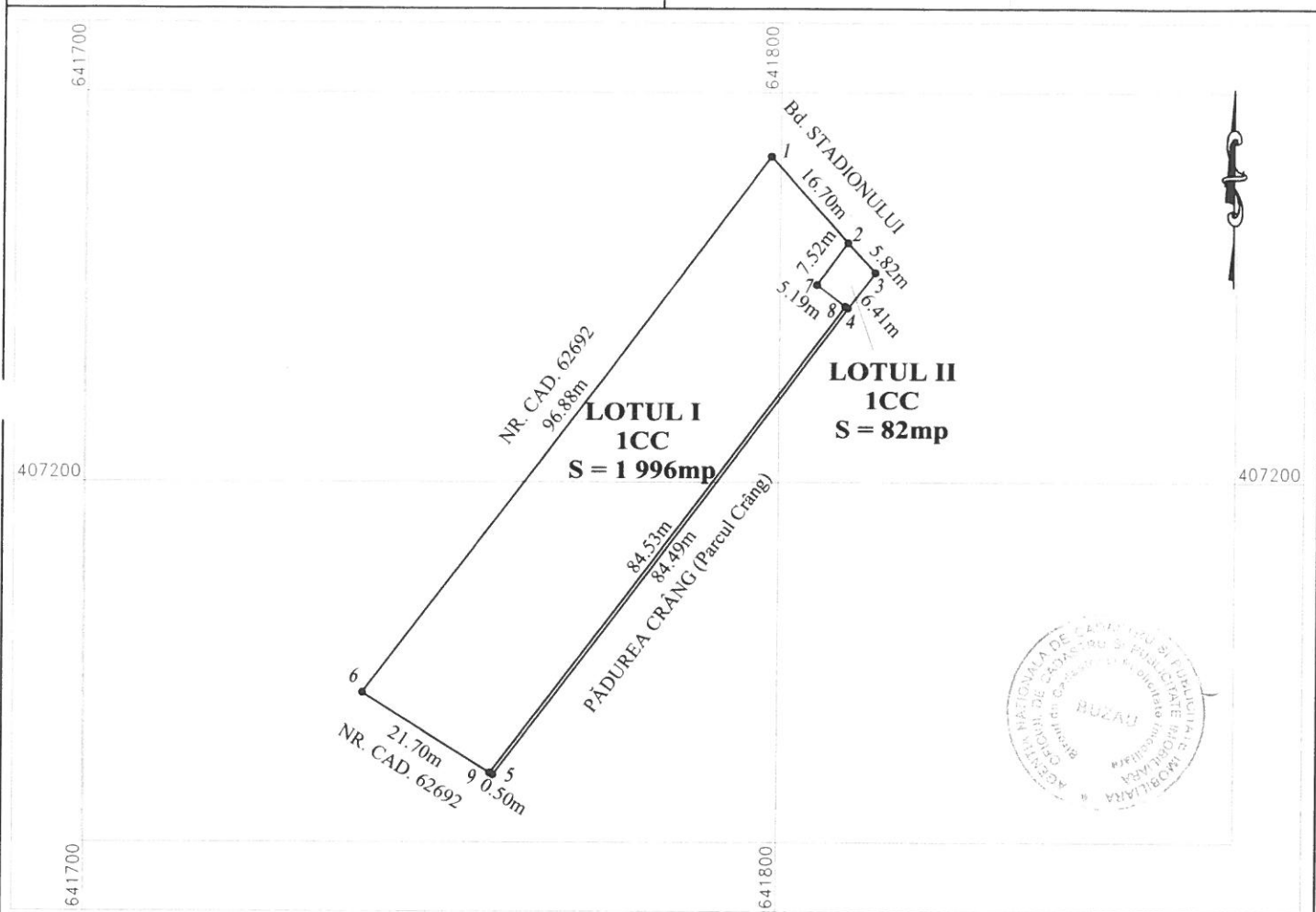
ANEXA nr. 1
la HCG nr. 180/2019

**PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE**

Scara 1: 1000

Nr. Cadastral	Suprafata măsurată	Adresa imobilului
62 693	2 078 mp	Strada Stadionului, Nr. 7, Municipiul Buzău, Județul Buzău

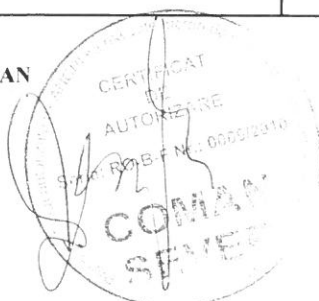
Cartea Funciară nr.	62 693	UAT	BUZAU
---------------------	--------	-----	-------



TABEL DE MIȘCARE PARELĂRĂ PENTRU DEZLIPIRE/ALIPIRE IMOBIL

Situația actuală (înainte de dezlipire/alipire)				Situația viitoare (după dezlipire/alipire)			
Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
	2 078 mp	CC	Teren intravilan curti constructii	63163	1 996 mp	CC	LOTUL I Teren intravilan curti constructii
				63164	82 mp	CC	LOTUL II Teren intravilan curti constructii
TOTAL	2 078 mp			TOTAL	2 078 mp		

Executant
ing. Sever COMAN



Data

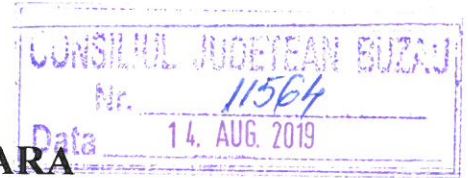
Parafa
Semnatura și data
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZĂU
JURUBÎȚĂ CRISTIAN
CONSILIER IV

Stampila BCPI

19.04.13.

ANEXA Nr. 2
la HCJ nr. 180/2019

Evaluare teren, municipiul Buzau, B-dul Stadionului, nr. 7, sup. 2078 mp
Beneficiar Consiliul Județean Buzau



PROPRIETATE IMOBILIARA

**TEREN – 2.078 MP. – B-DUL STADIONULUI, NR. 7,
MUNICIPIUL BUZAU**

PROPRIETAR : CONSILIUL JUDEȚEAN BUZAU



EVALUATOR ANEVAR – EPI – CHIRIAC MARIN



Declaratia de conformitate,

Subsemnatul CHIRIAC MARIN, in conformitate cu Standardele de Evaluare, declar urmatoarele:

- prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport;
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate;
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului;
- evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul Deontologic si cu standardele de evaluare;
- evaluatorul indeplineste cerintele adecvate, de calificare profesionala;
- evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii. Data evaluarii este **09.08.2019;**
- nici o persoana nu i-a acordat asistenta profesionala, in elaborarea raportului.

EVALUATOR ANEVAR - EPI

CHIRIAC MARIN



RAPORT DE EVALUARE

Subsemnatul CHIRIAC MARIN, in calitate de evaluator, membru al ANEVAR – specializarea EPI (evaluare bunuri imobiliare), legitimatie nr. 11350, am fost desemnat sa efectuez o expertiza de evaluarea unor terenuri din proprietatea CONSILIULUI JUDETEAN BUZAU, terenuri situate in b-dul Stadionului, nr. 7 din municipiul Buzau.

SCOPUL EVALUARII

Evaluarea are drept scop stabilirea pretului de piata in vederea vanzarii.

OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie un teren situat in b-dul Stadionului, nr. 7 din municipiul Buzau, teren curti constructii, in suprafata de 2.078 mp conform acte si 2.078 mp conform masuratori cadastrale.

Terenul a fost dezmembrat in doua parti:

- nr. Cad.63163, cartea funciara nr. 63163 in suprafata de 1.996 mp.;
- nr. Cad.63164, cartea funciara nr. 63164 in suprafata de 82 mp.;

Dezmembrarea s-a facut pentru ca pe terenul de 82 mp. este amplasata cladirea care adaposteste transformatorul electric care deservește cladirea principala “ Centrul de Dializa si Nefrologie”. Dat fiind acest fapt s-a creat posibilitatea de acordare a unui drept de superfiicie pentru firma care se ocupa de intretinerea transformatorului.

Terenul a fost concesionat in vederea edificarii unei constructii DS+P+E in care functioneaza un Centru de Dializa si Nefrologie si se vor mai desfasura si alte activitati adiacente sectorului de sanatate. In prezent constructia apartine SC SIGMA PREMIUM S.A.

Documente proprietate:

- Incheiere OCPI BUZAU nr. 40893/06.09.2013;
- Incheiere nr. 39940 din 04.08.2013;
- Incheiere nr. 25182129.05.2013;
- Act de dezmembrare nr, 1199/16.05.2013;
- Extras de CF nr. 40893/07.08.2013;
- Extras de CF. nr.39940,101.08.2013;

- Documentatie de Carte funciara.

Sursele de informatii teoretice

- Standardele ANEVAR , ghidurile de aplicare, materialele de cursuri pentru pregatirea continua: IROVAL, MATRIX ROM, etc.
- Evaluarea Proprietatii Imobiliare – ed. II- ANEVAR

PREMISE SI CONCEPTE

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate este valoarea de piata.

Standardele ANEVAR aplicabile in raportul prezent sunt formate din:

- **Standardele generale de Evaluare SEV- 2018**

SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)

- **Standardele specifice de Evaluare SEV- 2018**

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

- **Ghidurile metodologice de evaluare a bunurilor** , compuse din:

GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Definitia valorii de piata este stabilita ca **definitii IVS** cat si in **IVS– Cadrul general** elaborat de Comitetul International pentru Standarde de Evaluare (IVSC).

SEV 104 – CADRUL GENERAL- DEFINITII

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

Conceptul **valoare de piață** presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal.

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 poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare.

Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare.

Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerată a fi liber și disponibil pentru dezvoltarea ulterioară cea mai eficientă.

Considerarea terenului ca fiind liber este o procedură acceptată ce facilitează analiza și rezolvarea corectă a problemelor evaluării, care cer ca terenul să fie evaluat ca o componentă separată a proprietății imobiliare.

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

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- 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.

Tinand seama de acest cadru conceptual, in cazul proprietatilor imobiliare supuse evaluarii, cea mai buna utilizare este aceea pe care o are si in prezent. Acest tip de utilizare este de asteptat sa fie mentinut si in viitor.

Moneda raportului: leul romanesc.

Inspectia proprietatii imobiliare

Inspectia s-a efectuat la data de 08.08.2019.

Evaluatorul a fost insotit de un reprezentant al firmei proprietare a cladirii edificate pe acest teren, cladire care adaposteste un centru de dializa si nefrologie precum si alte activitati legate de acordarea de ingrijiri medicale

Data evaluarii : 09.08.2019.

Sursele de informatii:

- documentele puse la dispozitie privind proprietatea imobiliara evaluata;
- Informatii furnizate de mediul de internet, agentiile imobiliare, din publicatiile de profil locale privind preturi de tranzactionare, oferte de pret, chirii, rente funciare, tendinte consemnate recent pe piata imobiliara locala;
- Informatii furnizate de institutii publice privind : puterea de cumparare, populatia, situatia economica, tendinte de investitii, s.a.

Ipoteze si conditii limitative

Valoarea este valabilă numai la data evaluării in conditiile in care nu se modifica parametrii de piata.

- Raportul de evaluare a fost intocmit la cererea clientului.
- Raportul este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential si nu poate fi utilizat (in intregul sau, partial sau proportii

rezultate din el) de catre client in alte scopuri si nu poate fi dat publicitatii.

-Evaluarea s-a bazat pe datele si informatiile provenite din actele puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe cele rezultate din inspectia la fata locului.

-Evaluatorul nu a verificat in mod special autenticitatea actelor prezentate si nu s-au facut alte investigatii privind statutul juridic al proprietatii imobiliare evaluate.

-Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a proprietatii.

-Relativ la problemele de mediu: se presupune ca proprietatea imobiliara evaluata este in concordanta cu reglementarile privind mediul inconjurator, iar raportul de evaluare s-a intocmit in ipoteza ca nu exista contaminare.

Ipoteze si conditii limitative cu caracter specific proprietatii de evaluat.

-Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice.

-Se presupune ca se pot obtine si reinnoi toate autorizatiile certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului.

-Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului terenului, sau dupa caz ale structurii constructiei care ar avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de catre evaluator, din documentatiile puse la dispozitie de catre proprietari in urma inspectiei proprietatii.

-Se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granitele proprietatii descrise.

Analiza preliminara a pietei imobiliare

Definirea pietei

Piata imobiliara este definita ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri cum ar fi banii.

Analiza ofertei competitive

Oferta de vanzare de proprietati imobiliare este peste nivelul cererii.

Analiza cererii

Un factor important in analiza cererii probabile il reprezinta persoanele fizice si societatile comerciale din aria pietei.

Echilibrul pietei.

Datorita crizei economice cererea este mai mica decat oferta.

In prezent se manifesta o criza economica persistenta, piata imobiliara stagneaza si preturile se mentin mici. Tranzactiile sunt aleatorii iar preturile sunt fluctuante.

Deci in prezent exista o piata a cumparatorului.

Informatii despre amplasament

Date despre zona, vecinatati si amplasare : terenul se afla intre Spitalul judetean Buzau si parcul Crang.

EVALUARE TEREN

Abordarea prin comparatie directa

Estimarea valorii de piata prin aceasta metoda se face prin analiza pietei imobiliare pentru a gasi proprietati similare si apoi compararea acestora cu cea de evaluat. Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea cuprind diferentele in dreptul de proprietate transmis (evaluat) motivatia cumparatorilor si vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei in momentul vanzarii , dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice ale terenurilor, daca proprietatile produc venituri, s.a..

Comparatia directa este metoda recomandata in primul rand pentru evaluarea terenurilor. Atunci cand este utilizata aceasta metoda, majoritatea metodelor privind selectarea comparabilelor si procesul de aplicare a ajustarilor, pot fi aplicate si in cazul evaluarii terenului.

Atunci cand nu exista suficiente vanzari de parcele similare de teren pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza **metode alternative**, precum extractia de piata, alocarea si diferite tehnici de capitalizare a venitului.

Tehnicile capitalizarii venitului se pot imparti in tehnicile capitalizarii directe (de exemplu, capitalizarea venitului rezidual atribuit terenului si capitalizarea rentei funciare) si tehnicile actualizarii (de exemplu, analiza fluxului de numerar actualizat aplicata in metoda parcelarii si dezvoltarii).

Evaluatorul considera ca, in prezent, exista suficiente vanzari care nu impun utilizarea tehnicilor alternative si nici alte metode de evaluare nu sunt adecvate acestui tip de proprietate.

Prezentarea proprietatilor cu elemente comparative

Pe baza datelor culese din mediul de internet precum si din verificarea informatiilor privind tranzactiile proprietatilor imobiliare s-au selectat 4 oferte comparabile.

1. Teren centura Dedeman – 4.000 mp. Prêt= 125 euro/mp.
2. Teren str. Horticolei- 2.311 mp. Prêt=130euro/mp
3. Teren Galleria Moll – 2.000 mp. Pret= 100 euro/mp.
4. Teren Transilvania – 1.260 mp. Pret = 93 euro/mp.

Dat fiind faptul ca de obicei pe piata exista o marja de negociere de minus 10% evaluatorul a corectat aceste oferte cu acest procent.

Evaluatorul a apreciat corectiile de localizare pe baza urmatorului rationament profesional:

- Cea mai buna amplasare este langa Spitalul Judetean Buzau dat fiind monitorizarea activitatii cat si distanta mica intre cele doua entitati.
- Este evident faptul ca apropierea de Spitalul Judetean creaza mari beneficii pentru ambele entitati cat si pentru persoanele fizice care apeleaza la aceste servicii, dat fiind scurtarea la minimum a timpilor pentru toti.
- Comparabilele se grupeaza in doua categorii: 1 si 2 mai indepartate si 3 si 4 mai apropiate;

Intre primele 2 oferte, cea din str. Horticolei este mai indepartata decat oferta de langa Dedeman.

Comparativ cu terenul evaluat s-a apreciat ca diferenta de valoare pe care o da amplasarea este insemnata, osciland intre 25% pentru ofertele mai apropiate (Transilvania si Galleria Moll) si 30-35 % pentru celelalte doua mai indepartate , deoarece numai pentru aceste valori zona comparabilelor cele mai apropiate este inferioara pozitiei apropiate de Spitalul Judetean.

Evaluatorul considera ca pe terenul evaluat nu este profitabila amplasarea de entitati care nu au o legatura cu activitatea Spitalului Judetean deoarece acest loc este supus unor zgomote puternice permanente ale ambulantelor (24 ore).

Trebuie spus ca, din acest punct de vedere, preturile din aceasta zona nu pot fi comparate cu preturile din zona Oltului si zona 23 August, zone aflate la cca 400- 700 m catre centru., zone mult mai linistite unde s-au edificat case tip vila si care sunt de regula separate de tumultul zonelor comerciale ale orasului. Aceste zone au preturi mai mari cu 75% -100% decat zona evaluata.

Pe acest rationament, cat si pe necesitatea dezvoltarii de activitati adiacente domeniului medical in zona Spitalului Judetean s-a intemeiat si hotararea C.J. de concesionare a terenului pentru edificarea unei cladiri pentru aceste activitati necesare comunitatii municipale si judetene.

Evaluatorul nu a mai reliefat diferente in ce priveste alte criterii de comparatie (amenajari exterioare- strazi, trottoare, topografie -teren drept, forma in plan, cheltuieli de aducere la stadiul de teren constructibil, s.a.) deoarece comparabilele se aseamana cu terenul evaluat.

Din metodele alternative este si **metoda extractiei**.

Extractia este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimate prin metoda costului de inlocuire net.

GRILA DATELOR DE PIATA- calculele au fost facute in Anexa 1 care face parte din prezentul raport de evaluare.

Din grila datelor de piata se observa ca proprietatea C (avand caracteristicile cele mai apropiate celei de evaluat) inregistreaza cea mai mica valoare bruta procentuala a corectiilor.

Conform grilei, valoarea de piata se va calcula cu pretul dat de comparabila C, respective 112,5 euro/mp.

Deci valoarea de piata a proprietatii este de: $112,5 \text{ euro/mp} \times 2078 \text{ mp} = 233.775 \text{ euro}$.

Calcul in lei : $233.775 \text{ euro} \times 4,7273 \text{ lei/euro} = 1.105.125 \text{ lei}$

CONCLUZII

Terenul curti-constructii , in suprafata de 2.098 mp. conform acte si 2.078 mp conform masuratorilor cadastrale, apartinand Consiliului Judetean Buzau are valoarea de piata la data de 09.08.2019 de 1.105.125 lei, echivalent 233.775 euro;

Terenul este dezmembrat in 2 parti, cu urmatoarele valori de piata:

- 1. Terenul cu nr. Cad.63163, cartea funciara nr. 63163 in suprafata de 1.996 mp. are valoarea de piata la data de 09.08.2019 de 1.061.515 lei, echivalent 224.550 euro;**
- 2. Terenul cu nr. Cad.63164, cartea funciara nr. 63164 in suprafata de 82 mp. are valoarea de piata la data de 09.08.2019 de 43.610 lei, echivalent 9.225 euro;**

Valoarea nu contine TVA.

ANEXE

- Anexa 1- Grila datelor de piata;**
- Anexa 2 - Dovezi piata;**
- Documente proprietate**

**EVALUATOR ANEVAR- EPI
CHIRIAC MARIN**



GRILA DATELOR DE PIATA

Anexa 1

Indicatori	Teren evaluat	C1	C2	C3	C4
Pret de vanzare oferta – euro Euro/mp		500.000 125	300.430 130	200.000 100	117.180 93
Ajustare oferta :		-10% - 50.000	-10% -30.430	-10% -20.000	-10% - 12.180
Pret de vanzare oferta – euro/mp		450.000 112.5	270.000 116,8	180.000 90	105.000 83,3
Drepturi de proprietate Transmise	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie % euro		0 0	0 0	0 0	0 0
Pret corectat- euro		450.000	270.000	180.000	105.000
Conditii de vanzare % euro		Independent 0 0	Independent 0 0	Independent 0 0	Independent 0 0
Prêt corectat		450.000	270.000	180.000	105.000
Conditii de finantare % euro	Normal	Normal 0 0	Normal 0 0	Normal 0 0	Normal 0 0
Prêt corectat		450.000	270.000	180.000	105.000
Corectie piata- data tranzactiei %/euro		0 0	0 0	0 0	0 0
Pret corectat - euro		450.000	270.000	180.000	105.000
Conditii de piata		Recent	Recent	Recent	Recent
Corectii %/euro		0 0	0 0	0 0	0 0
Pret corectat - euro		450.000	270.000	180.000	105.000
Suprafata (mp)	2078	4.000	2.311	2.000	1.260
Corectie pentru dimensiuni(mp) euro		+1922 -233.775	+233 - 27.222	- 78 +8.820	-818 + 68.167
Corectie % Pret corectat		51,95 % 216.225	- 10,08 % 242.778	+3,9 % 187.020	+66,51 % 173.167
Dotari utilitati % Euro	Apa, energie el.gaze	Comparabil 0 0	Comparabil 0 0	Comparabil 0 0	Comparabil 0 0
Raportul deschidere lungime	1/5	Comparabil	Comparabil 1	Comparabil	Comparabil

Pret corectat - euro		216.225	242.778	187.020	173.167
Caracteristici teren % Euro Prêt corectat	Exclusiv	Exclusiv 0 0 216.225	Exclusiv 0 0 242.778	Exclusiv 0 0 187.020	Exclusiv 0 0 173.167
Acces transport % euro	Adiacent rutier	Adiacent Rutier 0 0	Adiacent Rutier 0 0	Adiacent Rutier 0 0	Adiacent Rutier 0 0
Pret corectat - Euro/mp		216.225 104	242.778 116,8	187.020 90	173.867 83,7
Localizare – zona Corectie% euro	Spitalul judetean Mediana	Periferica Mai putin buna +30% + 64.868	Periferica Mai putin buna +35% +84.972	Mediana Mai putin buna +25% +46.755	Mediana Mai putin buna +25% +43.467
Pret corectat – total - euro		281.093	327.750	233.775	217.334
Pret pe mp. : euro/mp		135,3	157,7	112,5	104,6
Total corectie bruta - euro %		298.643 66,4 %	112.194 41,6 %	55.575 30,9 %	111.634 106,3

EVALUATOR ANEXAR - EPI,
CHIRIAC MARIN



1.Teren Intravilan – centura DEDEMAN spre Aqua Max 125 €/mp

Buzau, judet Buzau Adaugat La 14:38, 24 iulie 2019, Numar anunt: 186727684

Oferit de	Agentie	Suprafata utila	4 000 m ²
-----------	---------	-----------------	----------------------

Teren intravilan in Buzau , suprafata 4000 mp, certificat de informare PUZ p+6e, toate actele la zi .Deschidere la sosea 36 ml , situat dupa rondul de la Dedeman spre Aqua Max (pe partea dreapta din breteaua ce intra in orasul Buzau)

2.Teren intravilan 130 €/mp- str. Horticolei

Buzau, judet Buzau Adaugat La 12:55, 29 iulie 2019, Numar anunt: 179153880
Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Suprafata utila	2 311 m ²
-----------	------------	-----------------	----------------------

- teren intravilan
- destinatie: comercial/industrial/rezidential
- suprafata 2311mp, 40ml front stradal
- acces auto si camion
- utilitati: apa, canal, gaz, curent electric 220V/380V, telefonie, internet .

3.Teren Galleria BUZAU - 200 000 € = 100 euro/mp.

Buzau, judet Buzau Adaugat La 20:18, 14 iulie 2019, Numar anunt: 243403
Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	2 000 m ²		

Proprietar vind teren 2000mp(100/20) in orasul Buzau, iesirea spre Focsani foarte aproape de DE85..Terenul (se poate vedea si din fotografii) este lipit de parcare Mall Galleria...detin toate actele de proprietate necesare legate de teren, terenul este intravilan dar nu are facut PUZ..Pretul NU ESTE NEGOCIABIL

4.Vand Teren intravilan in Buzau Str Transilvaniei- 117 000 € = 93 euro/mp

Buzau, judet Buzau Adaugat de pe telefon La 19:15, 8 august 2019, Numar anunt: 185162168

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
-----------	------------	-------------------------	------------

Suprafata utila	1 260 m ²		
-----------------	----------------------	--	--

Terenul are suprafata de 1260mp.

Utilitati: apa, canalizare, curent electric 220v si 380v, gaz.

Locatie este pe strada Transilvaniei in apropiere de Global.

**EVALUATOR ANEVAR – EPI,
CHIRIAC MARIN**



Evaluare teren, municipiul Buzau, B-dul Stadionului, nr. 7, sup. 2078 mp
Beneficiar Consiliul Judetean Buzau



Evaluare teren, municipiul Buzau, B-dul Stadionului, nr. 7, sup. 2078 mp
Beneficiar Consiliul Judetean Buzau



Evaluare teren, municipiul Buzau, B-dul Stadionului, nr. 7, sup. 2078 mp
Beneficiar Consiliul Judetean Buzau



Evaluare teren, municipiul Buzau, B-dul Stadionului, nr. 7, sup. 2078 mp
Beneficiar Consiliul Judetean Buzau



Evaluare teren, municipiul Buzau, B-dul Stadionului, nr. 7, sup. 2078 mp
Beneficiar Consiliul Judetean Buzau



Evaluare teren, municipiul Buzau, B-dul Stadionului, nr. 7, sup. 2078 mp
Beneficiar Consiliul Judetean Buzau



Evaluare teren, municipiul Buzau, B-dul Stadionului, nr. 7, sup. 2078 mp
Beneficiar Consiliul Judetean Buzau



CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
PREȘEDINTE
Nr. 11588/19.08.2019

REFERAT

**la proiectul de hotărâre pentru aprobarea trecerii în
proprietatea privată a Județului Buzău și aprobarea vânzării
a două loturi de teren în suprafață totală de 2078 mp.
situate în municipiul Buzău, strada Stadionului nr. 7 către
concesionarul Societatea „Sigma Premium” SA**

Proiectul de hotărâre a fost inițiat ca urmare a notificării concesionarului Societatea „Sigma Premium” SA a intenției de cumpărare a celor două loturi de teren, în suprafață totală de 2078 mp. situate în municipiul Buzău, strada Stadionului nr. 7 pe care se află unitatea medicală de dializă și alte servicii medicale, proprietatea privată a societății. Notificarea a fost formulată în baza art. 12 alin. (2) și (3) din contractul de concesiune nr. 8577/2011.

Termenul concesiunii este de 49 ani cu posibilitate de prelungire pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială. Precizăm că, până în prezent, concesionarul a respectat prevederile contractuale referitoare la desfășurarea de activități exclusiv medicale și plată redevență anuală la termen. În consecință, unitatea medicală este privată iar terenul aferent este în proprietatea publică a Județului deși uzul acestuia nu mai este public.

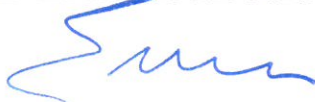
Ca urmare, propun trecerea celor două loturi de teren în suprafață de 2078 mp. în proprietatea privată a Județului Buzău și aprobarea vânzării către concesionar Societatea „Sigma Premium” SA.

În vederea stabilirii prețului vânzării s-a realizat cu expert tehnic autorizat o evaluare care a stabilit prețul la 233.775 euro. Taxele notariale vor fi asumate integral de cumpărător.

Propun adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

PREȘEDINTE,

PETRE-EMANOIL NEAGU



CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE
PUBLICĂ LOCALĂ
Nr. 11589/19.08.2019

RAPORT

**la proiectul de hotărâre pentru aprobarea trecerii în
proprietatea privată a Județului Buzău și aprobarea vânzării
a două loturi de teren în suprafață totală de 2078 mp. situat
în municipiul Buzău, strada Stadionului nr. 7 către
concesionarul Societatea „Sigma Premium” SA**

Scurt istoric

În baza Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și a Hotărârii Consiliului Județean Buzău nr. 140/26.07.2011, s-a aprobat și perfectat contractul de concesiune a terenului de 2078 mp. (dezmembrat din suprafața totală de teren aferent Spitalului Județean de Urgență Buzău) către Societatea „Internațional Health Care Systems SA în vederea realizării prin construire a unei unități medicale private cu activitate principală de furnizare servicii medicale de diagnostic și tratament prin dializă. Obiectivul de investiții trebuia realizat în termen de 3 ani de la data concesionării, obligație îndeplinită de concesionar.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Buzău nr. 169/31.08.2015, s-a exprimat acordul concedentului – Județul Buzău pentru înstrăinarea construcției – unitate medicală de către Societatea „Internațional Health Care Systems SA către Societatea „Sigma Premium” SA și în consecință cesionarea dreptului de concesionare teren pe care este edificată construcție noului proprietar.

Situația mai sus menționată a fost reglementată prin actul adițional nr. 1/09.12.2015 la contractul de concesiune.

Dezmembrarea terenului de 2078 mp. concesionat s-a realizat în baza Hotărârii Consiliului Județean Buzău nr. 225/2012 în două loturi de 1996 mp. și 82 mp., urmare solicitării concesionarului, în contextul executării lucrărilor, fiind necesar ca terenul pentru care se constituie servitute de trecere și folosință în favoarea Societății Electrica să fie de sine stătător (82 mp.)

Cadru legal

Codul administrativ – Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019

- art. 361 (2) – Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul privat al acesteia se face prin hotărâre a consiliului.

(3) – în motivarea hotărârii se justifică temeinic încetarea uzului sau interesului public local.

- art. 364 (1) – În cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Județean.

DIRECTOR EXECUTIV,



MIRELA OPREA