

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea declanșării procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate în comuna Brăești, care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes județean „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău”

Consiliul Județean Buzău;
Având în vedere:

- referatul Președintelui Consiliului Județean Buzău de inițiere a proiectului de hotărâre înregistrat sub nr. 1097/22.01.2025;
- raportul Direcției pentru Administrarea Patrimoniului și Investiții din cadrul Consiliului Județean Buzău, înregistrat la nr. 1098/22.01.2025;
- avizul de legalitate al Secretarului General al Județului Buzău, dat pe proiectul de hotărâre;
- avizul Comisiei tehnico-economice a Consiliului Județean Buzău nr. 213/23.09.2021;
- documentația de avizare a lucrărilor de intervenție (proiect tehnic), întocmită de S.C. H.V.I.D. CONSULTING GROUP S.R.L. pentru lucrarea de utilitate publică de interes județean „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău”;
- raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR Coteanu Robert Mircea: raport nr. 70/28.06.2024 înregistrat la Consiliul Județean Buzău sub nr. 11791/17.07.2024;
- planurile topografice recepționate tehnic și avizate de OCPI Buzău prin Procesele verbale nr.3089/2024 și nr.3094/2024;
- prevederile art. 1 din Hotărârea Consiliului Județean nr.220/2017 privind aprobarea documentației tehnico-economice, faza Documentație de avizare a lucrărilor de intervenție, a indicatorilor tehnico-economici și a cofinanțării obiectivului de investiții „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău”, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Consiliului Județean nr.187/23.09.2021 privind aprobarea documentației faza DALI revizuit și a indicatorilor tehnico – economici ai obiectivului de investiții „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău”;
- prevederile Hotărârii Consiliului Județean nr. 5/18.01.2024 privind re aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Reabilitare drum județean DJ 203L, între km. 29+400-50+000, Cozieni-Bozioru-Brăiești, județul Buzău” cuprins în Programul Național de Dezvoltare Locală;

- prevederile art. 2 alin. (1) lit. a și alin. 2[^]1, art. 3, art. 4, art. 5 alin. (1), art. 7, art. 8 alin. (1), art. 9 alin. (1), (2), art. 18 și art. 19 alin. (1), (2) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 4 alin. (1) și (2), art. 5 alin. (2), art. 8 alin. (1), art. 14 din Anexa la Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 173 alin. (1) lit. f și art. 182 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se ia act de reaprobarea indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău” prin Hotărârea Consiliului Județean Buzău nr. 5/18.01.2024.

Art.2. Se aprobă amplasamentul, care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes județean „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău”, aflat pe raza comunei Brăești, conform planurilor de situație recepționate tehnic și avizate de OCPI Buzău prin Procesele verbale nr.3089/2024 și nr.3094/2024, astfel cum este prevăzut în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă declanșarea, de către Consiliul Județean Buzău în numele și pentru UAT Județul Buzău, a procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate în comuna Brăești, care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes județean „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău”, situate pe amplasamentul prevăzut la art. 2.

Art.4.(1) Se ia act de raportul de evaluare a imobilelor ce fac obiectul exproprierii, întocmit de expert autorizat ANEVAR, prevăzut în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă Lista proprietarilor imobilelor persoane fizice care intră sub incidența procedurii de expropriere și sumele cu titlu de despăgubire astfel cum este prevăzută în Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art.5. (1) Sumele cu titlu de despăgubire se asigură de la bugetul propriu al județului Buzău pentru anul 2025.

(2) Sumele prevăzute la alineatul 1 vor fi virate într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile prevăzuți în Anexa 3, în termen de cel mult 30 de zile lucrătoare de la data adoptării bugetului propriu al Județului Buzău pentru anul 2025.

Art.6. Planul cu amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes județean prevăzut la art. 2 și lista cu proprietarii imobilelor expropriate se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local al comunei Brăești, respectiv prin afișare pe pagina proprie de internet a Consiliului Județean Buzău.

Art.7. Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Buzău, să semneze notificarea privind intenția de expropriere, să emită dispoziția privind decizia de expropriere pentru imobilele proprietate privată care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău” și dispoziția de numire a comisiei de verificare a dreptului de proprietate sau a altui drept real asupra imobilelor expropriate și acordarea despăgubirilor.

Art.8. Anexele nr. 1-3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9. Secretarul General al Județului Buzău va asigura comunicarea prezentei hotărâri Instituției Prefectului – Județul Buzău, Direcției pentru Administrarea Patrimoniului și Investiții, Direcției Economice, Consiliul Local al comunei Brăești, precum și publicarea acesteia pe site-ul autorității publice județene.

PREȘEDINTE,

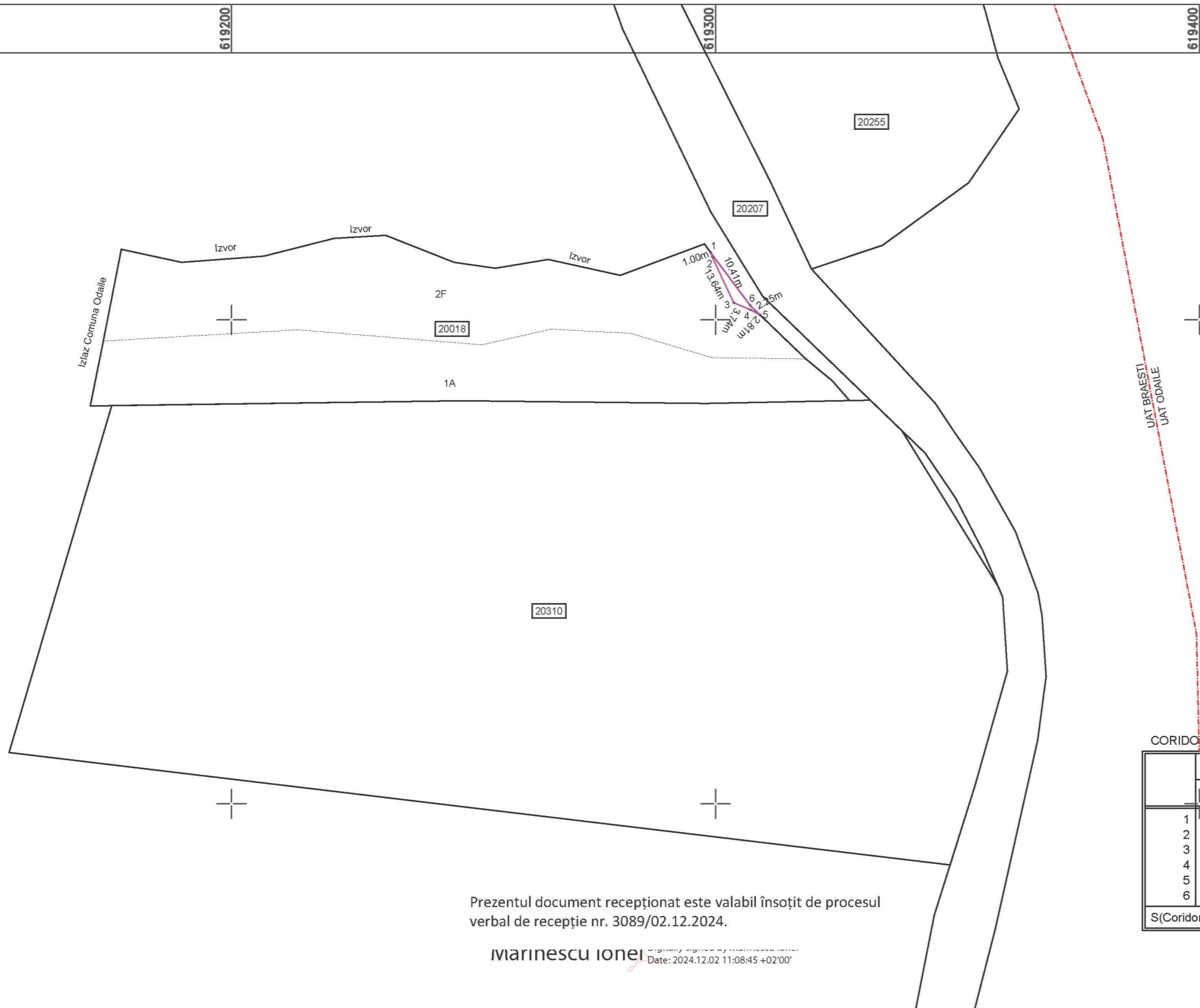
LUCIAN ROMAȘCANU

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI BUZĂU,**

MIHAI-LAURENȚIU GAVRILĂ

Nr. 5

BUZĂU, 23 IANUARIE 2025



CORIDOR DE EXPROPRIERE

	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	436813.900	619299.021	1.000
2	436812.956	619299.352	10.414
3	436803.519	619303.757	3.740
4	436802.078	619307.208	2.254
5	436801.011	619309.193	2.809
6	436802.960	619307.170	13.641

S(Coridor)=19 mp

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 3089/02.12.2024.

Marinescu Ionei
Date: 2024.12.02 11:08:45 +02'00'

Contract nr. 15842 /07.10.2024

Data: 08.11.2024

Plan topografic privind receptia tehnica a declararii procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de interes judetean **"Reabilitare DJ 203L intre km. 29+400-50+000 Cozieni - Bozioru - Braiesti, judetul Buzau "**

Denumire desen: PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE PENTRU CORIDOR DE EXPROPRIERE UAT BRAESTI, JUDETUL BUZAU

Bogdan Munteanu
Digitally signed by Bogdan Munteanu
Date: 2024.11.10 12:32:28

Executant
S.C. ACADASTRU ONLINE CONSULT S.R.L.
Autorizație Seria RO-B-J nr 2564 Categoria D
Conținutul executării măsurătorilor la teren, în conformitate cu documentația cadastrală și corespondența acesteia cu realitatea din teren
Semnătura și ștampila

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
Semnătura și parafa
Data.....
Ștampila BCPI

- LEGENDA**
- Limita imobil Eterra
 - Coridor de expropriere
 - Limita intravilan/extravilan
 - - - - - Limita UAT

Sistem de proiectie
Stereografic 1970

Scara
1:1000

Nr. plansa
1

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3089 / 2024

Întocmit astăzi, **02/12/2024**, privind cererea **180346** din **11/11/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

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

- 1. Beneficiar:** CJ BUZAU
- 2. Executant:** MUNTEANU BOGDAN
- 3. Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan topografic
- 4. Nominalizarea documentelor** și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
fn	11.11.2024	inscris sub semnatura privata	SC ACADASTRU ONLINE
15842	07.10.2024	act administrativ	CJ BUZAU
3662495	08.07.2009	act administrativ	A.N.A.F.
fn	11.11.2024	inscris sub semnatura privata	SC ACADASTRU ONLINE
17350	01.11.2024	act administrativ	CJ BUZAU

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3089 au fost recepționate 1 propuneri:

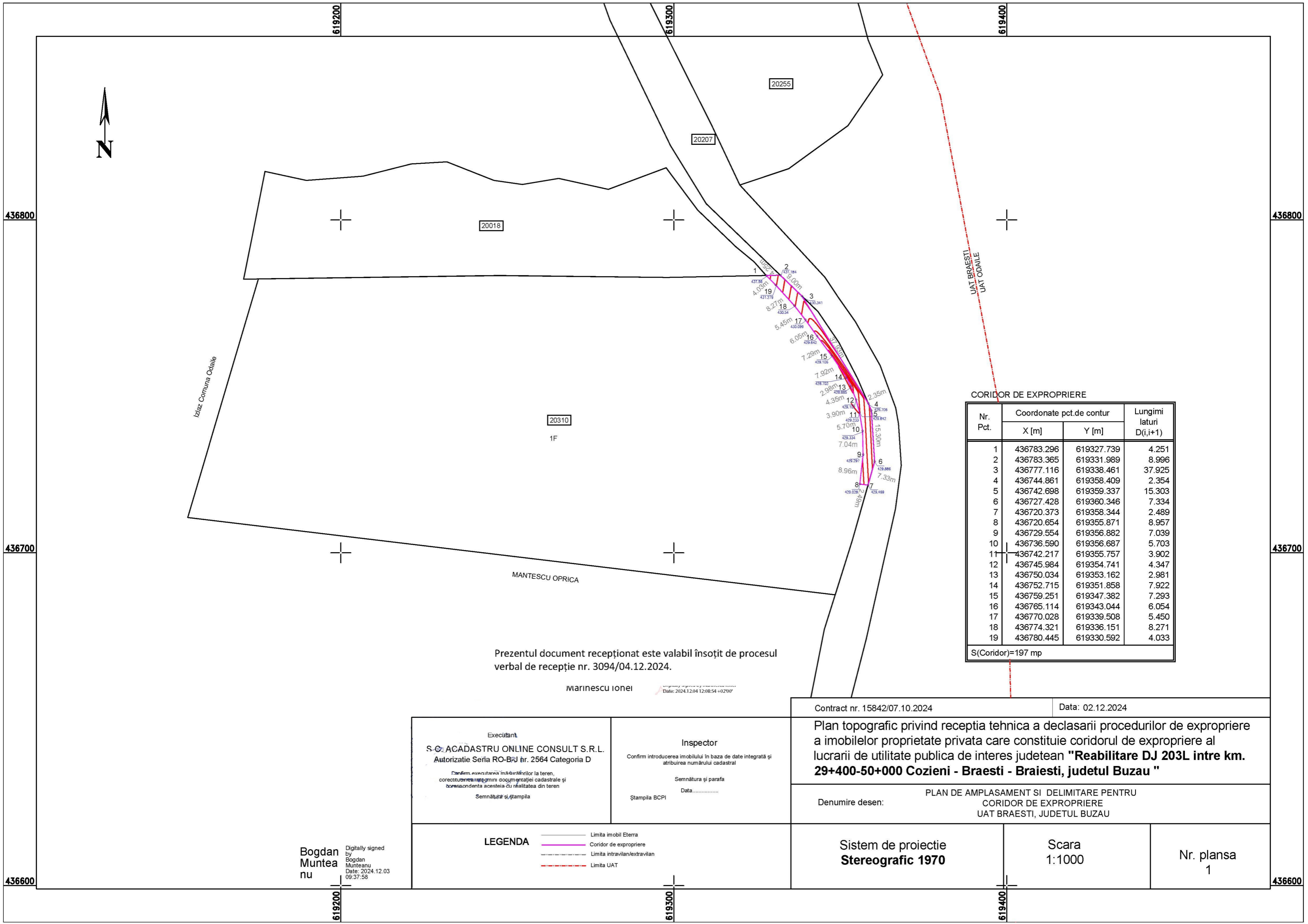
- * Plan topografic_ " Reabilitare DJ 203L intre km. 29+400 - 50+000 Cozieni - Bozioru- Braiesti, judetul Buzau"

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
20018	Avertizare	Receptia:6566254: Imobilul TR-1939-1 se suprapune cu terenul 20018 din stratul permanent pe o suprafata de 19 mp!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Ionel Marinescu



CORIDOR DE EXPROPRIERE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	436783.296	619327.739	4.251
2	436783.365	619331.989	8.996
3	436777.116	619338.461	37.925
4	436744.861	619358.409	2.354
5	436742.698	619359.337	15.303
6	436727.428	619360.346	7.334
7	436720.373	619358.344	2.489
8	436720.654	619355.871	8.957
9	436729.554	619356.882	7.039
10	436736.590	619356.687	5.703
11	436742.217	619355.757	3.902
12	436745.984	619354.741	4.347
13	436750.034	619353.162	2.981
14	436752.715	619351.858	7.922
15	436759.251	619347.382	7.293
16	436765.114	619343.044	6.054
17	436770.028	619339.508	5.450
18	436774.321	619336.151	8.271
19	436780.445	619330.592	4.033

S(Coridor)=197 mp

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 3094/04.12.2024.

Marinescu Ionei Date: 2024.12.04 12:08:54 +02'00'

Contract nr. 15842/07.10.2024

Data: 02.12.2024

Plan topografic privind receptia tehnica a declararii procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de interes judetean "Reabilitare DJ 203L intre km. 29+400-50+000 Cozieni - Braesti - Braiesti, judetul Buzau "

Denumire desen: PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE PENTRU CORIDOR DE EXPROPRIERE UAT BRAESTI, JUDETUL BUZAU

Sistem de proiectie Stereografic 1970

Scara 1:1000

Nr. plansa 1

Executant
S.C. ACADASTRU ONLINE CONSULT S.R.L.
Autorizatie Seria RO-BPJ nr. 2564 Categoria D
Date: 2024.12.04 12:08:54 +02'00'

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
Semnătura și parafa
Data.....
Ștampila BCPI

LEGENDA
— Limita imobil Eterra
— Coridor de expropriere
— Limita intravilan/extravilan
- - - Limita UAT

Bogdan Munteanu
Digitally signed by Bogdan Munteanu Date: 2024.12.03 09:37:58

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3094 / 2024

Întocmit astăzi, **04/12/2024**, privind cererea **180370** din **11/11/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

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

- 1. Beneficiar:** CJ BUZAU
- 2. Executant:** MUNTEANU BOGDAN
- 3. Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan topografic
- 4. Nominalizarea documentelor** și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
180370	11.11.2024	act administrativ	OCPI
fn	04.12.2024	inscris sub semnatura privata	SC ACADASTRU ONLINE
FN	11.11.2024	inscris sub semnatura privata	SC ACADASTRU ONLINE
fn	04.12.2024	inscris sub semnatura privata	SC ACADASTRU ONLINE
3662495	08.07.2009	act administrativ	A.N.A.F.
15842	07.10.2024	act administrativ	CJ BUZAU
FN	11.11.2024	inscris sub semnatura privata	SC ACADASTRU ONLINE
17350	01.11.2024	act administrativ	CJ BUZAU

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3094 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Plan topografic_ " Reabilitare DJ 203L intre km. 29+400 - 50+000 Cozieni - Bozioru- Braiesti, judetul Buzau", Localitate: Braesti, UAT: Brăești, Judet: BUZAU.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
20310	Avertizare	Receptia:6566262: Imobilul TR-1940-1 se suprapune cu terenul 20310 din stratul permanent pe o suprafata de 197 mp!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Ionel Marinescu

EVG

EVALGRAF GENERAL CONSULT



Nr. inreg. 70 – 28.06.2024

RAPORT DE EVALUARE

**Proprietate imobiliara
Teren extravilan**

situata in

Sat Braesti, Com. Braesti, Jud. Buzau

Utilizator desemnat: Consiliul Judetean Buzau

Client: Consiliul Judetean Buzau

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

IULIE 2024

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul prezentului raport il reprezinta **proprietate teren extravilan situat in loc. Sat Braesti, Com. Braesti, Jud. Buzau.**

Tipul evaluarii: **valoarea de piata.**

Scopul evaluarii: **expropriere.**

La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat **Coteanu Robert Mircea**, in calitate de reprezentant al **Evalgraf General Consult SRL.**

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietatii imobiliare la **28.06.2024**, la:

VALOAREA DE PIATA	188.425 EURO, echivalent 937.810 LEI
A FOST DETERMINATA PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA

Avand in vedere particularitatile raportului, precum si scopul evaluarii, respectiv determinarea valorii in vedere expropriarii, valoarea de expropriere este o valoare speciala aplica in baza Legii 255/2010.

Valoarea de expropriere conf L255/2010		
Teren expropriat 197 mp (Nr. Cad. 20310)	367 lei	74 €
Teren expropriat 19 mp (Nr. Cad. 20018)	35 lei	7 €
Curs de schimb valabila la data evaluarii	28.06.2024	4.9771 lei/euro

Cursul BNR este: **1 EURO – 4,9771 LEI**, din data de **28.06.2024**.

Coteanu Robert Mircea – evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR

SC EVALGRAF GENERAL CONSULT SRL

CUPRINS

SCRISOARE INAINTARE

I. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

- I.1 Identificarea și competența evaluatorului
- I.2 Identificarea clientului și a destinatarului raportului
- I.3 Scopul evaluării
- I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- I.5 Tipul valorii estimate
- I.6 Data evaluării
- I.7 Moneda raportului
- I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
- I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
 - I.10.1 Ipoteze
 - I.10.2 Ipoteze speciale
- I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- I.12 Declararea conformității evaluării cu SEV
- I.13 Descrierea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
- II.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
- II.3 Informații despre amplasament
- II.4 Descrierea construcțiilor / Descrierea apartamentului
- II.5 Date privind impozitele și taxele
- II.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- Analiza cererii
- Echilibrul pieței. Previzuni

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

IV.2 Evaluarea imobilului

- IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- IV.2.2 Cea mai bună utilizare
- IV.2.3 Abordări în evaluare
 - IV.2.3.1 Abordarea prin piață
 - IV.2.3.2 Abordarea prin venit
 - IV.2.3.3 Abordarea prin cost

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

- ANEXA nr. 1: Acte de proprietate, Documentația cadastrală
- ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății
- ANEXA Nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piață – s-a aplicat doar pentru teren
- ANEXA nr. 4: Estimarea valorii prin abordarea prin venit – nu s-a aplicat
- ANEXA nr. 5: Estimarea valorii prin abordarea prin cost – nu s-a aplicat
- ANEXA nr. 6: Localizarea imobilului pe hartă
- ANEXA nr. 7: Fotografii

I. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: SC EVALGRAF GENERAL CONSULT SRL, cu sediul în Sat Lipia, Str. Dealului, Nr. 5, Com. Merei, Jud. Buzau, membru corporativ ANEVAR din anul 2016, posesor al Certificatului 0589, având adresa mail: office@evalgraf.ro, am efectuat prezentul raport la solicitarea Consiliul Județean Buzau, prin Dna. Albu.

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – Coteanu Robert Mircea

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare ale bunurilor, ediția 2022** și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

DECLARAȚIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

Subsemnatul **Coteanu Robert Mircea**

în calitate de evaluator, („Evaluatorul”) colaborator al societății de evaluare **SC EVALGRAF GENERAL CONSULT SRL** („Prestatorul”), referitor la imobilul evaluat la care este anexată prezenta declarație („Imobilul”), proprietatea persoanei nominalizată în actele de proprietate anexate raportului de evaluare („Proprietarul”), pentru care **Consiliul Județean Buzau** a cerut efectuarea unui raport de evaluare („Beneficiarul”).

**Nota : referirile la Solicitant de mai jos sunt valabile doar în cazul în care solicitarea de evaluare a fost efectuată de către un client/potential client al Beneficiarului*

declar pe propria răspundere:

- ca raportul de evaluare privind Imobilul a fost întocmit de către mine personal cu respectarea Standardelor de evaluare a bunurilor, în vigoare la data elaborării raportului de evaluare, a Codul de Etică al evaluatorului autorizat, emise de ANEVAR.
- ca Proprietarul bunului evaluat / administratorul nu îmi este **(I)** soț / soție sau concubine / concubina, **(II)** ruda până la gradul IV inclusiv și nici **(III)** afin până la gradul IV inclusiv²
- ca, din informațiile pe care le dețin, Proprietarul / administratorul este **(I)** soț / soție sau concubin / concubina, **(II)** ruda până la gradul IV inclusiv și nici **(III)** afin până la gradul IV inclusiv cu vreunul dintre reprezentanții legali ai Prestatorului ;
- ca Prestatorul, precum și subsemnatul, soțul / soția sau ruda până la gradul IV inclusiv și nici **un** afin până la gradul IV **(I)** nu sunt implicați în activități de monitorizare de proiect, consultanță, tranzacții și / sau administrare de proprietăți în legătură cu Imobilul evaluat **(II)** nu avem nici un interes direct / indirect de orice natură în legătură cu Imobilul evaluat **(III)** nu suntem în relații contractuale / de afaceri cu acesta, cu excepția contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al cărui pret nu este influențat de rezultatul evaluării, **(IV)** nu suntem influențați direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului.
- Am luat cunoștința că orice posibil conflict trebuie evidențiat în scris și comunicat de îndată Beneficiarului înainte de acceptarea instrucțiunilor Solicitantului, precum și că orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie să fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului;

² prin ruda până la gradul IV inclusiv se înțelege oricare dintre părinți, bunici, copii, frați, surori, nepoți, unchi, matusi, veri iar prin afin până la gradul IV inclusiv se înțelege oricare dintre părinții, bunicii, copii, frații, surorile, nepoții, unchii, matusile, verii sotului/soției.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunoștința de cauza și cu buna credință ca:

1. Afirmațiile declarate de catre mine și cuprinse in prezentul raport sunt adevarate și corecte. Estimările și concluziile se bazeaza pe informații și date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
3. Nu am interese in privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate in prezenta misiune, excepție facând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastra in aceasta misiune nu este condiționata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii și legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și intocmirea acestui raport, in concordanța cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed cunoștințele și experiența necesara indeplinirii misiunii in mod competent: Coteanu Robert Mircea, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR, evaluator din anul 2011, specializarea: evaluarea proprietatii imobiliare.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI,

Coteanu Robert Mircea

I.2 Identificarea clientului si destinatarul raportului.

Prezentul Raport de evaluare se adreseaza – **SC Consiliul Judetean Buzau (CUI: 3662495), in calitate de utilizator desemnat si in calitate de client.**

Nu se identifica alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asuma raspunderea decât față de client și fata de utilizatorul desemnat al lucrării.

I.3 Scopul evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este **raportarea financiara.**

I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra imobilului format din teren situat in **Sat Braesti, Com. Braesti, Jud. Buzau.**

I.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii -Valoarea de piata.

„ **Valoarea de piata** este pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie reglementata intre participantii de pe piata la data evaluarii”.

Sursa definiției este volumul **Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022**, SEV 100 Cadrul general, paragraful 30.1, pagina 26.

Metodologia de estimare a "valorii de juste" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante.

I.6 Data evaluarii si data inspectiei

Data la care este valabila concluzia privind valoarea estimata, respectiv **data evaluarii este 28.06.2024.**
Data inspectiei: 28.06.2024.

I.7 Moneda raportului

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EURO.

I.8 Documentația necesara pentru efectuarea evaluarii

Evaluatorului ii sunt necesare documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate ale bunului imobil evalua, Certificat de Urbanism actualizat (pentru teren), Autorizatie de constructie (pentru case nou construite in curs de edificare), Proces verbal de receptie la finalizarea lucrarilor, Extras de Carte Funciara actualizat, documentatia cadastrala, Certificat de atestare fiscala,puse la dispoziție de catre client, documente ce vor fi mentionate la cap. II.1 si anexate raportului.

I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

La baza evaluării au stat in principal urmatoarele documente si elemente informative :

a) Materiale metodologice ale Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR)

b) Standarde de evaluare a bunurilor - Editia 2022

- o Definitii SEV;
- o Standarde generale: SEV 100 – Cadru General; SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare
- o Standarde pentru active : SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare; SEV 340c – Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

c) Standarde pentru utilizari specifice: SEV 400 - Verificarea evaluarii;

Legislatia in domeniu:

- Ordonanta Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor
- Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele masuri in evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgata prin Decretul Presedintelui Romaniei Nr. 7673/11.04.2013 si publicata in Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I cu intrare in vigoare in 19.04.2013.

Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a bunurilor - ANEVAR;

- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți de piața specifică și din mass-media de specialitate;
- Cursul de referință al monedei naționale;

Evaluatorii nu își asuma niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

I.10.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, 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 (parților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o 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 nici o opinie despre starea tehnică a parților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștința 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;
- 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, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- 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;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștința;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea.

proprietății. Se presupune ca nu exista astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesara pentru întocmirea raportului de evaluare.

- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu ofera garanții explicite sau implicite în privința stării în care se afla proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.10.2 Ipoteze speciale –

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- 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 consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- 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 activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.12 Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare **Standardele de evaluare a bunurilor, SEV 2022**, astfel:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format electronic către solicitant și în format letric.

Raportul cuprinde o scrisoare de înaintare, termenii de referință ai evaluării agreeți, o prezentare a activului evaluat, o analiză a pieței imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, analiza pieței, imagini ale proprietății.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosința etc.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului format din: **Proprietate teren extravilan, situat în Sat Braești, Com. Braești, Jud. Buzău.**

Proprietar: persoane fizice: Nr. Cad. 20310 = Simion Costel și Simion Tantica; Nr. Cad. 20018 = Manea Nicolae Remus și Manea Valentina Victoria.

Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosința etc.

- Extras CF 101103 și 101104 din 13.07.2024;
- Nr. Cad 20310 și 20018 pentru teren.
- Cartea funciara 20310 și 20018.

Proprietarul a pus la dispoziția evaluatorului extras de carte funciara recent.
Terenul a fost evaluat ca fiind liber de sarcini.

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto: DJ203L
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt

Caracterul edilitar al zonei

- Zona rurala
- Agricola

Concluzie:

Proprietatea evaluata se afla situata in zona periferica, a localitatii Braesti. Zona este de tip agricol. Amplasare favorabila cu acces la mijloacele de transport in comun suficiente si principalele artere de circulație in zona DJ203L.

Dotari și rețele edilitare, energie electrica.

Poluare cu noxe auto: redusa; trafic mediu (proprietatea se afla in plan primar fata de arterele principale de circulație in zona).

Poluare fonica: medie (rezultat din observații și informații ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator ale noxelor).

II.3 Informatii despre amplasament

Accesul se realizeaza direct la DJ203L.

Tip drum acces: drum asfaltat

Utilități:

- Rețea de energie electrica – da
- Rețea de gaze - nu
- Rețea de apa – nu
- Rețea de canalizare - nu
- Rețea de telefonie, cablu și internet – da
- Fara utilitati – nu este cazul

II.4 Descrierea constructiilor / Descrierea spatiului:

Proprietatea evaluata se compune din:

- Teren extravilan 15.900 mp aferenti Nr. Cad. 20310, suprafata exclusiva categoria de folosita faneata, din care se va expropria suprafata de 197 mp și 4.210 mp aferenti Nr. Cad. 20018, suprafata exclusiva categoria de folosita arabil și faneata, din care se va expropria suprafata de 19 mp.

Utilitățile existente pe proprietate sunt : energie.

II.5 Date privind impozitele si taxele - NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscala.

II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

- Nu este cazul.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot fi dezechilibrate, dar acest punct este teoretic și rar atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzatorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (industriale, industriale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Zona analizată este comercială și rezidențială – case/vile în apropiere.

Tipul pieței

Incadrarea în piața proprietăților **terenuri agricole**.

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietăților evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piață de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției preturilor.

Chirii, grad de neocupare, randamente¹

Chiriile pentru spațiile industriale au o dependență semnificativă față de locație, suprafața, acces spre arterele industriale importante, finisaje, compartimentare și nivel de înălțime.

Putem astfel determina intervalele în care variază chiriile în funcție de aceste aspecte, și anume: zonele ultracentrale și centrale – între 12-20 Euro/lună/mp; zonele mediane – între 8-11 Euro/lună/mp; zonele periferice și zonele mixte din cadrul locațiilor industriale – între 4-7 Euro/lună/mp.

Gradul mediu de neocupare pentru spațiile industriale, în funcție de amplasare, este: zonele ultracentrale și centrale - între 80% - 95%; zonele mediane - între 75% - 80%; iar zonele periferice și zonele mixte - între 70% - 80%.

Analiza ofertei și a ratei de neocupare

Piața imobiliară pe segmentul spațiilor industriale și logistice este în creștere. Anul trecut, stocul de spațiilor de acest tip a ajuns la 4,6 milioane mp, în creștere cu aproximativ 10% comparativ cu anul precedent. Aproape 9% din stocul total a fost livrat doar în anul trecut, iar piața are potențialul să se dubleze, la 8 milioane mp, în următorii ani, România reducând astfel decalajele față de alte țări din Europa Centrală și de Est, apreciază consultanții Colliers International.

În ultimii trei ani, stocul de spații industriale și logistice moderne din România a înregistrat o creștere record, de 50%. Dar, în continuare există loc de creștere în raport cu nivelul din alte țări din regiune. În Cehia, de exemplu, suprafețele moderne industriale și logistice însumează aproximativ 9 milioane mp, iar în Polonia acestea ajung la 19 milioane mp, de aproape patru ori mai mult decât în România.

Anul trecut, au fost livrate în România spații noi cu o suprafață de peste 400.000 mp. Peste 62% au fost livrați numai în București. Încă jumătate de milion de metri pătrați vor fi livrați în 2022, cu posibilitatea ca această prognoză să se dovedească mai redusă decât realitatea la final de an. Cu toate acestea, rata de neocupare a spațiilor industriale și logistice rămâne redusă, de numai 5% în București sau chiar sub 3% în alte zone din țară, pe fondul cererii mari și a suprafeței mici disponibile în proiectele finalizate.

În continuare, piața rămâne dominată de proiecte construite după specificațiile chiriașilor, de tip Build-to-Suit. Chiriile pentru spații premium au rămas relativ stabile anul trecut, între 3,9 și 4 euro/mp în București și împrejurimi, respectiv 3,8 - 3,9 euro/mp în alte centre din țară. Comparativ, în zona Varșoviei chiriile se ridică la 5 euro/mp, iar în Budapesta ajung și la 6 euro/mp.

Cererea a venit în 2019 în cea mai mare parte din industria auto, cu aproximativ 141.000 mp, urmată de retail. În ceea ce privește zona de retail, o tendință importantă este interesul tot mai mare al jucătorilor din domeniul comerțului online de a-și îmbunătăți logistica pentru a accelera livrările către cumpărători, ceea ce crește și potențialul dezvoltării unor unități logistice de tip "last mile" (unități destinate ultimelor etape din procesul de distribuție către clienții finali). De altfel, Bucureștiul - în special zona de Nord și de Vest a orașului, care asigură conexiuni bune cu șoseaua de centură și cu autostrazile -, și Slatina (fabrica Pirelli) au atras anul trecut cea mai mare parte a cererii de spații industriale și de logistica, urmate de Timișoara și Sibiu.

În general, dezvoltările sunt concentrate în apropierea Coridorului IV de Transport Pan-European. "Vedem un potențial ridicat de expansiune în segmentul industrial și logistic, mai ales dacă vor fi livrate proiecte majore de infrastructură în următorii ani, iar industria auto și retailul sunt principalele motoare de creștere a cererii. Normele noi și mai restrictive UE privind transporturile ar putea, de asemenea, să ducă la schimbarea peisajului industrial și logistic din România în următorii ani, generând o creștere a nevoii pentru hub-uri regionale de stocare", a declarat Laurențiu Duica, Partner & Head of Industrial Agency în cadrul Colliers International.

articol preluat din: <https://www.arenaconstruct.ro/cum-va-evolua-piata-spatiilor-industriale-si-logistice-in-urmatorii-ani/>.

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzarilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.

Tendințe: o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Concluzii

Activitatea curentă și tendințele pieței relevante:

- Piața cumpărătorilor; mediu activă,
- Dezechilibru ușor în favoarea OFERTEI;

REZULTA: posibilitatea stagnării prețurilor și chiriei. Vandabilitatea curentă a proprietății se situează, în

opinia noastră, ușor la nivelul pieței, fără o diferențiere pozitivă sau negativă. Probabilitatea menținerii acestora în viitor este medie.

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-au ales metoda capitalizării veniturilor, metoda comparației și metoda costurilor.

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

IV.2.2 Cea mai bună utilizare

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.

Cea mai bună utilizare – a unui activ, evaluat pe o bază de sine statatoare poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei 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 ex, 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 utilizat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare și testul productivității maxime.

Proprietatea evaluată este un **spatiu administrativ și birouri** situat în **Sat Braești, Com. Braești**.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea **actuală**; aceasta utilizare întrunește cele trei cerințe prevăzute în definiția celei mai bune utilizări.

IV.2.3 Abordari in evaluare

IV.2.3.1 Abordarea prin piața

Abordarea prin piața a fost folosita pentru estimarea valorii de piata a proprietatii. Aceasta abordare considera ca preturile proprietatii sunt stabilite de piața. Valoarea proprietatii este estimata in urma studierii preturilor de pe piața ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piața.

Metoda comparatiei directe a fost aplicata tinand seama de tipul bunului evaluat (teren intravilan curti constructii) si de adecvarea aplicarii metodei in acest caz.

Preturile din ofertele de vanzare pentru proprietati similare in zona se situeaza in intervalul **17-22 eur/mp**.

In concluzie, valoarea de piața a imobilului, rezultat prin abordarea prin piața – metoda comparatiei directe, vezi **Anexa nr. 3**, este:

VALOAREA PROPRIETATII ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE (ABORDAREA PRIN PIATA)		188.425 EURO echivalent 937.810 LEI	
Valoare teren Nr. Cad. 20310	741,480 lei	148,978 €	
Valoare teren Nr. Cad. 20018	196,330 lei	39,446 €	

IV.2.3.1 Abordarea prin venit

Terenul pe care le evaluăm este format din 2 parcele (de teren arabil si faneata), cu suprafata totala de de 20.110 mp format din 15.900 mp aferenti Nr. Cad. 20310, suprafata exclusiva categoria de folosita faneata, din care se va expropria suprafata de 197 mp si 4.210 mp aferenti Nr. Cad. 20018, suprafata exclusiva categoria de folosita arabil si faneata, din care se va expropria suprafata de 19 mp.

Pentru aplicarea corectă a metodei capitalizării rentei funciare sunt culese informații privind:

- ✓ Prețul produselor agricole în zonă;
- ✓ Estimarea venitului brut potențial al terenului, respectiv mărimea rentei. Mărimea arendei nu poate fi estimată pe baza unor nivele uzuale practicate pe piața, ci este dependentă numai de înțelegerea dintre arendător și arendaș;
- ✓ Stabilirea ratei adecvate de capitalizare.

Avand in vedere tipul terenului, dar si vecinatatile, aceasta abordare nu s-a aplicat.

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile estimate pentru imobilul evaluat, situat in **Sat Braesti, Com. Braesti, Jud. Buzau**, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, sunt urmatoarele:

Valoarea estimata in urma evaluarii prin abordarea prin piata = 188.425 EURO

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei valori este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea informatiilor* evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

ABORDAREA PRIN PIATA:

Adecvarea. Comparatia directa este cea mai buna metoda atunci cand pot fi identificate si verificate comparabilele.

Precizia. Datele culese de la cei implicati pot avea o anumita doza de nerealism.

Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente, dar o cantitatea mai mare, ar da o precizie mai buna.

Cazuri ce pot aparea:

Pentru apartamente, case si terenuri se alege valoarea estimata prin abordarea prin PIATA.

Pentru spatii de birouri, industriale, industriale, depozitare se alege valoarea estimata prin abordarea prin VENIT.

Valoarea prin COST poate fi aleasa atunci cand nu sunt date certe de piata in zona analizata (adoptand o depreciere economica mai mare decat de obicei) si uneori pentru constructii noi, cand nu avem piata.

Riscul de valorificare. Caracteristica de piata mediu activa pe acest segment va ingreuna un eventual proces de valorificare al acestei proprietati. Alte posibile impacturi ale unor evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii garantiei deriva din continuarea posibila a actualei evolutii descendente a pietei imobiliare a spatiilor rezidentiale.

Aceste tipuri de riscuri descrise afecteaza factorul valorii „puterea de cumparare”, contribuind la situarea pietei specifice a proprietatii in pozitia de piata a cumparatorilor, concluzie sustinuta si prin prezentarea aspectelor legate de cerere si oferta de mai sus.

Alegerea valorii finale s-a facut pe baza analizei criteriile: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea unei valori de piata a proprietatii evaluate, fundamentata si semnificativa:

VALOAREA DE PIATA	188.425 EURO, echivalent 937.810 LEI	
A FOST DETERMINATA PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA	
Valoare teren Nr. Cad. 20310	741,480 lei	148,978 €
Valoare teren Nr. Cad. 20018	196,330 lei	39,446 €

Avand in vedere particularitatile raportului, precum si scopul evaluarii, respectiv determinarea valorii in vedere expropriarii, valoarea de expropriere este o valoare speciala aplica in baza Legii 255/2010.

Valoarea de expropriere conf L255/2010		
Teren expropriat 197 mp (Nr. Cad. 20310)	367 lei	74 €
Teren expropriat 19 mp (Nr. Cad. 20018)	35 lei	7 €
Curs de schimb valabila la data evaluarii	28.06.2024	4.9771 lei/euro

Cursul BNR este: **1 EURO – 4,9771 LEI, din data de 28.06.2024.**

Coteanu Robert Mircea – evaluator autorizat EPI
Membre titular ANEVAR

SC EVALGRAF GENERAL CONSULT SRL

ANEXE:

ANEXA nr. 1: Acte de proprietate , Documentatia cadastrala

ANEXA nr. 2: Extrase privind preterurile / chirile pe segmentul de piata al proprietatii

ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piata – pentru teren

ANEXA nr. 4: Localizarea imobilului pe harta

ANEXA nr. 5: L50/1991, actualizata (extras)

ANEXA nr. 1: Acte de proprietate



R O M Â N I A
JUDEȚUL BUZĂU
CONSILIUL JUDEȚEAN

Municipiul Buzău, Bd. Nicolae Bălcescu nr. 48, cod 120260
 Telefon +0040 238 414112 Fax +0040-238-725507
 web: www.cjbuzau.ro e-mail: cjbuzau@cjbuzau.ro



Nr. 10415 / 20 JUN 2024

Către: S.C. Evalgraf General Consult S.R.L.

Referitor la: Solicitare ofertă de preț pentru serviciul de evaluare a imobilelor din extravilanul comunei Brăești, Județul Buzău

În temeiul Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, Consiliul Județean Buzău intenționează să demareze procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică a proprietăților aflate în extravilanul comunei Brăești, Județul Buzău, pentru realizarea obiectivului de investiții de utilitate publică de interes județean „Reabilitare a DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Boziora – Brăești, județul Buzău” promovat spre finanțare prin Programul Național de Dezvoltare Locală.

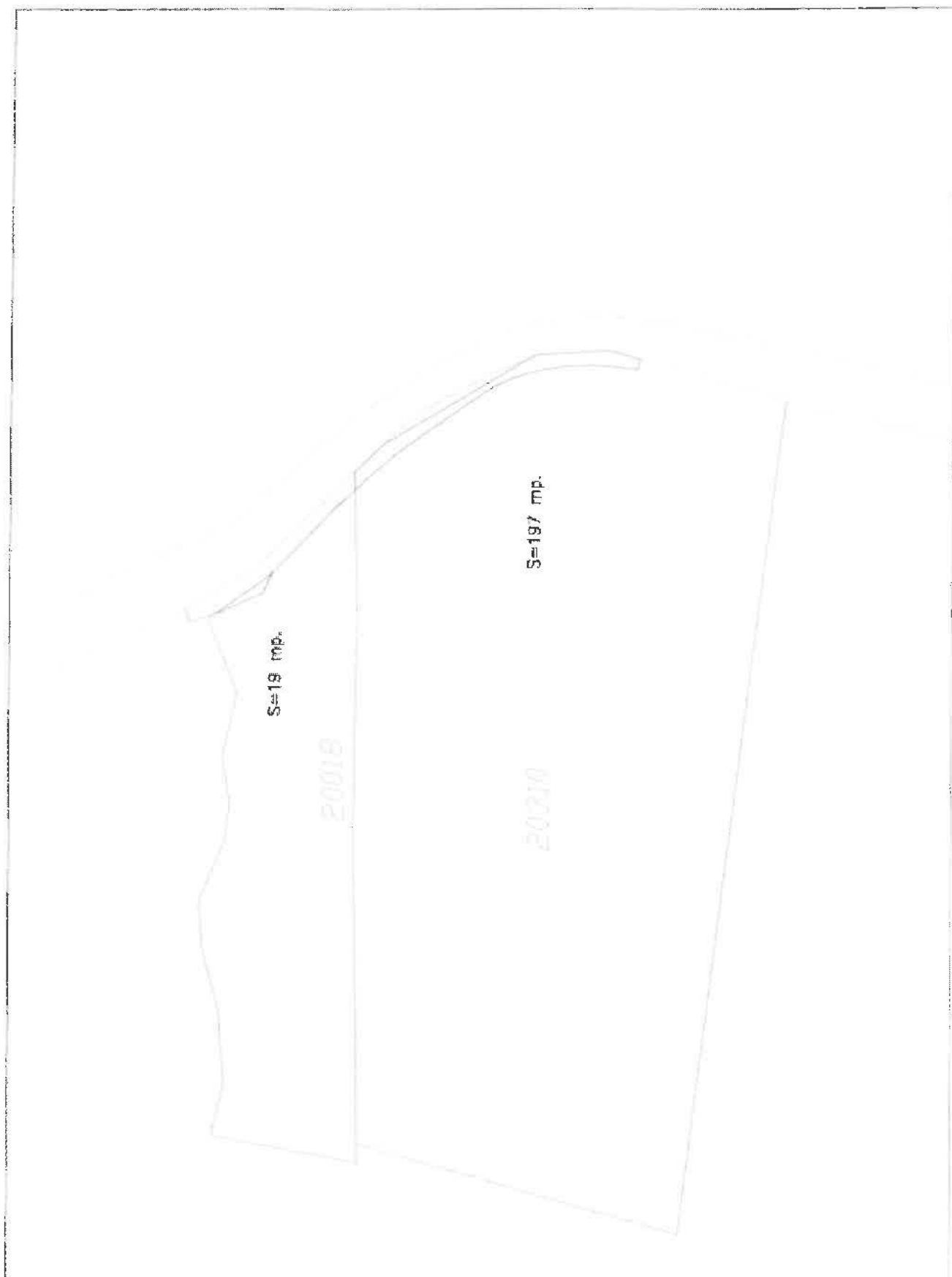
În acest sens, vă rugăm să ne comunicați oferta dumneavoastră de preț pentru serviciul de evaluare a imobilelor situate în extravilanul comunei Brăești, Județul Buzău, în vederea stabilirii despăgubirilor necesare în procesul de expropriere pentru cauză de utilitate publică, având în vedere următoarele suprafețe ce vor fi expropriate:

- Nr. cadastral 20018 – 19 mp
- Nr. cadastral 20310 – 197 mp

Vă atașăm prezentei, planul de amplasament și delimitare a imobilelor ce vor face obiectul exproprierii.

Cu stimă.

PREȘEDINTE,
 PETRE EMANOIL NEAGU





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 20310 Brăești

Nr. cerere 101103
Zua 13
Luna 07
Anul 2024

Cod val. factură
100170460e43



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	20310	15.900	Teren neînregistrat; IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
46460 / 04/05/2020 Act Notarial nr. 583, din 26/02/1999 emis de BNP VERGU STEFAN;	
B1) Intabulare, drept de PROPRIETATE cumbarare bun comun, dobandit prin Conventie, cata actuala 1/1 1) SIMION COSTEL 2) SIMION TĂNȚICA	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 20310 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăești

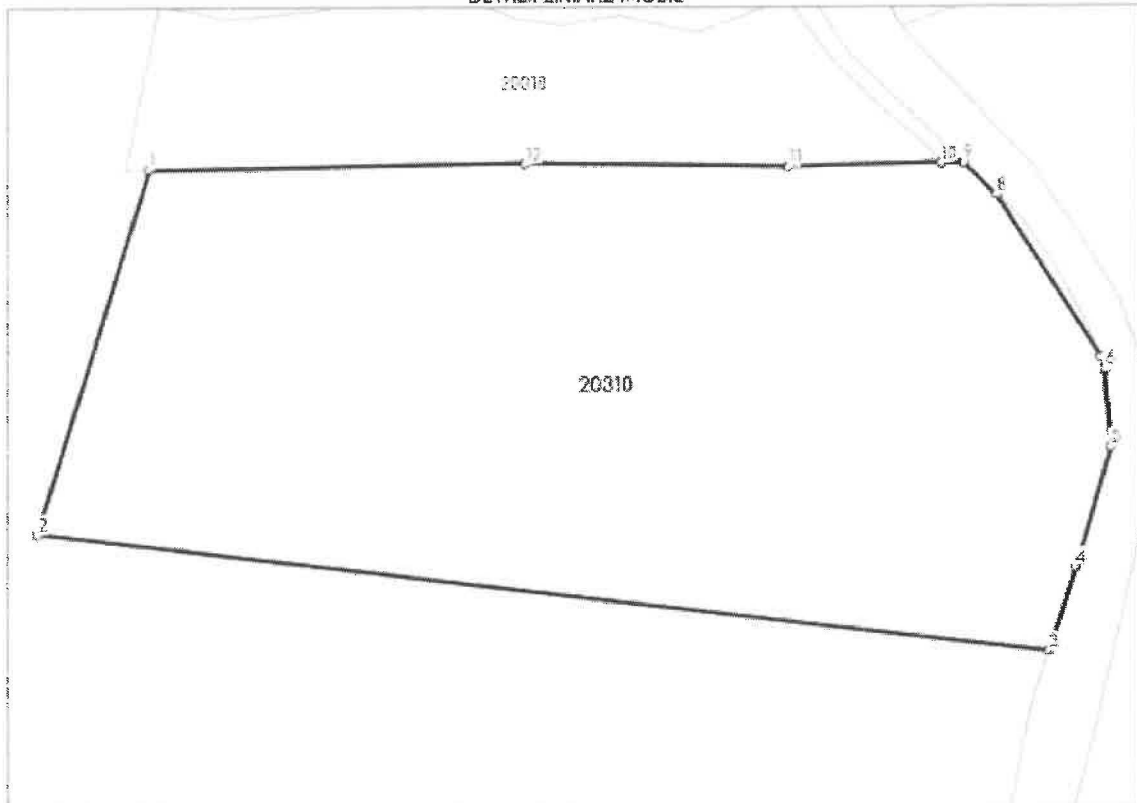
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
20310	15.900	IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stere 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parceia	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	15.900	81	1732	-	IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment l _s (m)
1	2	74.717
2	3	195.837
3	4	17.204
4	5	24.553

Carte Funciară Nr. 20310 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăești

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (→ (m))
5	6	15.303
6	7	2.352
7	8	37.926
8	9	8.996
9	10	4.266
10	11	29.666
11	12	50.487
12	1	72.331

** 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 ANCP este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,
13/07/2024, 11:57

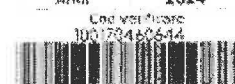


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 20018 Brăești

Nr. cerere: 101104
Ziua: 13
Luna: 07
Anul: 2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Buzau,

Nr. CF vechi: 1018
Nr. cadastral vechi: 4014

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	20018	Din acte: 4.200 Măsurată: 4.210	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
32215 / 15/08/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2918, din 14/08/2008 emis de BNP VERGU STEFAN;		
BZ	Intabulare, drept de PROPRIETATE ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MANEA NICOLAE REMUS 2) MANEA VALENTINA VICTORIA	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 20018 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăești

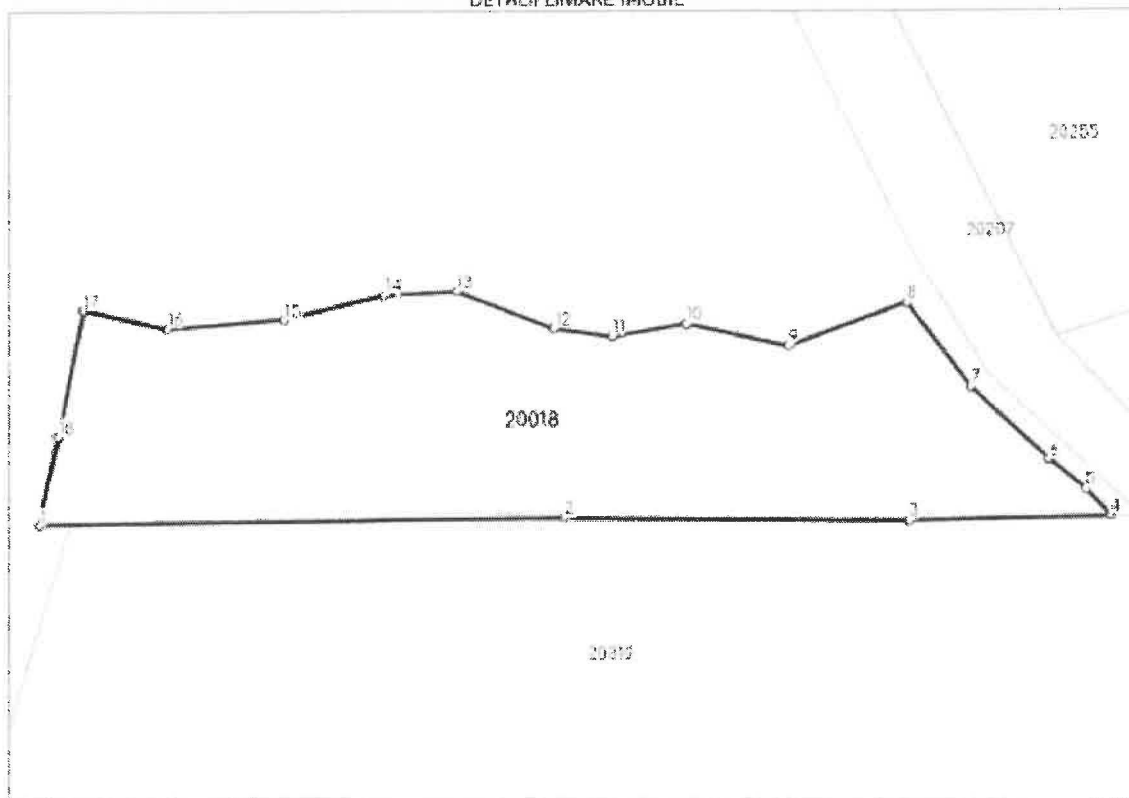
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
20018	Din acte: 4.200 Măsurată: 4.210	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereop 70.

DETALII LINIARĂ IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Terțiu vilan	Suprafața (mp)	Tărlă	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	1.940	81	1731,1746	-	
2	faneata	NU	2.270	81	1731,1746	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	76.787
2	3	50.483
3	4	29.665
4	5	5.405
5	6	7.159

Carte Funciară Nr. 20018 Comuna/Oraș/Municipiu: Brăești

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	15.913
7	8	15.836
8	9	18.526
9	10	15.252
10	11	11.069
11	12	8.635
12	13	15.218
13	14	10.71
14	15	14.955
15	16	17.049
16	17	12.734
17	18	19.335
18	1	13.661

** 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 ANCP este conținutul informațiilor 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 procedurii al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,

13/07/2024, 11:57

ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății

Comparabile _vanzare_ oferte terenuri

17.5 eur/mp



Postat 25 mai 2024

PRIVAT ⓘ



Vasile Madalin
 Pe OLX.ro în calitate de
 Proprietar din 2024

Trimite mesaj

☎ 076 649 5295

Mai multe anunțuri de acest tip aici >

LOCALITATE

Chiojeu,
 Județ

100% privat



Teren intravilan 870 mp, carte funciara, proprietar , 20 m deschidere.

15 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Suprafata utila: 870 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan , suprafață 870 mp, carte funciară, proprietar , cu două ieșiri , una la drumul comunal 58 asfaltat, cu o deschidere de 20 m, iar cealaltă la o stradă pietruită, fiind situat pe coț. Pe teren se află o fundație din beton cu amprenta de 8,5 m x 10 m.

Toate utilitățile la strada , apă, canalizare , curent electric. Terenul este situat la 500 m de centrul comunei .

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-870-mp-carte-funciara-proprietar-20-m-deschidere-IDijSoy.html?reason=extended_search_extended_distance

22 eur/mp



PRIVAT ⓘ



DANCOA
 Pe OLX.ro în calitate de
 Proprietar din 2024

Trimite mesaj

☎ 074 203 3636

Mai multe anunțuri de acest tip aici >

LOCALITATE

Valea Viei,
 Județ

100% privat



Postat 09 mai 2024



Teren intravilan

22 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 800 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan de vanzare situat aproape de centrul orasului Patarlagele, suprafata de 800 mp, cu deschidere la drum de 20 m. Terenul se afla intr-o zona linistita, are toate utilitatile la limita proprietatii si este pretabil pentru casa de vacanta sau resedinta, are acces auto pe drum asfaltat, la 1 km de drumul national DN10. Localizarea se poate vedea in pozele din satelit , pentru mai multe detalii va rog sa ma contactati.

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDhiQkP.html?reason=extended_search_extended_distance

21.5 eur/mp



PRIVAT



Laurentiu
Pe OLX din 2012
An de activitate: 2024

Trimite mesaj

074 539 4445

Mai multe detalii din anulul urmator >

LOCALITATE

Patarlagele, Judeu

5 km de DN10



Postat 10 mai 2024



Vand teren intravilan situat in orasul Patarlagele

21,50 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 040 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan situat pe strada Marului, cu intrare din strada Ion Creanga. Pe teren se afla o locuinta de 86 mp si o magazie de depozitare /atelier de 40 mp . Atelierul este conectat la curent 380 V. Suprafata totala este de 3040 mp. Proprietatea dispune de toate utilitatile din zona (curent , apa, drum asfaltat pana la poarta). Zona linistita aflata in vecinatatea magazinelor din zona . La 5 minute de liceul orasului. Pretabil pentru locuinta sau deschiderea unei afaceri locale.

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-situat-in-orasul-patarlagele-IDhHIU9.html?reason=extended_search_extended_distance

ANEXA Nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piata, doar pentru teren

28.06.2024

4.9771 lei

EVALUAREA TERENULUI				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	20,110 mp	870 mp	800 mp	3,040 mp
Pret oferta/vanzare (€)		15,000 €	17,600 €	65,360 €
Pret oferta/vanzare (€/mp)		17.24	22.00	21.50
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)		-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2.6	-3.3	-3.2
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		14.7 €/mp	18.7 €/mp	18.3 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		14.7 €/mp	18.7 €/mp	18.3 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		14.7 €/mp	18.7 €/mp	18.3 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		14.7 €/mp	18.7 €/mp	18.3 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		14.7 €/mp	18.7 €/mp	18.3 €/mp
CONDITII DE PIATA	28.06.2024	Mai 2024	Mai 2024	Mai 2024
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		14.7 €/mp	18.7 €/mp	18.3 €/mp
Localizare	Sat Braesti, Com. Braesti, Jud. Buzau	Chiojdu, Jud. Buzau	Patirlagele, Jud. Buzau	Patirlagele, Jud. Buzau
Comparativ cu subiectul		localizare similara	localizare mai buna	localizare mai buna
Cuquantum Ajustare (%)		0%	-25%	-25%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	-4.7	-4.6
PRET AJUSTAT (€/mp)		14.7 €/mp	14.0 €/mp	13.7 €/mp
Stare teren	pp. liber	liber	liber	liber
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (€/mp)		14.7 €/mp	14.0 €/mp	13.7 €/mp
CMBU	agricol	rezidential	rezidential	rezidential
Cuquantum Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2.2	-2.1	-2.1
Pret ajustat (€/mp)		12.5 €/mp	11.9 €/mp	11.7 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (€/mp)		12.5 €/mp	11.9 €/mp	11.7 €/mp
Suprafata teren (mp)	20,110 mp	870 mp	800 mp	3,040 mp
Cuquantum Ajustare (%)		19%	19%	17%
Cuquantum ajustare (€/mp)		2.8	2.7	2.3
PRET AJUSTAT (€/mp)		15.3 €/mp	14.6 €/mp	14.0 €/mp

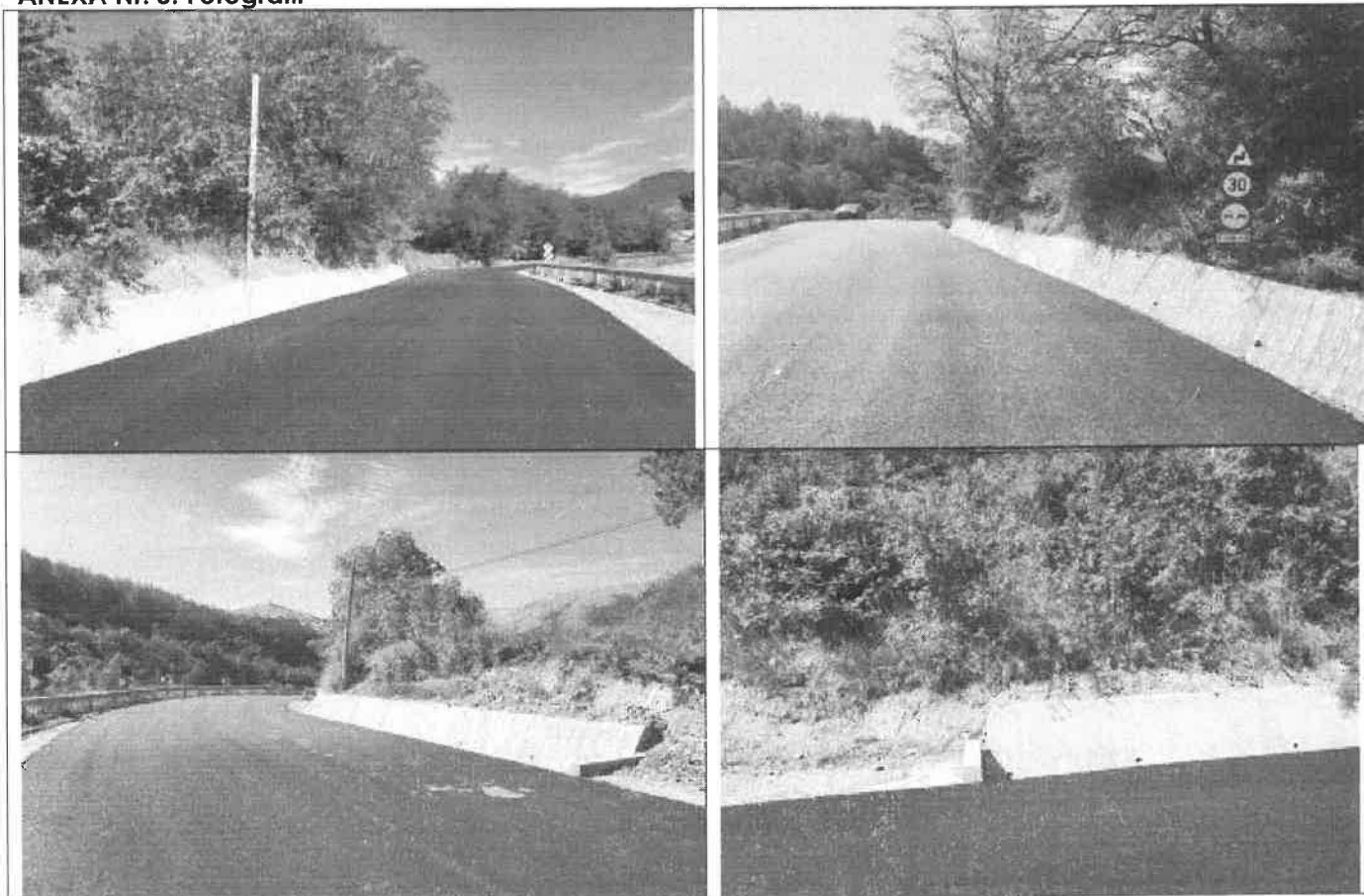
Destinatia (utilizarea terenului)	extravilan, faneata	curți construcții	curți construcții	curți construcții
Quantum Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Quantum ajustare (€/mp)		-3.7	-3.5	-3.4
PRET AJUSTAT (€/mp)		11.6 €/mp	11.1 €/mp	10.6 €/mp
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Quantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (€/mp)		11.6 €/mp	11.1 €/mp	10.6 €/mp
Topografie / Relief	in panta	drept	drept	drept
Quantum Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		-1.5	-1.4	-1.4
Pret ajustat (€/mp)		10.1 €/mp	9.7 €/mp	9.2 €/mp
Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren	forma regulata, cu deschidere la drum	forma regulata, cu deschidere la drum	forma regulata, cu deschidere la drum	forma regulata, cu deschidere la drum
Deschidere / latime (ml)	150.60	78.00	20.00	36.00
Raport laturi	1.13	6.99	0.50	0.43
Quantum Ajustare (%)		-29%	3%	4%
Quantum ajustare (€/mp)		-3.0	0.3	0.3
Pret ajustat (€/mp)		7.2 €/mp	10.0 €/mp	9.5 €/mp
Utilitati	energie electrica	similar	apa, energie	apa, energie, trifazic
Quantum Ajustare (%)		0%	-10%	-15%
Quantum ajustare (€/mp)		0.0	-1.4	-2.1
Total ajustare caracteristici fizice (%)		-45%	-48%	-54%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-5.3	-8.0	-8.8
Pret ajustat (€/mp)		9.4 €/mp	10.7 €/mp	9.5 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		9.4 €/mp	10.7 €/mp	9.5 €/mp
Ajustare neta		-5.3	-8.0	-8.8
Ajustare neta (%)		-36.07%	-42.64%	-47.93%
Ajustare bruta		10.9	14.0	14.1
Ajustare bruta (%)		74.55%	74.86%	77.07%
*s-a ales comparabila pentru care s-a efectuat ajustarea brută procentuala minima		COMPARABILA A		
VALOAREA de PIATA a TERENULUI	937,810 lei	188,425 €		
20,110 mp	47 Lei/mp	9 €/mp		
Valoare teren Nr. Cad. 20310	741,480 lei	148,978 €		15,900 mp
Valoare teren Nr. Cad. 20018	196,330 lei	39,446 €		4,210 mp
Valoarea de expropriere conf L50/1991 si L255/2010				
Art. 17, L50/1991: - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente. În concluzie, valoarea totala se imparte la 25.				
Valoarea terenului Nr. Cad. 20310 în vederea exproprierii		29,659 lei	5,959 €	
Valoarea terenului Nr. Cad. 20018 în vederea exproprierii		7,853 lei	1,578 €	
Valoare teren expropriat 197 mp (Nr. Cad. 20310)		367 lei	74 €	
Valoare teren expropriat 19 mp (Nr. Cad. 20018)		35 lei	7 €	
Curs de schimb valabila la data evaluării	28.06.2024	4.9771 lei/euro		

ANEXA Nr. 4: Localizarea imobilului pe harta

Proprietatea evaluată se afla situată în zona periferică loc. Braesti, DJ 203L.



ANEXA Nr. 5: Fotografii



Anexa 5 – Legea 50/1991 actualizata (extras)

lege [5]

indaco

*Parlamentul României - Lege nr. 50/1991 din 29 iulie 1991***Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții***În vigoare de la 07 august 1991
Formă aplicabilă de la 13 octombrie 2004*

*Consolidarea din data de 30 ianuarie 2020 are la bază republicarea din Monitorul Oficial. Partea I nr. 933 din 13 octombrie 2004 și include modificările aduse prin următoarele acte: OUG 122/2004; L 52/2006; L 376/2006; L 117/2007; L 101/2008; OUG 228/2008; OUG 214/2008; L 261/2009; OUG 85/2011; L 269/2011; OG 6/2010; L 133/2012; L 154/2012; L 81/2013; OUG 121/2011; L 255/2013; L 187/2012; OUG 22/2014; L 82/2014; OUG 41/2015; OUG 7/2016; L 53/2016; L 148/2016; L 159/2016; OUG 83/2016; OUG 100/2016; L 86/2017; OUG 40/2017; L 147/2017; OUG 84/2018; L 292/2018; L 117/2019; L 193/2019; L 7/2020;
Ultimul amendament în 11 ianuarie 2020.*

CAPITOLUL I**Autorizarea executării lucrărilor de construcții**

Art. 1. - (1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desfășurare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

(1¹) Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico- edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

(2) Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (1), executarea lucrărilor de construcții cu caracter special, care se realizează în baza tratatelor/acordurilor în vigoare

lege [5]

indaco
Soluții de construcții

la care România este parte, se reglementează prin aranjamentele de implementare/acorduri tehnice/înțelegeri le/memorandumuri le de implementare a tratatelor respective, adoptate potrivit legislației în vigoare, cu condiția avizării documentației tehnice potrivit legislației în vigoare.

Art. 2. - (1) Autorizația de construire constituie actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții corespunzătoare măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și postutilizarea construcțiilor.

(2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.

(2¹) Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire și cuprinde următoarele etape:

- a) emiterea certificatului de urbanism;
- b) emiterea punctului de vedere al autorității competente pentru protecția mediului pentru investițiile care nu se supun procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului;
- c) notificarea de către solicitant a autorității administrației publice competente cu privire la menținerea solicitării de obținere, ca act final, a autorizației de construire, pentru investițiile la care autoritatea competentă pentru protecția mediului a stabilit necesitatea evaluării impactului asupra mediului și a emis îndrumarul conform legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- d) emiterea avizelor și acordurilor, precum și a actului administrativ al autorității pentru protecția mediului competente privind investițiile evaluate din punctul de vedere al impactului asupra mediului;
- e) elaborarea documentației tehnice necesare pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, denumită în continuare documentație tehnică - D.T.;
- f) depunerea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente;
- g) emiterea autorizației de construire.

(3) Autorizațiile de construire pentru rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, care se execută în extravilanul localităților, se emit cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate potrivit legii.

(3¹) Autorizațiile de construire pentru instalarea rețelelor de comunicații electronice, precum și autorizațiile de construire pentru instalarea infrastructurilor fizice necesare acestor rețele se emit cu respectarea normativelor tehnice prevăzute de legislația privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații electronice, precum și, după caz, pe baza

lege [5]



normativelor tehnice privind proiectarea și realizarea construcțiilor pe care se amplasează acestea.

(4) Prin exceptare de la prevederile alin. (2) se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru:

a) lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;

a¹) lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, după caz;

a²) lucrări de extindere a clădirilor sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;

a³) schimbarea folosinței construcțiilor existente, dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;

b) lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fără modificarea traseului și, după caz, a funcționalității acestora;

c) lucrări de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri și grădini publice, piețe pietonale și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

d) lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări -, necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, exploatărilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze și petrol, precum și altor exploatări;

e) organizarea de tabere de corturi.

Art. 3. - (1) Construcțiile civile, industriale, agricole, cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, pentru infrastructură de orice fel sau de oricare altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, precum și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor, pentru:

a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu excepția celor prevăzute la art. 11;

b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la toate categoriile de monumente istorice prevăzute de lege - monumente, ansambluri, situri - inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil - teren și/sau construcții, la construcții

lege [5]

indaco
Soluții de construcții

amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate;

c) lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căile de comunicație de orice fel, drumurile forestiere, lucrările de artă, rețelele și dotările tehnico-edilitare, lucrările hidrotehnice, amenajările de albi, lucrările de îmbunătățiri funciare, lucrările de instalații de infrastructură, lucrările pentru noi capacități de producere, transport, distribuție a energiei electrice și/sau termice, precum și de reabilitare și retehnologizare a celor existente;

d) împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, locuri de joacă și agrement, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

e) lucrări de foraje și excavări necesare pentru efectuarea studiilor geotehnice și a prospecțiunilor geologice, proiectarea și deschiderea exploatărilor de cariere și balastiere, a sondelor de gaze și petrol, precum și a altor exploatări de suprafață, subterane sau subacvatice;

f) lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu necesare în vederea organizării executării lucrărilor, în condițiile prevăzute la art. 7 alin. (1) și (1³);

g) organizarea de tabere de corturi, căsuțe sau de rulote;

h) lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole situate pe căile și spațiile publice, anexe gospodărești, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan;

i) cimitire - noi și extinderi.

(2) În vederea simplificării procedurii de autorizare a executării lucrărilor de construcții provizorii prevăzute la alin. (1) lit. d), g) și h), autorizația de construire se emite în baza documentațiilor tehnice - D.T. cu conținut simplificat în raport cu conținutul-cadru prevăzut în anexa nr. 1.

Art. 4. - Autorizațiile de construire se emit de președinții consiliilor județene, de primarul general al municipiului București, de primarii municipiilor, sectoarelor municipiului București, ai orașelor și comunelor pentru executarea lucrărilor definite la art. 3, după cum urmează:

a) de președinții consiliilor județene, cu avizul primarilor, pentru lucrările care se execută:

1. pe terenuri care depășesc limita unei unități administrativ-teritoriale;

2. în intravilanul și extravilanul unităților administrativ-teritoriale ale căror primării nu au niciun angajat - funcționar public cu atribuții în domeniul urbanismului, amenajării teritoriului și autorizării executării lucrărilor de construcții, în structurile de specialitate organizate conform legii;

a¹) de președinții consiliilor județene, cu avizul prealabil al secretarului unității administrativ-teritoriale sau al persoanei numite de către prefect în condițiile art. 55 alin. (8¹) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în situațiile excepționale în care lucrările se execută la imobile situate pe raza unităților administrativ-teritoriale unde consiliul local este dizolvat și primarul nu își poate exercita atribuțiile;

lege [5]



1. ca urmare a încetării sau suspendării mandatului în condițiile legii;
 2. în situația în care față de primar au fost dispuse potrivit legii penale măsuri preventive, altele decât cele care determină suspendarea mandatului și care fac imposibilă exercitarea de către acesta a atribuțiilor prevăzute de lege:
 - b) de primarii municipiilor, pentru lucrările care se execută în teritoriul administrativ al acestora, cu excepția celor prevăzute la lit. a) pct. 1;
 - c) de primarul general al municipiului București, după solicitarea de către acesta a avizului primarilor sectoarelor municipiului București, pentru:
 1. executarea lucrărilor de construcții pentru investiții ce se realizează pe terenuri care depășesc limita administrativ-teritorială a unui sector și/sau care se realizează în extravilan;
 2. lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care vor fi executate la: clădiri, construcții sau părți din construcții împreună cu instalațiile, componentele artistice, parte integrantă din acestea, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, inclusiv la anexele acestora, precum și alte construcții, identificate în cadrul aceluiași imobil, clasate individual ca monument potrivit Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, imobile teren și/sau construcții, identificate prin număr cadastral, amplasate în zone construite protejate stabilite potrivit legii, clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, imobile teren și/sau construcții, identificate prin număr cadastral, cuprinse în parcelările incluse în Lista monumentelor istorice;
 3. lucrări de modernizare, reabilitare, extindere de rețele edilitare municipale, de transport urban subteran sau de suprafață, de transport și distribuție pentru: apă/canal, gaze, electrice, termoficare, comunicații - inclusiv fibră optică, executate pe domeniul public sau privat al municipiului București, precum și lucrări de modernizare și/sau reabilitare de străzi, care sunt în administrarea Consiliului General al Municipiului București;
 - d) de primarii sectoarelor municipiului București, pentru lucrările care se execută în teritoriul administrativ al sectoarelor, cu excepția celor prevăzute la lit. c), inclusiv monumente istorice din categoria ansamblurilor și siturilor;
 - e) de primarii unităților administrativ-teritoriale care au în aparatul de specialitate angajați - funcționari publici cu atribuții în domeniul urbanismului, amenajării teritoriului și autorizării executării lucrărilor de construcții pentru lucrările care se execută:
 1. în teritoriul administrativ al acestora, cu excepția celor prevăzute la lit. a) pct. 1;
 2. la construcțiile reprezentând monumente istorice clasate sau aflate în procedură de clasare potrivit legii, aflate pe teritoriul administrativ, în condițiile art. 10 lit. a) și ale art. 45 alin. (4) și cu avizul arhitectului-șef al județului;
- f) «abrogat»
 (2) «abrogat»

lege [5]



(2¹) Pentru lucrările de instalare și dezvoltare a rețelelor de comunicații electronice, Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului va emite un aviz coordonator, în baza căruia președinții consiliilor județene implicate, respectiv primarul general al municipiului București vor emite autorizații de construire pentru toate lucrările din aria lor de competență.

(3) «abrogat»

(4) «abrogat»

(5) «abrogat»

(6) Prin excepție de la prevederile art. 2 alin. (1), executarea lucrărilor de foraje necesare pentru efectuarea studiilor geotehnice și a prospecțiunilor geologice, proiectarea și deschiderea exploatărilor de gaze și petrol, a altor exploatări subacvatice, precum și a lucrărilor de construire a rețelelor submarine de transport energetic și de comunicații, în marea teritorială, zona contiguă sau zona economică exclusivă a Mării Negre, după caz, este permisă în baza actului de autoritate al autorității competente desemnate prin legea specială, care ține loc de autorizație de construire/desființare și se emite în condițiile legislației specifice din domeniul gazelor, petrolului, energiei electrice și comunicațiilor, din care fac parte lucrările, după caz.

Art. 5. - (1) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism se solicită de către investitor/beneficiar și se obțin de la autoritățile competente în domeniu înaintea depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritățile administrației publice competente pentru:

a) asigurarea și racordarea/branșarea la infrastructura edilitară, în condițiile impuse de caracteristicile și amplasamentul rețelelor de distribuție/transport energetic din zona de amplasament;

b) racordarea la rețeaua căilor de comunicații;

c) securitatea la incendiu, protecția civilă și protecția sănătății populației,

d) cerințele specifice unor zone cu restricții stabilite prin reglementări speciale.

(2) Actele de autoritate emise de autoritățile competente pentru protecția mediului prevăzute la art. 2 alin. (2¹) lit. b) și d) se solicită și se obțin de investitor/solicitant în condițiile legii.

(2¹) Emiterea avizului serviciilor deconcentrate ale autorităților centrale privind protecția sănătății populației nu este necesară pentru următoarele categorii de lucrări decât în situațiile speciale de derogare de la normele în vigoare prevăzute de lege în care este necesar un studiu de evaluare a impactului asupra sănătății populației:

a) construirea, reabilitarea, extinderea și consolidarea de locuințe unifamiliale;

b) construirea de anexe gospodărești;

c) construirea de împrejurimi.

(2²) Emiterea actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nu este necesară pentru următoarele categorii de lucrări:

a) construirea de locuințe unifamiliale;

lege [5]

indaco
Soluții Inteligente

b) construirea de anexe gospodărești, cu excepția celor utilizate pentru creșterea animalelor;

c) consolidări ale imobilelor existente;

d) construirea de împrejuriri;

e) dezmembrări, comasări de terenuri.

(2³) Emiterea avizului Comisiei Tehnice de Circulație nu este necesară pentru locuințele unifamiliale situate pe străzi de categoria II și III și care nu sunt în zona de intersecție cu sens giratoriu.

(3) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism, împreună cu punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului său, după caz, actul administrativ al acesteia, obținute potrivit prevederilor alin. (1) și (2), se anexează și devin parte integrantă din autorizația de construire.

(4) Avizele/acordurile solicitate prin certificatul de urbanism trebuie să se refere strict la tipul de lucrări necesare realizării construcțiilor, fiind interzisă solicitarea de avize/acorduri care nu au temelii tehnice și legale în raport cu obiectul acesteia.

Art. 5¹. - (1) În vederea asigurării nivelului de competență tehnică necesar pentru emiterea în condițiile legii a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, autoritățile administrației publice competente iau măsurile organizatorice necesare pentru constituirea în cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean/al primarului/primarului general al municipiului București și pentru funcționarea potrivit prevederilor legale aplicabile a structurii de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și executării lucrărilor de construcții, condusă de arhitectul-șef și având în componență personal cu pregătire adecvată în domeniile urbanismului, arhitecturii și construcțiilor.

(2) În vederea gestionării procesului de emitere a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/desființare, structurile de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și executării lucrărilor de construcții asigură verificarea operativă privind respectarea structurii și documentațiilor depuse și restituite, după caz, a documentațiilor necorespunzătoare, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la înregistrarea cererii pentru emiterea autorizației de construire/desființare, respectiv 10 zile lucrătoare de la înregistrarea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism.

Art. 6. - (1) Certificatul de urbanism este actul de informare prin care autoritățile prevăzute la art. 4 și la art. 43 lit. a):

a) fac cunoscute solicitantului informațiile privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate potrivit legii;

b) stabilesc cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului;

c) stabilesc lista cuprinzând avizele/acordurile necesare în vederea autorizării executării lucrărilor de construire.

lege [5]

indaco
Soluții. Analizăm.

c¹) indică nominal operatorii de rețele tehnico-edilitare care vor emite respectivele avize/acorduri; avizele se vor solicita doar de la posesorii de rețele supraterane și subterane care afectează suprafața de teren și/sau construcțiile pentru care se solicită certificate de urbanism, cu consultarea bazei de date urbane constituite în condițiile legii;

d) încunoștințează investitorul/solicitantul cu privire la obligația de a contacta autoritatea competentă pentru protecția mediului, în scopul obținerii punctului de vedere și, după caz, al actului administrativ al acesteia, necesare în vederea autorizării.

(1¹) Punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului reprezintă documentul scris emis de aceasta după etapa de evaluare inițială, respectiv după etapa de încadrare a investiției în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, iar actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului este, după caz, acordul de mediu sau avizul Natura 2000.

(1²) În cazul vânzării sau cumpărării de imobile, certificatul de urbanism cuprinde informațiile privind consecințele urbanistice ale operațiunii juridice.

(2) Certificatul de urbanism se emite de autoritățile abilitate să autorizeze lucrările de construcții prevăzute la art. 4 și art. 43 lit. a) și se eliberează solicitantului în termen de cel mult 15 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii, menționându-se în mod obligatoriu scopul emiterii acestuia.

(2¹) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a acorda în termen de 10 zile lucrătoare suport tehnic de specialitate autorităților prevăzute la art. 43 lit. a) în procesul de emiterie a certificatului de urbanism, pentru stabilirea cerințelor urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului.

(2²) Certificatul de urbanism poate fi emis și comunicat solicitantului fie în format scriptic, fie în format digital, prin intermediul poștei electronice, dacă solicitantul și-a exprimat acordul în acest sens prin cererea-tip de emiterie a certificatului de urbanism.

(2³) Certificatul de urbanism emis în format digital se semnează cu semnătura electronică calificată sau avansată, definite potrivit prevederilor art. 3 pct. 11 și 12 din Regulamentul (UE) nr. 910/2014 al Parlamentului European și al Consiliului din 23 iulie 2014 privind identificarea electronică și serviciile de încredere pentru tranzacțiile electronice pe piața internă și abrogare a Directivei 1999/93/CE, documentul având aceeași valoare juridică cu certificatul de urbanism emis în format scriptic.

(3) Certificatul de urbanism se semnează de către președintele consiliului județean sau de primar, după caz, de secretar și de arhitectul-șef sau de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din aparatul propriu al autorității administrației publice emitente, responsabilitatea emiterii acestuia revenind semnatarilor, potrivit atribuțiilor stabilite conform legii.

lege [5]



(3) Pentru autoritățile prevăzute la art. 43 lit. a), certificatul de urbanism se semnează de către persoanele cu responsabilitate în domeniu, desemnate prin ordin intern al conducătorului autorității.

(4) În vederea eliberării certificatului de urbanism, solicitantul - orice persoană fizică sau juridică interesată - se va adresa autorităților prevăzute la art. 4 cu o cerere care va cuprinde atât elementele de identificare a imobilului pentru care se solicită certificatul de urbanism, respectiv localitate, număr cadastral și număr de carte funciară, unde este cazul, dacă legea nu dispune altfel, cât și elementele care definesc scopul solicitării.

(5) Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

(6) Certificatul de urbanism se emite și în următoarele situații:

- a) în vederea concesiunii de terenuri, potrivit legii;
- b) în vederea adjudecării prin licitație a proiectării lucrărilor publice în faza de "Studiu de fezabilitate", potrivit legii;
- c) pentru cereri în justiție și operațiuni notariale privind circulația imobiliară, atunci când operațiunile respective au ca obiect:
 - comasarea, respectiv dezmembrarea terenurilor din/în cel puțin 3 parcele;
 - împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții și de infrastructură;
 - constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil.

Operațiunile juridice menționate, efectuate în lipsa certificatului de urbanism, sunt lovite de nulitate. Solicitarea certificatului de urbanism este facultativă atunci când operațiunile de împărțeli ori comasări de parcele fac obiectul ieșirii din indiviziune, cu excepția situației în care solicitarea este făcută în scopul realizării de lucrări de construcții și/sau de lucrări de infrastructură.

(7) Prejudiciile suferite de operatorii sau utilizatorii serviciilor deservite de rețelele tehnico-edilitare care au fost deteriorate, prin efectuarea unor lucrări autorizate, ca urmare a neindicării poziției exacte a rețelelor - date tehnice - de către operatorii/posesorii rețelelor sunt suportate integral de emitentul avizelor incomplete sau eronate.

Art. 6¹. - (1) Măsurile specifice pentru protecția mediului stabilite prin actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului vor fi avute în vedere la elaborarea documentației tehnice - D.T. și nu pot fi modificate prin procedura de autorizare ori prin autorizația de construire.

(2) În situația în care o investiție urmează să se realizeze etapizat ori să se amplaseze pe terenuri aflate în raza teritorială a mai multor unități administrativ-teritoriale învecinate, evaluarea efectelor asupra mediului se realizează pentru întreaga investiție.

Art. 7. - (1) Autorizația de construire se emite pentru executarea lucrărilor de bază și a celor aferente organizării executării lucrărilor, în cel mult 30 de zile de la data depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, care cuprinde, în copie, următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;

lege [5]



b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, 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;

c) documentația tehnică - D.T.;

c¹⁾ documentația tehnică - D.T. și pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă;

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism, punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului și, după caz, actul administrativ al acesteia,

d¹⁾ pentru proiectele de infrastructură transeuropeană de transport, avizele/și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism, punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului și, după caz, actul administrativ al acestuia, avizele/acordurile de principiu sau, după caz, avizele de amplasament favorabile condiționate pentru relocarea sistemelor/rețelelor de transport și de distribuție a energiei electrice, gazelor naturale și a țigăiului, precum și a altor rețele de utilități situate pe coridorul de expropriere,

e) «abrogat»

f) dovada privind achitarea taxelor aferente certificatului de urbanism și a autorizației de construire. Pentru construirea unei locuințe unifamiliale poate fi scutită de taxe, prin hotărâre de consiliu, persoana care nu deține singură ori împreună cu soțul/soția o locuință, în baza certificatului fiscal emis de autoritatea competentă.

(¹) Prin excepție de la prevederile alin. (1), pentru construcțiile reprezentând anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole termenul de emitere a autorizației de construire este de 15 zile de la data înregistrării cererii.

(²) Documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții se depune și se înregistrează la autoritatea administrației publice competente numai dacă solicitantul prezintă toate documentele prevăzute la alin. (1).

(³) Cu respectarea legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care apar modificări pentru care este necesară emiterea unei autorizații de construire distinctă pentru organizarea executării lucrărilor, aceasta se emite numai dacă autoritatea competentă pentru protecția mediului constată că modificările aduse se înscriu în limitele actului administrativ emis anterior. În caz contrar, autoritatea competentă pentru protecția mediului reface evaluarea efectelor lucrărilor de bază și a celor aferente organizării executării lucrărilor și emite un nou act administrativ.

(⁴) Se exceptează de la prevederile alin. (1) lit. b) lucrările de construcții care privesc realizarea, dezvoltarea sau relocarea sistemelor/rețelelor naționale de transport și de distribuție a energiei electrice, a gazelor naturale și a țigăiului, gazolinei, etanului, condensatului, realizate de către titularii de licențe, autorizații și acorduri petroliere pentru care licența, acordul de concesiune sau acordul petrolier sunt documentele pe baza cărora se eliberează autorizația de

lege [5]



construire, cu notificarea și acordarea de indemnizații, rente, despăgubiri, după caz, proprietarilor, împreună cu dovada îndeplinirii următoarelor obligații:

a) în cazul în care proprietarii sunt identificați, prin încheierea, în prealabil, a unei convenții între părți, termenul de plată fiind de 30 de zile de la încheierea convenției;

b) în cazul în care proprietarii nu sunt identificați, prin dovada consemnării prealabile în conturi deschise pe numele titularilor de licențe, autorizații și acorduri petroliere a sumelor de bani aferente despăgubirilor, indemnizațiilor și rentelor, după caz, pentru respectivele imobile;

c) în cazul în care, deși proprietarii sunt identificați, refuză să încheie convenția, dovada consemnării prealabile la dispoziția acestora, în termen de 60 de zile de la data la care aceștia au fost notificați să se prezinte în vederea semnării convențiilor, dar nu s-au prezentat sau au refuzat încheierea convenției, a sumelor aferente despăgubirilor, indemnizațiilor și rentelor, după caz.

(1⁵) În cazurile în care autorizația de construire s-a emis în baza avizelor prevăzute la alin. (1) lit. d¹), beneficiarul are obligația depunerii la emitentul autorizației de construire a avizelor/acordurilor sau, după caz, a avizelor de amplasament, pentru scoaterea terenurilor din fondul forestier sau pentru relocarea sistemelor/rețelelor de transport și de distribuție a energiei electrice, gazelor naturale și a țițeiului, precum și a altor rețele de utilități situate pe coridorul de expropriere până la data semnării procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

(1⁶) Prin excepție de la prevederile alin. (1), la solicitarea justificată a beneficiarilor, autorizațiile de construire se emit în regim de urgență în termen de până la 7 zile lucrătoare, cu perceperea unei taxe pentru emiterea de urgență. Organizarea emiterii în regim de urgență, precum și cuantumul taxei de urgență se stabilesc în baza unui regulament propriu aprobat prin hotărâre a consiliului local/județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București.

(2) Documentația tehnică - D.T. se elaborează în conformitate cu conținutul-cadru prevăzut în anexa nr. 1, în concordanță cu cerințele certificatului de urbanism, cu conținutul actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, al avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism și se întocmește, se semnează și se verifică, potrivit legii.

(2¹) Documentațiile tehnice - D.T. aferente investițiilor pentru care autoritatea competentă pentru protecția mediului a evaluat efectele asupra mediului și a emis actul administrativ se verifică în mod obligatoriu pentru cerința esențială de calitate în construcții "c) igienă, sănătate și mediu", potrivit legii.

(2²) În situația în care, după emiterea actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului și înaintea depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, investiția suferă modificări care nu au făcut obiectul evaluării privind efectele asupra mediului, acestea vor fi menționate de către verificatorul de proiecte atestat pentru cerința esențială «c) igienă, sănătate și mediu» în raportul de verificare a documentației tehnice

lege [5]

aferele investiției, iar solicitantul/investitorul are obligația să notifice autoritatea publică pentru protecția mediului emitentă, cu privire la aceste modificări, potrivit prevederilor legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

(2³) Documentațiile tehnice - D.T. pentru reabilitarea termică a clădirilor se verifică în mod obligatoriu pentru cerința esențială de calitate în construcții "f) economie de energie și izolare termică", potrivit legii.

(3) În situația în care în urma analizei documentației depuse se constată faptul că aceasta este incompletă, necesită clarificări tehnice sau modificări, acest lucru se notifică în scris solicitantului, în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării, cu menționarea elementelor necesare în vederea completării acesteia.

(3¹) Persoanele fizice cu atribuții în verificarea documentațiilor și elaborarea/emiterea autorizațiilor de construire răspund material, contravențional, civil și penal, după caz, pentru nerespectarea termenelor prevăzute la alin. (1) și (3).

(3²) Începând cu data notificării, termenul pentru emiterea autorizației de construire/desființare se decalează cu numărul de zile necesar solicitantului pentru a elabora, a depune și a înregistra modificările/completările aduse documentației inițiale ca urmare a notificării, cu condiția depunerii acestora într-un termen de maximum 3 luni de la primirea notificării.

(3³) În situația necompletării documentației în termenul prevăzut la alin. (3²), documentația se poate restitui la cerere solicitantului, potrivit legii.

(3⁴) Documentația nu poate fi restituită fără respectarea prevederilor alin. (3) și (3²).

(4) Executarea lucrărilor de construcții se poate face numai pe baza proiectului tehnic și a detaliilor de execuție.

(5) Autoritatea emitentă a autorizației de construire stabilește o perioadă de valabilitate de cel mult 24 de luni de la data emiterii, interval în care solicitantul are dreptul să înceapă lucrările. Valabilitatea autorizației se extinde de la data consemnată în înștiințarea prevăzută la alin. (8) pe toată durata de execuție a lucrărilor prevăzute prin autorizație, în conformitate cu proiectul tehnic.

(5¹) Pentru proiectele de infrastructură transeuropeană de transport, autorizațiile de construire, certificatele de urbanism, avizele, acordurile, după caz, avizele de amplasament își mențin valabilitatea pe toată perioada implementării proiectelor, până la finalizarea executării lucrărilor pentru care au fost eliberate, respectiv până la data semnării procesului-verbal de recepție finală a lucrărilor, cu condiția începerii execuției lucrărilor în termen de 12 luni de la data emiterii autorizației de construire.

(5²) Prevederile alin. (5¹) nu se aplică dacă pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii acestora, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

(6) În situația neînceperii lucrărilor în termenul de valabilitate al autorizației de construire sau a schimbării de temă și dacă nu au fost aprobate reglementări

lege [5]

indaco
Soluții de construcții

urbanistice diferite față de cele în temeiul cărora a fost emisă autorizația inițială, se va putea emite o nouă autorizație de construire în baza aceleiași documentații pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/desființare, fără a fi necesar un nou certificat de urbanism și fără obținerea unor noi avize/acorduri, în măsura în care această nouă autorizație de construire este solicitată într-un interval de timp egal cu termenul de valabilitate al autorizației de construire inițiale. În cazul schimbării regimului de protecție al imobilului sau al zonei în care se află acesta, de la data emiterii autorizației până la noua solicitare de autorizație este necesară reconfirmarea avizului emis de către autoritatea emitentă responsabilă cu problematica protecției.

(6) În situația nefinalizării lucrărilor în termenul de valabilitate al autorizației de construire se va putea emite o nouă autorizație de construire, corespunzător stadiului fizic al realizării lucrărilor autorizate la data solicitării, pentru continuarea lucrărilor cu respectarea prevederilor documentației pentru autorizarea lucrărilor de construire/desființare inițiale, fără a fi necesar un nou certificat de urbanism și fără obținerea unor noi avize/acorduri.

(6²) În cazul întreruperii execuției lucrărilor pe o perioadă care depășește durata de execuție înscrisă în autorizația de construire/desființare, fără aplicarea măsurilor de conservare, continuarea lucrărilor rămase de executat se va putea face numai având la bază o documentație tehnică întocmită în conformitate cu concluziile unui raport de expertiză tehnică a lucrărilor executate privind respectarea cerințelor fundamentale aplicabile.

(7) Prin excepție de la prevederile alin. (6) și (6¹), în cazul justificat în care lucrările de construcții nu pot fi începute ori nu pot fi executate integral la termenul stabilit, investitorul poate solicita autorității emitente prelungirea valabilității autorizației cu cel puțin 15 zile lucrătoare înaintea expirării acesteia. Prolungirea valabilității autorizației se poate acorda o singură dată și pentru o perioadă nu mai mare de 12 luni.

(7¹) Prolungirea valabilității autorizației de construire/desființare se înscrie în originalul autorizației inițial emise, fără a fi necesară prezentarea unei alte documentații. În această situație, emitentul autorizației are obligația de a comunica decizia solicitantului, în termen de maximum 15 zile lucrătoare de la depunerea cererii.

(7²) Valabilitatea autorizației se extinde pe toată durata de execuție a lucrărilor prevăzută prin autorizație, începând cu data începerii lucrărilor notificată conform alin. (8). În situația nerespectării obligației de notificare, durata de execuție stabilită în autorizația de construire se calculează de la data emiterii autorizației de construire.

(8) Investitorul are obligația să înștiințeze autoritatea emitentă a autorizației de construire, precum și inspectoratul teritorial în construcții asupra datei de începere a lucrărilor autorizate. În caz contrar, dacă constatarea faptei de începere a lucrărilor fără înștiințare s-a făcut în termenul de valabilitate a autorizației, data începerii lucrărilor se consideră ca fiind ziua următoare datei de emisie a autorizației.

lege [5]

indaco
Soluții de construcții

(9) Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile cerute prin prezenta lege. Autoritatea emitentă a autorizației nu este responsabilă pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența, în momentul emiterii actului, a unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești privind imobilul - teren și/sau construcții -, responsabilitatea aparținând solicitantului.

(10) Lucrările de consolidare la clădirile încadrate prin raport de expertiză tehnică ori prin notă tehnică justificativă în clasa I de risc seismic și care prezintă pericol public se autorizează în regim de urgență, în condițiile prevăzute la alin. (16).

(11) În condițiile prezentei legi nu se emit autorizații provizorii.

(12) Autorizațiile de construire/desființare se emit numai pe baza unei documentații complete, în conformitate cu conținutul-cadru prevăzut în anexa nr. 1, cu excepția situațiilor prevăzute la alin. (16).

(13) Autorizația de construire se semnează de președintele consiliului județean sau de primar, după caz, de secretar și de arhitectul-șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din aparatul propriu al autorității administrației publice emitente, responsabilitatea emiterii autorizațiilor revenind semnatarilor, potrivit atribuțiilor stabilite conform legii.

(13¹) Prin excepție de la prevederile alin. (13), autorizația de construire, emisă de instituțiile abilitate să autorizeze lucrările de construcții cu caracter special potrivit art. 43 lit. a), se semnează de către conducătorul instituției emitente sau de persoana delegată de acesta, de șeful structurii de specialitate cu atribuții privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din aparatul propriu al instituției emitente și de o persoană din cadrul structurii de specialitate care îndeplinește cerințele de formare profesională prevăzute de art. 36¹ din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, responsabilitatea emiterii acesteia revenind semnatarilor, potrivit atribuțiilor stabilite conform legii.

(14) Valabilitatea autorizației se menține în cazul schimbării investitorului, înaintea finalizării lucrărilor, cu condiția respectării prevederilor acesteia și a înscrierii în cartea funciară a modificărilor intervenite cu privire la drepturile reale imobiliare.

(15) În situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire, potrivit prevederilor prezentei legi.

(15¹) Pentru obținerea unei noi autorizații de construire, potrivit prevederilor alin. (15), solicitantul va depune o nouă documentație tehnică - D.T. elaborată în condițiile modificărilor de temă survenite, urmând ca autoritatea administrației publice locale competente să decidă, după caz:

a) emiterea noii autorizații de construire, dacă lucrările corespundătoare modificărilor de temă se înscriu în limitele actului administrativ al autorității

lege [5]

competente pentru protecția mediului, precum și ale avizelor și acordurilor obținute pentru autorizația de construire inițială:

b) reluarea procedurii de autorizare în condițiile prezentei legi, dacă lucrările corespunzătoare modificărilor de temă depășesc limitele actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, precum și ale avizelor și acordurilor obținute pentru autorizația de construire inițială.

(15¹) Verificarea încadrării lucrărilor corespunzătoare modificărilor de temă în limitele avizelor și acordurilor obținute pentru autorizația de construire inițială se realizează de către structurile de specialitate ale autorității administrației publice competente, precum și de verficatorii de proiecte atestați în condițiile legii, pentru fiecare cerință esențială de calitate în construcții, cu participarea reprezentanților instituțiilor avizatoare.

(15³) Verificarea încadrării lucrărilor corespunzătoare modificărilor de temă în limitele actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului se realizează de către aceasta potrivit prevederilor legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

(15⁴) Pentru proiectele de infrastructură de transport de interes național, verificarea încadrării lucrărilor corespunzătoare modificărilor de temă de proiectare în limitele avizelor și acordurilor obținute pentru autorizația de construire inițială se realizează de Ministerul Transporturilor, precum și de verficatorii de proiecte atestați în condițiile legii, pentru fiecare cerință esențială de calitate în construcții, cu participarea reprezentanților instituțiilor avizatoare afectate de modificări. Convocarea reprezentanților instituțiilor avizatoare se face de către Ministerul Transporturilor. Minuta ședinței împreună cu toate documentele solicitate de lege stau la baza emiterii autorizației de construire.

(16) Cu respectarea legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în cazul construcțiilor sau imobilelor care prezintă pericol public, constatat prin raport de expertiză tehnică sau notă tehnică justificativă, autorizația de construire pentru executarea lucrărilor de intervenție în primă urgență, care constau, în principal, în sprijiniri ale elementelor structurale/nestructurale avariate, demolări parțiale și consolidări la structura de rezistență, obligatorii în cazuri de avarii, accidente tehnice, calamități ori alte evenimente cu caracter excepțional, se emite imediat de către autoritatea administrației publice competente potrivit prezentei legi, urmând ca documentațiile tehnico-economice corespunzătoare fiecărei faze de proiectare - studiu de fezabilitate/documentație de avizare, P.A.C., P.A.D., P.O.E., proiect tehnic - P.T., detalii de execuție - D.E. - să fie elaborate până la încheierea executării lucrărilor, cu respectarea avizelor și acordurilor, precum și, după caz, a actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

(16¹) Prevederile alin. (16) se aplică în mod corespunzător și construcțiilor prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b) care prezintă pericol public.

(16²) Pentru proiectele de infrastructură transeuropeană de transport, autorizațiile de construire se pot elibera în baza documentelor prevăzute la alin. (1) și a avizelor de principiu pentru scoaterea definitivă din fondul forestier național.

lege [5]

indaco
Soluții de construcții

(16³) Primăriile pot demola construcțiile, proprietate a unității administrativ-teritoriale, aflate în stare avansată de degradare și care pun în pericol siguranța publică, cu excepția construcțiilor monument istoric, pe bază de autorizație de desființare emisă în condițiile alin. (16).

(16⁴) Pentru lucrările la infrastructura de transport și/sau tehnico-edilitară de interes public, finanțate prin programe guvernamentale sau fonduri externe, autorizațiile de construire se pot emite în baza studiului de fezabilitate sau a documentației de avizare a lucrărilor de intervenție și a proiectului P.A.C./P.A.D., urmând ca avizele și acordurile prevăzute de lege să fie obținute până la încheierea executării lucrărilor realizate în baza proiectului tehnic.

(16⁵) Prevederile alin. (16) se aplică în mod corespunzător și construcțiilor prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b) dacă prezintă pericol public.

(17) Primăriile pot dezafecta construcțiile, proprietate a unității administrativ-teritoriale, aflate în stare avansată de degradare și care pun în pericol siguranța publică, cu excepția construcțiilor monument istoric, pe bază de autorizație de desființare emisă în condițiile alin. (16), cu obligația de a se întocmi documentații specifice în conformitate cu prevederile cuprinse în anexa nr. 1.

(18) Taxa pentru eliberarea autorizației de construire se calculează potrivit legii.

(19) Taxa pentru prelungirea valabilității autorizației de construire se calculează la 30% din valoarea inițială a taxei de autorizare.

(20) Instituțiile/Operatorii economici abilitate/abiiitați prin lege să emită avizele/acordurile prevăzute la art. 5 alin. (1) au următoarele obligații:

a) să stabilească conținutul-cadru al documentațiilor specifice necesare pentru emiterea avizelor/acordurilor, lista altor documente și condiții specifice necesare, precum și modul de calcul final al taxelor/tarifelor pentru avizele/acordurile emise, pe care le pun la dispoziția publicului și autorităților administrației publice competente, potrivit prezentei legi, pe pagina proprie de internet și prin afișare la sediu;

b) să emită avizele/acordurile, cu excepția avizelor/acordurilor referitoare la rețelele tehnico-edilitare necesare în etapa de elaborare a documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții, în termen de maximum 15 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii/documentației specifice complete, sub sancțiunea amenzii aplicabile de către Inspectoratul de Stat în Construcții potrivit prezentei legi;

b¹) să ia măsurile necesare pentru gestionarea legală a informațiilor clasificate, conținute de documentațiile solicitate pentru emiterea avizelor-acordurilor prevăzute prin certificatul de urbanism emis de instituțiile prevăzute la art. 43 lit. a), inclusiv prin stabilirea unui conținut-cadru specific adaptat al acestora, cu respectarea termenului prevăzut la lit. b);

b²) să emită avizele/acordurile referitoare la rețelele tehnico-edilitare necesare în etapa de elaborare a documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii/documentației specifice complete, sub sancțiunea aplicării unor penalități pe zi de întârziere de 5.000 lei;

lege [5]

b²) să transmită solicitantului, în scris sau prin poștă electronică, în cazul în care acesta și-a declarat adresa de corespondență electronică, în cel mult 5 zile lucrătoare de la primirea documentației, dacă sunt necesare completări la documentația transmisă;

c) pentru proiectele de infrastructură transeuropeană de transport, să emită avizele/acordurile de principiu pentru scoaterea terenurilor din fondul forestier sau, după caz, avizele de amplasament favorabile condiționate pentru relocarea sistemelor/rețelelor de transport și de distribuție a energiei electrice, gazelor naturale și a Țițeiului, precum și a altor rețele de utilități situate pe coridorul de expropriere, în maximum 10 zile de la data depunerii solicitării la autoritatea emitentă pe baza planului de amplasament al obiectivului de investiții, și memoriului tehnic, care vor cuprinde în mod obligatoriu poziționarea rețelelor de utilități sau a terenurilor afectate de scoaterea din fondul forestier.

(20¹) Prevederile alin. (20) lit. b) nu sunt aplicabile actelor de autoritate emise de către autoritățile pentru protecția mediului competente, respectiv punctului de vedere și actului administrativ al acestora, care se emit potrivit legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

(20²) Prin excepție de la prevederile alin. (20) lit. b), avizul autorității administrației publice centrale competente în domeniul protejării patrimoniului cultural sau al structurilor deconcentrate ale acesteia se emite în maximum 30 de zile lucrătoare de la data primirii documentației specifice complete.

(20³) În cazul avizelor care nu sunt condiționate de analiza documentației într-o comisie, orice solicitare de completare ulterioară perioadei de 5 zile lucrătoare prevăzută la alin. (20) lit. b³) nu este permisă.

(20⁴) Fac excepție de la prevederile alin. (20) lit. b) autoritățile competente pentru protecția mediului, pentru care sunt prevăzute termene speciale în conformitate cu legislația specifică.

(20⁵) Pentru lucrări de modificare a compartimentărilor interioare se va emite autorizație de construire/desființare în baza unei documentații de autorizare a lucrărilor cu conținut simplificat, având următorul cuprins: memoriu de arhitectură, relevu, propunerea de compartimentare/desființare și avizul proiectantului inițial sau, după caz, expertiză tehnică pentru unitatea locativă/spațiul aflat în proprietatea solicitantului indiferent de funcțiune, care urmează să fie supus compartimentării interioare.

(20⁶) Pentru lucrări de închidere a balcoanelor/logiilor existente se va emite autorizație de construire în baza unei documentații de autorizare cu conținut simplificat având următorul cuprins: memoriu de arhitectură, relevu, fațadă, propunerea de închidere a balcoanelor/logiilor și avizul proiectantului inițial sau, după caz, expertiză tehnică pentru unitatea locativă/spațiul aflat în proprietatea solicitantului, indiferent de funcțiune.

(20⁷) Prevederile alineatelor (1) și (2) nu se aplică construcțiilor expertizate și încadrate în clasele I și II de risc seismic.

lege [5]

indaco

(21) Autorizația de construire și anexele acesteia au caracter public și se pun la dispoziția publicului spre informare pe pagina proprie de internet a autorității administrației publice emitente sau prin afișare la sediul acesteia, după caz.

(21¹) Se exceptează de la prevederile alin. (21) autorizațiile de construire pentru lucrările de construcții cu caracter special, dacă acestea intră sub incidența regimului informațiilor clasificate.

(21²) Avizele/acordurile emise în condițiile legii își mențin valabilitatea:

a) pe toată perioada implementării investițiilor, atât până la finalizarea executării lucrărilor pentru care au fost eliberate, cât și până la data semnării procesului-verbal de recepție finală a lucrărilor, cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz;

b) de la data depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente până la data emiterii autorizației de construire, pentru avizele/acordurile care erau în vigoare la data depunerii documentației respective.

(22) În aplicarea prevederilor alin. (21), autoritățile prevăzute la art. 4 au obligația de a respecta restricțiile impuse de legislația în vigoare în legătură cu secretul comercial și industrial, proprietatea intelectuală, protejarea interesului public și privat, precum și fără a se aduce atingere garantării și protejării drepturilor și libertăților fundamentale ale persoanelor fizice cu privire la dreptul la viață intimă, familială și privată, potrivit legii.

(23) Autoritățile prevăzute la art. 4 fac publică emiterea autorizației de construire sau, după caz, a actului de respingere a cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții și pun la dispoziția publicului următoarele informații:

a) conținutul autorizației de construire și al anexelor aferente, care includ toate condițiile necesare a fi îndeplinite de solicitant, sau, după caz, conținutul actului de respingere a cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții;

b) principalele motive și considerente pe care se bazează emiterea autorizației de construire sau, după caz, a actului de respingere a cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, ca urmare a examinării comentariilor și opiniilor exprimate de public, inclusiv informații cu privire la desfășurarea procesului de consultare a publicului;

c) descrierea, după caz, a principalelor măsuri pentru evitarea, reducerea și, dacă este posibil, compensarea efectelor negative majore, conform actului administrativ emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului.

(24) Autorizarea de construire pentru construirea unui drum public nou sau modificarea substanțială a unui drum public existent, cuprins în rețeaua rutieră, nu se va emite în condițiile în care proiectele de infrastructură respective nu conțin rapoartele de audit de siguranță rutieră sau de evaluare de impact asupra siguranței rutiere, după caz, realizate în conformitate cu prevederile Legii nr.

lege [5]

265/2008 privind gestionarea siguranței circulației pe infrastructura rutieră, cu modificările și completările ulterioare.

(25) La cererea beneficiarului proiectului de infrastructură transeuropeană de transport se pot emite autorizații de construire pe loturi, secțiuni, sectoare sau obiecte de lucrări, condițional de depunerea documentațiilor tehnice complete însoțite de punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului/actul administrativ al acesteia, avizele/acordurile prevăzute de certificatul de urbanism sau de avizele/acordurile de principiu/avizele de amplasament favorabile condiționate aferente, după caz.

Art. 7¹. - (1) În vederea eliberării certificatului de urbanism, precum și a autorizației de construire pentru executarea lucrărilor de construcții necesare derulării operațiunilor de exploatare/prospectare geologică și exploatare a petrolului și gazelor naturale, precum și pentru executarea lucrărilor de construcții care privesc realizarea, dezvoltarea, modernizarea, retehnologizarea, reabilitarea și revizia sistemelor naționale/rețelelor de transport al energiei electrice, al gazelor naturale și al șteiului, gazolinei, etanului, condensatului, la solicitarea titularilor de licențe/permise/autorizații:

a) prin excepție de la prevederile art. 6 alin. (4) și art. 7 alin. (1) lit. b), terenurile care nu sunt înscrise în evidențele de cadastru și carte funciară se pot identifica prin numărul de tarla și de parcelă, prin titlu de proprietate și proces-verbal de punere în posesie, precum și prin orice altă modalitate de identificare prevăzută de lege;

b) prin excepție de la prevederile art. 7 alin. (1) lit. b), autorizația de construire se eliberează, cu notificarea și acordarea de despăgubiri/indemnizații proprietarilor, în condițiile legii, pe baza oricăruia dintre următoarele documente: contractul de închiriere, licența, acordul de concesiune sau acordul petroller.

(2) Pentru executarea lucrărilor de construcții necesare derulării operațiunilor de exploatare/prospectare geologică și exploatare a petrolului și gazelor naturale, precum și pentru executarea lucrărilor de construcții care privesc realizarea, dezvoltarea, modernizarea, retehnologizarea, reabilitarea și revizia sistemelor naționale/rețelelor de transport al energiei electrice, al gazelor naturale și al șteiului, gazolinei, etanului, condensatului realizate de către titularii de licențe, autorizații și acorduri petroliere, pentru care oricare dintre următoarele documente: contractul de închiriere, licența, acordul de concesiune sau acordul petroller ține loc de titlu asupra imobilului pentru obținerea autorizației de construire, este necesară depunerea de către beneficiar a următoarelor dovezi privind îndeplinirea obligațiilor de notificare și acordare de indemnizații/despăgubiri, după cum urmează:

a) contractul de închiriere/convenție între părți, termenul de plată al indemnizațiilor/despăgubirilor fiind de 30 de zile de la încheierea contractului de închiriere/convenției, în cazul în care proprietarii sunt identificați;

b) dovada consemnării prealabile, în conturi deschise pe numele titularilor de licențe, autorizații și acorduri petroliere, a sumelor de bani aferente

lege **[5]**

indaco
Oficiu de Evaluare

despăgubirilor, indemnizațiilor, după caz, pentru respectivele imobile, în cazul în care proprietarii nu sunt identificați:

c) dovada consemnării prealabile, la dispoziția acestora, în termen de 60 de zile de la data la care au fost notificați să se prezinte în vederea semnării convențiilor, dar nu s-au prezentat sau au refuzat încheierea convenției, a sumelor aferente despăgubirilor/indemnizațiilor, în cazul în care proprietarii sunt identificați, dar nu se prezintă sau refuză să încheie convenția.

(3) Prevederile alin. (1) și (2) se aplică și în situația în care este necesară, pentru realizarea proiectelor de infrastructură de transport, relocarea rețelelor de utilități (rețele de distribuție a energiei electrice, a gazelor naturale, apă, canal) și a sistemelor naționale/rețelelor de transport al energiei electrice, al gazelor naturale și al țițeiului, gazolinei, etanului, condensatului.

(4) La încetarea contractelor de închiriere, titularii de licențe/permise/autorizații prevăzuți la alin. (2) au obligația repunerii în starea anterioară a terenurilor care au făcut obiectul acestor contracte, dacă părțile nu au convenit altfel.

Art. 7². - În vederea eliberării certificatului de urbanism, precum și a autorizației de construire pentru executarea de lucrări de construcții privind instalarea și dezvoltarea de rețele de comunicații electronice și de infrastructuri fizice aferente acestora, precum și racordarea la energie electrică, la solicitarea furnizorilor de rețele de comunicații electronice:

a) prin excepție de la prevederile art. 6 alin. (4) și art. 7 alin. (1) lit. b), terenurile pe care urmează a fi instalate sau dezvoltate rețele de comunicații electronice sau elemente de infrastructură fizică necesare susținerii acestora, care nu sunt înscrise în evidențele de cadastru și carte funciară, se pot identifica prin numărul de tarla și de parcelă, prin titlu de proprietate și proces-verbal de punere în posesie, precum și prin orice altă modalitate de identificare prevăzută de lege:

b) prin excepție de la prevederile art. 7 alin. (1) lit. b), constituie titluri pentru emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire contractele de închiriere încheiate de furnizorii de rețele de comunicații electronice cu proprietarii, alți deținători de drepturi reale principale, administratorii, concesionarii, locatorii, titularii dreptului de folosință cu titlu gratuit a terenurilor sau construcțiilor pe care urmează a fi instalate sau dezvoltate rețele de comunicații electronice sau elemente de infrastructură fizică necesare susținerii acestora, precum și racordarea la energie electrică, dacă respectivele contracte cuprind explicit acordul proprietarilor pentru executarea lucrărilor de construcții, ori, în lipsa acestor contracte de închiriere, hotărârile judecătorești definitive care țin loc de contract între părți.

Art. 8. - (1) Demolarea, dezafectarea ori dezmembrarea, parțială sau totală, a construcțiilor și instalațiilor aferente construcțiilor, a instalațiilor și utilajelor tehnologice, inclusiv elementele de construcții de susținere a acestora, închiderea de cariere și exploatarea de suprafață și subterane, precum și a oricăror amenajări se fac numai pe baza autorizației de desființare obținute în prealabil de la autoritățile prevăzute la art. 4.

lege [5]

indaco
Căminul Târgușorului

(2) Autorizația de desființare se emite în aceleași condiții ca și autorizația de construire, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora, potrivit legii, cu excepțiile prevăzute la art. 11.

(3) «abrogat»

(4) În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.

Art. 9. - (1) Documentațiile tehnice - D.T. și proiectele tehnice se elaborează de colective tehnice de specialitate, se însușesc și se semnează de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, urbanismului, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, astfel:

a) de arhitect cu diplomă recunoscută de statul român, pentru proiectarea părții de arhitectură pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterane și a celor subterane;

b) de ingineri constructori și de instalații, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru părțile de inginerie în domeniile specifice, pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterane și subterane, precum și la instalațiile aferente acestora;

c) de conductor arhitect, urbanist și/sau de subinginer de construcții, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru clădiri de importanță redusă și aflate în afara zonelor protejate, stabilite conform legii.

(2) Prevederile alin. (1) se aplică și pentru documentația de execuție.

(3) Semnarea documentațiilor de către persoanele prevăzute la alin. (1) angajează răspunderea acestora în condițiile legii.

Art. 10. - Autorizațiile de construire/desființare în vederea executării lucrărilor de construcții în zonele asupra cărora este instituit un anumit regim de protecție prevăzut în documentațiile de amenajare a teritoriului sau documentațiile de urbanism aprobate sau stabilite prin acte normative se emit numai cu condiția obținerii în prealabil a avizelor și acordurilor specifice din partea autorităților care au instituit respectivele restricții, după cum urmează:

a) pentru lucrări de construcții care se execută la toate categoriile de monumente istorice prevăzute de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform Listei monumentelor istorice actualizată, inclusiv la anexele acestora identificate în același imobil - teren și/sau construcții, în zona de protecție a monumentelor istorice și în zone construite protejate, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, autorizațiile de construire/desființare se emit cu avizul conform al autorității administrației publice centrale ori județene, după caz, competentă în domeniul protejării patrimoniului cultural;

lege [5]

indaco
Soluții de construcții

b) pentru lucrări de construcții care se execută în zonele de siguranță și de protecție a infrastructurilor de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism aprobate și legislația în vigoare în domeniul transporturilor, se va obține autorizația autorității administrației publice centrale ori județene, după caz, competentă în domeniul transporturilor;

c) pentru lucrări de construcții care se execută în perimetrele limitrofe construcțiilor reprezentând anexele gospodărești ale exploatajilor agricole, delimitate prin planuri urbanistice cu respectarea distanțelor prevăzute de normele sanitare în vigoare, în care s-a instituit un regim de restricție privind amplasarea clădirilor de locuit și a obiectivelor socioeconomice, se va obține avizul direcției pentru agricultură și dezvoltare rurală județene, respectiv a municipiului București;

d) pentru lucrări de construcții care se execută în zone cu regim special și/sau în perimetrele/zonelor de protecție a acestora se va obține avizul instituțiilor din sistemul național de apărare, ordine publică și siguranță națională, după caz.

Art. 11. - (1) Se pot executa fără autorizație de construire/desființare următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, cu excepția cazurilor în care acestea se execută la categoriile de construcții prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b):

a) reparații la înprejmuiți, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

b) reparații la acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora;

c) reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară;

d) reparații și înlocuiri de tâmplărie exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări;

e) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit și ale coșurilor de fum aferente;

f) tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și alte finisaje interioare, precum și pardoseli interioare;

g) reparații la tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și alte finisaje exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;

h) reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare, precum și reparații la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății;

i) montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de contorizare a consumurilor de utilități;

j) lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări, fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, astfel:

1. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, terase exterioare;

lege [5]

indaco
Soluții de construcții

2. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă - la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri;

k) lucrări de întreținere periodică și reparații curente la infrastructura de transport și la instalațiile aferente;

l) «abrogat»

m) «abrogat»

n) modificări de compartimentare nestructurală, demontabilă, realizată din materiale ușoare;

o) schimbarea de destinație, numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construire/desființare pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire/desființare, cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate;

p) introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice subterane existente, construite cu această destinație, precum și introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice interioare existente;

q) lucrări de intervenții în scopul implementării măsurilor necesare conform legislației prevenirii și stingerii incendiilor în vigoare, respectiv executarea instalațiilor specifice prevenirii și stingerii incendiilor, în vederea obținerii autorizației de securitate la incendiu;

r) lucrări de plantare a perdelelor forestiere de protecție și împăduriri pe terenuri degradate;

s) lucrări de construcții funerare subterane și supraterane, cu avizul administrației cimitirului;

ș) lucrări pentru amplasarea de structuri ușoare demontabile pentru acoperirea terenurilor de sport existente sau destinate desfășurării evenimentelor culturale care vor fi realizate în baza unui aviz de amplasare.

(2) Se pot executa fără autorizație de construire/desființare următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor amplasate în zone de protecție a monumentelor sau în zone construite protejate, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, ori dacă acestea nu reprezintă construcții cu valoare arhitecturală sau istorică, stabilite prin documentații de urbanism aprobate:

a) lucrări de reparații și/sau întreținere la construcții existente, care nu afectează volumul, forma clădirii și decorația fațadelor și care nu reprezintă extinderi, demolări sau modificări structurale;

(i) lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor, cu avizul autorității administrației publice centrale competente în domeniul protejării patrimoniului cultural sau al serviciilor deconcentrate ale acesteia, după caz;

(ii) lucrări de reparații minore la finisaje exterioare cu condiția să se păstreze materialul, culoarea și textura finisajului;

(iii) lucrări de uniformizare a culorii și texturii finisajelor exterioare, în cazul în care aspectul a fost deteriorat prin mai multe intervenții de reparații;

lege [5]

(iv) reparații/înlocuiri de tâmplărie exterioară, cu condiția să se păstreze materialul, forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;

b) lucrări de reparații interioare la tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, precum și înlocuiri de tâmplărie interioară, cu păstrarea dimensiunii golurilor;

c) lucrări de reparații și înlocuiri la pardoseli;

d) reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare;

e) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit și ale coșurilor de fum aferente, păstrându-se forma, dimensiunile și materialele acestora;

f) reparații la împrejuriri, acoperișuri, învelitori sau terase, trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

g) modificări de compartimentări nestructurale, demontabile, realizate din materiale ușoare și care nu modifică concepția spațială interioară;

h) schimbarea de destinație, numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construire/desființare pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire/desființare, cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate;

i) lucrări de intervenții în scopul implementării măsurilor necesare conform legislației prevenirii și stingerii incendiilor în vigoare, respectiv executarea instalațiilor specifice prevenirii și stingerii incendiilor, în vederea obținerii autorizației de securitate la incendiu.

(3) La construcțiile cu caracter special având destinația de unități sanitare care sunt monumente istorice, amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, se pot executa fără autorizație de construire lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor de finisaje interioare și exterioare, reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, reparații la acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate, reparații și înlocuiri la pardoseli și la instalațiile interioare.

(4) În cazul construcțiilor monument istoric și al construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică stabilită prin documentații de urbanism aprobate, lucrările prevăzute la alin. (2) se pot executa numai cu notificarea prealabilă a autorității administrației publice locale și a serviciului deconcentrat al autorității centrale competente în domeniul protejării patrimoniului cultural și în baza acordului scris al acestui serviciu deconcentrat care conține condițiile și termenele de executare ale lucrărilor sau, după caz, necesitatea urmării procedurii de autorizare a respectivelor lucrări.

(5) Acordul scris prevăzut la alin. (4) se emite în cel mult 30 de zile de la data înregistrării notificării, iar la depășirea termenului prevăzut se consideră că lucrările notificate beneficiază de acord tacit.

(6) Procedura, și formatele notificării și, respectiv, emiterii acordului scris prevăzute la alin. (4) se stabilesc prin ordin al ministrului competent în domeniul protejării patrimoniului cultural.

(7) Se pot executa fără autorizație de construire:

lege [5]

indaco
Soluții de construcții

a) lucrări pentru amplasarea de tonete și pupitre acoperite sau închise, destinate difuzării și comercializării presei, cărților și florilor, care sunt amplasate direct pe sol, fără fundații și platforme, în suprafață de maximum 12 mp, în baza avizului de amplasare și care nu determină congestionarea sau blocarea traficului pietonal pe trotuar, fără racorduri și/sau bransamente la utilități urbane, cu excepția energiei electrice;

b) lucrări de reparații/reabilitări/retehnologizări, inclusiv modificarea, înlocuirea sau adăugarea de echipamente rețelelor de comunicații electronice, în cazul în care pentru acestea nu sunt necesare și lucrări asupra infrastructurilor fizice de susținere, efectuate de beneficiarii regimului de autorizare generală din domeniul comunicațiilor electronice și/sau de operatorii de rețea;

c) lucrările geofizice de cercetare și prospecțiuni a potențialului petroligen, cu respectarea legislației privind protecția mediului: prospecțiuni seismice, vibrare controlată, prospecțiuni gravimetrice, prospecțiuni magnetometrice, prospecțiuni geoelectrice, prospecțiuni radiometrice, teledetectie, în condițiile în care acestea nu presupun foraje sau lucrări de natura lucrărilor de construcții.

d) lucrări de bransamente aeriene în zonele în care nu sunt interzise prin regulamentul local de urbanism;

e) lucrări de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului;

f) montarea pe clădiri, anexe gospodărești și pe sol a sistemelor fotovoltaice pentru producerea energiei electrice de către prosumatori așa cum sunt ei definiți la art. 2 lit. x¹) din Legea nr. 220/2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și/sau a panourilor solare pentru încălzirea sau prepararea apei calde pentru consumul casnic, cu înștiințarea prealabilă a autorităților administrației publice locale și cu respectarea legislației în vigoare. Sistemele fotovoltaice și/sau panourile solare vor fi susținute de o structură formată din elemente constructive capabile să asigure stabilitatea întregului ansamblu și să preia încărcările rezultate din greutatea proprie a acestora și a panourilor, precum și cele rezultate din acțiunea vântului și a depunerilor de zăpadă.

Art. 11¹. - Se emit autorizații de construire/desființare fără elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de amenajare a teritoriului și/sau a unei documentații de urbanism pentru:

a) lucrări de consolidare, reconstruire, modificare, reparare, reabilitare, protejare, restaurare și/sau de conservare a clădirilor de orice fel, inclusiv la împrejurimi, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu condiția menținerii suprafeței construite la sol, inclusiv în cazul schimbării folosinței dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism în vigoare;

lege [5]

indaco
Soluții de dezvoltare

b) lucrări de amenajare pentru funcționalizarea podurilor existente, chiar dacă aceasta conduce la depășirea coeficientului de utilizare a terenului - C.U.T. reglementat în zonă;

c) lucrări de extindere în cazul în care extinderea propusă se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism în vigoare;

d) lucrări de supraetajare a clădirilor existente cu încă un nivel, o singură dată, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor stabilite prin documentații de urbanism aprobate, după caz, și care nu au beneficiat de derogări pentru C.U.T. și/sau regim de înălțime prin reglementările urbanistice stabilite în documentația de urbanism aprobată în baza căreia a fost emisă autorizația inițială;

e) lucrări de extindere a clădirilor existente sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea este obligatorie pentru funcționarea acestora în condițiile legii;

f) lucrări de cercetare, de prospectare și exploatare de cariere, balastiere și agregate minerale, forarea și echiparea sondelor de gaze și țitei, situate în extravilan.

Art. 12. - (1) Autorizațiile de construire sau de desființare, emise cu încălcarea prevederilor legale, pot fi anulate de către instanțele de contencios administrativ, potrivit legii, ca urmare a introducerii acțiunii de către prefect, în urma activității de control a Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C.

(2) O dată cu introducerea acțiunii se pot solicita instanței judecătorești suspendarea autorizației de construire sau desființare și oprirea executării lucrărilor, până la soluționarea pe fond a cauzei.

CAPITOLUL II**Concesionarea terenurilor pentru construcții**

Art. 13. - (1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

(2) Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.

(3) Concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară a potențialului terenului.

Art. 14. - Nu pot face obiectul concesiunii terenurile libere de construcții aflate în administrarea consiliilor locale care constituie obiectul cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate al foștilor proprietari formulate în termenul prevăzut de Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile

lege [5]

indaco
Soluții de construcții

preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 15. - Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:

a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;

b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;

c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;

d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;

e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

Art. 15¹. - (1) Atribuirea terenurilor în baza cererilor formulate potrivit Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările ulterioare, are prioritate față de orice altă cerere de atribuire, concesionare, vânzare ori închiriere.

(2) În vederea aplicării priorității prevăzute la alin. (1), la nivelul municipiului București atribuirea terenurilor în baza cererilor formulate potrivit Legii nr. 15/2003, republicată, cu modificările ulterioare, se face de către Consiliul General al Municipiului București dacă consiliul local al sectorului nu poate soluționa cererea potrivit art. 1 alin. (2) din Legea nr. 15/2003, republicată, cu modificările ulterioare.

(3) Dacă cererea formulată în temeiul Legii nr. 15/2003, republicată, cu modificările ulterioare, nu poate fi soluționată de autoritatea locală a unității administrativ-teritoriale unde solicitantul are domiciliul, solicitantul poate formula cerere autorităților unităților administrativ-teritoriale aflate în imediata vecinătate a celei de domiciliu.

Art. 16. - (1) Terenurile prevăzute la art. 13, ce fac obiectul licitației, se aduc la cunoștință publică de către primarii unităților administrativ-teritoriale unde sunt situate, printr-o publicație afișată la sediul acestora și tipărită în cel puțin două ziare de largă circulație, cu minimum 20 de zile înainte de data licitației.

(2) Publicațiile privind licitația vor cuprinde data și locul desfășurării acesteia, suprafața și destinația terenului, stabilite prin documentațiile de urbanism, precum și taxa anuală minimală de redevență.

(3) Oferta solicitanților va fi însoțită de un studiu de fezabilitate sau de fezabilitate, după caz, cuprinzând în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului, precum și a celorlalte elemente cuprinse în

lege [5]

indaco
Soluții de Dezvoltare

certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

(4) Licitația se efectuează, în condițiile legii, de comisiile instituite în acest scop, prin hotărâre a consiliilor locale și/sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu competențele de autorizare stabilite la art. 4. Comisiile funcționează la sediul consiliilor locale în a căror rază administrativ-teritorială sunt situate terenurile.

Art. 17. - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Art. 18. - Terenurile prevăzute la art. 13, ce se concesionează pentru realizarea de locuințe și spații construite asociate acestora, în funcție de prevederile regulamentelor locale de urbanism, aprobate potrivit legii, vor avea următoarele suprafețe:

a) în localitățile urbane:

1. până la 450 m² pentru un apartament într-o clădire cu parter sau parter și etaj;

2. până la 300 m² pentru un apartament într-o clădire cu parter și etaj, cu două apartamente;

3. până la 250 m² pentru un apartament, în cazul clădirilor cu parter și mai multe etaje, având cel mult 6 apartamente;

4. pentru clădirile cu mai mult de 6 apartamente, suprafața de teren va fi stabilită potrivit documentațiilor de urbanism;

b) în localitățile rurale, până la 1.000 m² pentru o locuință.

Art. 19. - Pentru realizarea unei case de vacanță se poate concesiona un teren în suprafață de până la 250 m².

Art. 20. - Împotriva licitației, până la momentul adjudecării, se va putea face contestație, de către orice persoană interesată, la judecătoria în a cărei rază teritorială are loc licitația. Contestația suspendă desfășurarea licitației până la soluționarea sa definitivă.

Art. 21. - Pe baza procesului-verbal de adjudecare a licitației sau a hotărârii consiliului local, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, pentru situațiile prevăzute la art. 15, se va încheia actul de concesiune, care se va înregistra de către concesionar în evidențele de publicitate imobiliară, în termen de 10 zile de la data adjudecării sau emiterii hotărârii.

Art. 22. - (1) Concesionarea terenurilor prevăzute la art. 13-19 se face în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției.

(2) Anterior concesionării terenurile vor fi înscrise în cartea funciară.

Art. 23. - (1) Intravilanul localităților se stabilește prin planurile generale de urbanism - PUG -, aprobate potrivit legii.

CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU

Direcția pentru administrarea patrimoniului și investiții

Nr. 1098/22.01.2025

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea declanșării procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate în comuna Brăești, care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes județean „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău”

Consiliul Județean Buzău, în calitate de administrator al drumurilor județene realizează obiectivul de investiții: „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău” pentru care a încheiat cu Ministerul Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației, un contract de finanțare, prin Programul Național de Dezvoltare Locală, conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 28/2013, cu modificările și completările ulterioare. Investiția se află în faza de execuție a lucrărilor.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Buzău nr. 187/2021 a fost aprobată documentația tehnico -economică, faza Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenție revizuită și indicatorii tehnico-economici. Prin Hotărârea Consiliului Județean nr. 5/18.01.2024 au fost reaprobați indicatorii tehnico-economici.

Proiectul „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău” are ca scop realizarea lucrărilor de reabilitare pe tronsonul menționat, astfel încât traficul să se poată desfășura în condiții de siguranță și confort pentru cetățeni.

Pentru realizarea lucrărilor de reabilitare este necesară realizarea unui traseu ocolitor în zona DJ 203L. Realizarea acestui traseu presupune traversarea unor proprietăți private aflate în vecinătatea drumului județean. Pentru finalizarea reabilitării DJ 203L este necesară suprafața de 19 mp, extravilan, situată în comuna Brăești, județul Buzău, din cartea funciară nr. 20018, precum și suprafața de 197 mp, extravilan, situată în comuna Brăești, județul Buzău, din cartea funciară nr. 20310. Pentru susținerea drumului, pe sectorul acesta, a fost prevăzută o lucrare de apărare – consolidare respectiv un zid de sprijin.

În acest sens a fost întocmită de proiectant documentația cu reprezentarea execuției lucrărilor conform situației din teren. Zidul de consolidare a drumului județean se suprapune peste terenurile proprietate privată.

Conform dispozițiilor art.5 alin.(1) din Legea nr. 255/2010, în vederea realizării lucrărilor de utilitate publică, expropriatorul – în speță Județul Buzău, reprezentat prin Consiliul Județean Buzău, are obligația de a aproba prin hotărâre, pe lângă documentația tehnico-economică și indicatorii tehnico-economici ai investiției și amplasamentul lucrărilor, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, lista proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.

Sumele individuale necesare plății despăgubirilor aferente imobilelor expropriate au fost estimate prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Coteanu Robert Mircea.

Aceste sume vor fi alocate din bugetul Județului Buzău și vor fi consemnate într-un cont bancar deschis pe numele Județului Buzău la dispoziția proprietarilor de imobile, individualizate conform listei proprietarilor.

Față de cele prezentate, propunem aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată situate în comuna Brăești, pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău” conform proiectului de hotărâre în forma prezentată.

**DIRECTOR EXECUTIV
PETRE IULIAN**

CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU PREȘEDINTE

Nr. 1097/22.01.2025

REFERAT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea declanșării procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate în comuna Brăești, care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes județean „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău”

Consiliul Județean Buzău a încheiat cu Ministerul Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației în anul 2017 un contract de finanțare prin Programul Național de Dezvoltare Locală, conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 28/2013 cu modificările și completările ulterioare, cu o valoare inițială de 80.372.030 lei pentru realizarea obiectivului de investiții „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău”.

Pe parcursul implementării proiectului au apărut o serie de modificări legislative și tehnice care au determinat majorarea valorii contractului de proiectare și execuție aceasta ajungând la o valoare totală de 122.792.837,85 lei.

Proiectul se află în perioada de execuție lucrări conform Contractului de lucrări nr. 46/10574/24.07.2019 încheiat între Unitatea Administrativ Teritorială Județul Buzău și S.C. Leu Aquacultura S.R.L, lucrări ce se estimează a fi finalizate în februarie 2025.

Prin realizarea investiției se urmărește îmbunătățirea condițiilor de siguranță a traficului, reducerea numărului de accidente, îmbunătățirea calității vieții pentru riverani, asigurarea colectării și evacuării apelor pluviale precum și facilitarea accesului echipajelor de intervenție în caz de urgență.

Pentru finalizarea lucrărilor este necesară realizarea unui traseu ocolitor care presupune traversarea unor proprietăți private aflate în vecinătatea drumului județean, fapt ce determină necesitatea exproprierii unor suprafețe de teren aparținând unor persoane fizice, respectiv: suprafața de 19 mp, extravilan, situată în comuna Brăești, județul Buzău, din cartea funciară nr. 20018 și suprafața de 197 mp, extravilan, situată în comuna Brăești, județul Buzău, din cartea funciară nr. 20310.

Potrivit Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, a fost întocmit un raport de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR prin care au fost stabilite sumele ce vor fi acordate cu titlu de despăgubire proprietarilor expropriați.

Totodată a fost demarată procedura în ceea ce privește intabularea culoarului de expropriere, la acest moment fiind recepționate planurile topografice așa cum rezultă din procesele verbale de recepție întocmite de OCPI Buzău.

Față de aceste considerente, supun adoptării plenului Consiliului Județean Buzău proiectul de hotărâre în forma prezentată

PREȘEDINTE,
LUCIAN ROMAȘCANU