

HOTĂRÂRE

**privind achiziționarea de către Municipiul Rm.Sarat a imobilului
(teren și construcții) - sediul Băncii Comerciale Române –
Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B – 02467, situat în
Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, județul
Buzău, ca urmare a exercitării dreptului de preempțiune prin
intermediul HCL nr.101/30.03.2023**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Sărat, județul Buzău, întrunit în
ședința de lucru ordinară în data de **31.08.2023**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr. 46031/04.08.2023 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspundere aferentă actelor administrative;
- raportul comun al Direcției Economice, al Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic și al Compartimentului Evidența Patrimoniu și Rețele Utilitare din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat nr. 48879/21.08.2023, în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii, (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- prevederile H.C.L. nr.-ul 101/30.03.2023 - privind exercitarea dreptului de preempțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat, prin Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat pentru cumpărarea imobilului – sediul Băncii Comerciale Române – Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02467, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr. ul 10, județul Buzău;
- mențiunile procesului verbal nr.27196/04.05.2023 al ședinței de negociere elaborate de Comisia de negociere mixtă – desemnată conform prevederilor art.4 din H.C.L. nr.-ul 101/30.03.2023 - privind exercitarea dreptului de preempțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat pentru cumpărarea imobilului – sediul Băncii Comerciale Române – Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02467, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr. 10, județul Buzău, potrivit caruia în urma negocierilor, Comisia a acceptat prețul propus de către Banca Comercială Română S.A, prin reprezentant, respectiv suma de 316.000 euro, fără TVA, preț ce se va achita în 4 tranșe egale, trimestriale, până la finalul lunii iunie 2024, transferul proprietății urmând a se efectua după plata ultimei rate, Banca Comercială Română având drept de folosință a imobilului mai sus menționat până la sfârșitul lunii iunie 2024;

-Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator Albu Domnica pentru imobilul - sediul Băncii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02467, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr. 10, județul Buzău, potrivit caruia valoarea de piață a imobilului anterior menționat este de 313.719 euro, fara TVA;

- Înștiințarea nr. 4/07.03.2023, privind intenția de vânzare a imobilului Bz-II-m-B - 02467 - monument istoric „Banca Comercială Română”, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, jud. Buzău, identificat și intabulat în Cartea Funciară nr. 32394 Râmnicu Sărat, nr. cadastral/top. 32394, 32394-C1 și 32394-C2, transmisă de Banca Comercială Română-Direcția Managementul Proprietăților Imobiliare, înregistrată la Primăria Municipiului Rm. Sărat sub nr. 16117/10.03.2023 (transmisă prin e-mail), însoțită de documente justificative (copie procura autenticată sub nr.78/28.01.2021 la Societatea Profesională Notarială « AUTHENTICA LEGIS», certificat de înregistrare, act de proprietate și extras de carte funciara, ridicare topografică, documentar fotografic interior și exterior);

-adresa nr.375/28.02.2023 a Ministerului Culturii-Direcția Județeană pentru Cultură Buzău, transmisă împuterniciților Băncii Comerciale Române și spre știință Primăriei Municipiului Rm. Sărat și Consiliului Județean Buzău, înregistrată sub nr. 13436/28.02.2023, privind neexercitarea dreptului de preemțiune pentru imobilul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, jud. Buzău;

-adresa nr. 4363/06.03.2023 a Consiliului Județean Buzău transmisă Băncii Comerciale Române S.A privind neexercitarea dreptului de preemțiune pentru imobilul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, jud. Buzău;

-adresa nr.284/11.07.2023 emisă de Banca Comercială Română S.A, înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr.42089/13.07.2023 prin care se detaliază termenii și condițiile privind vânzarea imobilului, mecanismul de plată al pretului, transmitându-se totodată și draftul contractului de vânzare-adresa completată cu adresa înregistrată la Primăria Municipiului Rm.Sărat sub nr.44094/26.07.2023;

-prevederile art.3, lit.b), art.4, alin.(4), alin.(7) -alin.(9) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile Ordinului Ministerului Culturii nr.3143/02.12.2019 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor art. 4 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la exercitarea dreptului de preemțiune al statului român, prin Ministerul Culturii, respectiv prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia în cazul vânzării de monumente istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat;

-precizarea potrivit căreia imobilul -sediul Băncii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI Bz-II-m-B - 02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, jud. Buzău, identificat și intabulat în Cartea Funciară nr. 32394 Râmnicu Sărat, nr. cadastral/top. 32394, 32394-C1 și 32394-C2, este compus din: teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 2188 mp (suprafață măsurată de 2072mp), teren împrejmuit pe toate laturile cu garduri metalice și zid beton și construcții C1-sediu bancă, compus din subsol, parter și etaj, identificată cu nr. cadastral 32394-C1 în suprafață construită la sol de 495mp, suprafață construită desfășurată de 1485mp și C2-locuință cu garaj,

identificată cu nr. cadastral 32394-C2, suprafață construită la sol de 97mp, suprafață construită desfășurată de 291mp;

-extrasul de carte funciara CF nr.32394 Ramnicu Sarat, numar cadastral 32394, 32394-C1, 32394-C2 ;

-faptul că doctrina juridică în materia drepturilor preemptorii cu privire la interpretarea dispozițiilor statuate de Lega nr.-ul 422/2001 – privind protejarea monumentelor istorice – republicată, actualizată, arată că valoarea de achiziționare a unui monument istoric, în vederea protejării interesului public și a bunei gestionări a bugetelor, se negociază cu vânzătorul, astfel încât indiferent de prețul solicitat de proprietar, cumpărătorul are posibilitatea, chiar obligația de a negocia cu vânzătorul prețul imobilului ce constituie monument istoric;

-mențiunea consemnată în cuprinsul aceluiași Proces-verbal amintit anterior - de către Banca Comercială Română S.A. – prin reprezentant legal, referitoare la faptul că transferul proprietății va opera ulterior achitării ultimei tranșe din preț, vânzătoarea având drept de folosință/retenție a imobilului mai sus-menționat până la finalul lunii iunie 2024 – aflându-ne așadar în cazul unei vânzări cu plata prețului în rate sub rezerva proprietății. Astfel, în cadrul unei astfel de vânzări, vânzătoarea, în speță Banca Comercială Română S.A. va transmite cumpărătorului – Municipiul Râmnicu Sărat doar detenția bunului, dar nu transmite proprietatea sau orice alt drept, decât odată cu plata ultimei rate/tranșe. Așadar, în considerarea prevederilor art. 1755 din Legea nr. 287/2009 – privind Codul Civil – referitoare la vânzarea prețului în rate sub rezerva proprietății până la data achitării ultimei tranșe, riscul bunului va fi transferat cumpărătorului de la momentul predării acestuia – indiferent care va fi acest moment anterior, sau ulterior achitării ultimei tranșe din preț. De asemenea, art. 1756 din Codul civil conține unele dispoziții de protecție pentru interesele cumpărătorului cu plata prețului în rate, în sensul că, în lipsa unei înțelegeri contrare, neplata unei singure rate, care nu este mai mare de o optime din preț, nu dă dreptul la rezoluțiunea contractului, iar cumpărătorul va păstra beneficiul termenului pentru ratele succesive (adică acele rate nu vor deveni scadente cu anticipație). Condiția principală pentru a se bucura de un astfel de beneficiu legal este aceea ca rata neplătită să nu fie mai mare decât a 8-a parte din prețul total convenit prin contract; dacă acea rată este chiar egală cu a opta parte, rezoluțiunea contractului nu va putea fi cerută nici în acest caz. Rezoluțiunea totuși, va putea fi cerută doar în situația în care nu se vor achita două sau mai multe rate, indiferent de raportul lor față de prețul total – în lipsa unei stipulații contrare sau diferite. În situația în care se obține rezoluțiunea, vânzătorul va fi obligat la restituirea tuturor sumelor primite, fiind îndreptățit pe lângă unele daune-interese și la o compensație echitabilă. Mai mult decât atât, transferul dreptului de proprietate va fi afectat de condiția rezolutorie privitoare la plata prețului, astfel încât cumpărătorul va fi pus în situația unei proprietăți rezolubile *pendente conditione*;

-prevederile art.553, art.557, art.1650, art.1666, art.1684 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art.29, alin.(1), lit.a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare ;

-prevederile HCL nr.3/31.01.2023 privind aprobarea bugetului local de venituri și cheltuieli al Municipiului Rm.Sarat pe anul 2023 ;

-procedura de sistem «Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local»;

- prevederile HCL nr.189/27.07.2023 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile august 2023– octombrie 2023;

-prevederile art. 5, lit. m) și n), art.129, alin.(1), alin.(2), lit.c) si lit.d), alin.(7), lit.j) si alin.(14) coroborat cu prevederile art. 240 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

Luând in considerare dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa la elaborarea actelor normative republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul art.133, alin.(1), art. 139, alin.(2) si ale art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă achizitionarea de catre Municipiul Rm.Sarat a imobilului (teren si constructii) - sediul Bancii Comerciale Române – Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B – 02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, judetul Buzău, ca urmare a exercitarii dreptului de preemtiune prin intermediul HCL nr.101/30.03.2023.

(2) Imobilul (teren si constructii) - sediul Bancii Comerciale Române – Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B – 02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, judetul Buzău, este identificat și intabulat în Cartea Funciară nr. 32394 Râmnicu Sărat, nr. cadastral/topo. 32394, 32394-C1 și 32394-C2, fiind compus din: teren intravilan, categoria de folosință curți-constructii, în suprafață de 2188 mp (suprafață măsurată de 2072mp), teren împrejmuit pe toate laturile cu garduri metalice și zid beton și construcții C1-sediu bancă, compus din subsol, parter și etaj, identificată cu nr. cadastral 32394-C1 în suprafață construită la sol de 495mp, suprafață construită desfășurată de 1485mp și C2-locuință cu garaj (nr.niveluri 3), identificată cu nr. cadastral 32394-C2, suprafață construită la sol de 97mp, suprafață construită desfășurată de 291mp.

Art.2. (1) Se aprobă pretul final de cumparare a imobilului (teren si constructii) - sediul Bancii Comerciale Române – Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B – 02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, judetul Buzău, in suma de 316.000 euro (fara TVA), echivalent in lei, curs euro afisat de BNR la data autentificarii contractului de vanzare (sub rezerva dreptului de proprietate), care se va achita in echivalent lei, in patru transe egale, prin virament bancar, in contul avand cod IBAN RO45TREZ7005069XXX001586, deschis in moneda lei, pe numele vanzatorului, la Trezoreria Municipiului Bucuresti, dupa cum urmeaza:

- a) Suma de 79.000 euro (fara TVA), se va achita la data semnarii contractului de vanzare (sub rezerva dreptului de proprietate);
- b) Suma de 79.000 euro (fara TVA), se va achita pana la data de 31.12.2023;
- c) Suma de 79.000 euro (fara TVA), se va achita pana la data de 31.03.2024;
- d) Restul de pret in suma de 79.000 euro (fara TVA), in termen de 5 zile lucratoare de la data predarii bunului imobil de catre vanzator, dar nu mai tarziu de 28.06.2024.

(2) Predarea-primirea imobilului se va efectua pe baza de proces-verbal de predare-primire incheiat intre parti, cel mai tarziu la data de 21.06.2024.

Art.3. Se aproba contractul de vanzare (sub rezerva dreptului de proprietate), care se constituie in anexa la prezenta hotarare si face parte integranta din aceasta.

Art.4. Se imputerniceste Primarul Municipiului Ramnicu Sarat sa semneze pentru si in numele Municipiului Ramnicu Sarat contractul de vanzare (sub rezerva dreptului de proprietate) in forma autentica la Biroul Notarului Public, cheltuielile notariale urmand sa fie suportate de catre cumparator, exceptie facand taxele si impozitele ce incumba legal vanzatorului.

Art.5. (1) Imobilul (teren si constructii) ce face obiectul prezentei hotarari se va inregistra in evidentele Municipiului Ramnicu Sarat, ca imobil apartinand domeniului privat, la valoarea prezentata in contractul de vanzare.

(2) Inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al Municipiului Ramnicu Sarat se va actualiza in mod corespunzator.

Art.6. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm. Sarat prin Direcția economică-Serviciul Buget-Contabilitate, Compartimentul Contencios Administrativ și Juridic si Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afectează fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale în domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea aferentă actelor administrative.

Art.7. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 31.08.2023, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritatea calificată) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de 15 voturi pentru, ____-____ abtineri si ____-____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si 15 consilieri locali prezenti.

**Președinte de ședință,
Domnul consilier Andreiu Silviu-Mihai**



**Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar general,
Vagyas-Davidoiu Manuela**

**Nr. 199
Rm.Sărat 31.08.2023**



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 46.031/04.08.2023

REFERAT DE APROBARE

la Proiectul de hotărâre privind achiziționarea de către Municipiul Râmnicu Sărat a imobilului (teren și construcții) – sediul Băncii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr.-ul 10, județul Buzău, ca urmare a exercitării dreptului de preempțiune prin intermediul H.C.L. nr.-ul 101/30.03.2023

Imobilul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr.-ul 10, județul Buzău – sediul Băncii Comerciale Române – Monument istoric cod LMI BZ-II-m-B -02467 este identificat și întabulat în Cartea Funciară nr.-ul 32394 Râmnicu Sărat, având nr. cadastral /top. 32394, 32394-C1 și 32394-C2, fiind compus din:

- teren intravilan din categoria curți-construcții, în suprafață de 2188 mp (suprafață măsurată de 2072 mp) – împrejmuit pe toate laturile cu garduri metalice și zid beton;
- construcție C1 – sediu bancă – compus din subsol, parter și etaj – identificată cu nr. cadastral 32394-C1, în suprafață construită la sol de 495 mp, suprafață construită desfășurată de 1485 mp;
- construcție C2 – locuință și garaj – pe 3 niveluri, identificată cu nr. cadastral 32394-C2 – suprafață construită la sol – 97 mp, suprafață construită desfășurată – 291 mp.

Ținând seama de adresa nr.-ul 375/28.02.2023 a Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Buzău, transmisă spre știință Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, precum și Consiliului Județean Buzău, precum și de adresa nr.-ul 4363/06.03.2023 – emisă de Consiliul Județean Buzău, imobilul antemeționat este catalogat ca fiind monument istoric „Banca Comercială Română”, cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02467 conform Listei Monumentelor istorice 2015, în conformitate cu prevederile art. 4 din Legea nr.-ul 422/2001 – privind protejarea monumentelor istorice, iar Direcția Județeană pentru Cultură Buzău, precum și Consiliul Județean Buzău, nu au exercitat drept de preempțiune asupra dobândirii imobilului.

Prin adresa nr.-ul 04/07.03.2023 – emisă de Banca Comercială Română – Direcția Managementul Proprietăților Imobiliare, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 16.117/10.03.2023 (transmisă prin e-mail), instituția emitentă înaintează intenția de vânzare a imobilului situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr.-ul 10, județul Buzău – monument istoric „Banca Comercială Română” cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02467, identificat și întabulat în Cartea Funciară nr.-ul 32394 Râmnicu Sărat, având nr. cadastral /top. 32394, 32394-C1 și 32394-C2, solicitând totodată și manifestarea din partea Municipiului Râmnicu Sărat a dreptului de preempțiune, în conformitate cu prevederile art. 4, alin (4) din Legea nr.-ul 422/2001, cu modificările și completările ulterioare, cu o ofertă de vânzare a contravalorii în lei a prețului de 316.000 euro (preț neafectat de TVA), calculată la cursul valutar Euro/Ron al Băncii Naționale a României, valabil la data încheierii, în formă autentică, a contractului de vânzare.

Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat s-a întrunit în ședință publică, în data de 30.03.2023, iar prin intermediul Hotărârii de Consiliu Local nr.-ul 101 din aceeași dată – privind exercitarea dreptului de preempțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat pentru cumpărarea imobilului – sediul Băncii Comerciale Române – Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02467, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr.10, județul Buzău, sens în care a aprobat exercitarea dreptului de preempțiune în vederea achiziționării imobilului menționat.

Astfel, exercitarea dreptului de preempțiune a fost determinată de aspectele organizatorice și funcționale existente la nivelul executivului local, prin prisma deficitului de spații, ca urmare a implementării unor proiecte ample de investiții pe de o parte, iar pe de altă parte raportat la necesitatea asigurării continuității serviciilor publice.

Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat a hotărât exercitarea dreptului de preempțiune în conformitate cu stipulațiile Legii nr.-ul 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice, republicată, pentru achiziționarea imobilului situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr.-ul 10, județul Buzău, aflat în proprietatea Băncii Comerciale Române S.A., în cotă actuală de 1/1 parte, aprobând totodată demararea procedurilor administrative în vederea achiziționării imobilului antemenționat.

Conform doctrinei juridice în materie de preempțiune, în ceea ce privește interpretarea prevederilor Legii nr.-ul 422/2001 – privind protejarea monumentelor istorice – republicată, se arată că valoarea de achiziționare a monumentului istoric, în vederea protejării interesului public și a bunei gestionări a bugetelor, se negociază cu vânzătorul, și, pe cale de consecință, indiferent de prețul cerut de proprietar, dobânditorul are obligația să negocieze cu vânzătorul prețul imobilului încadrat de prevederile legale ca fiind monument istoric.

Comisia mixtă pentru negociere, mandatată prin prevederile art. 4 ale H.C.L. nr.-ul 101/30.03.2023 să stabilească prețul final de achiziție a imobilului în speță, în vederea eficientizării negocierilor purtate cu Banca Comercială Română S.A., a stabilit necesitatea întocmirii unui Raport de evaluare, atât pentru uzul intern al Comisiei cât și pentru o raportare corectă în cadrul negocierilor – raport întocmit de un expert evaluator ANEVAR, negocierea fiind finalizată în data de 04.05.2023, astfel încât, luând în considerare mențiunile Raportului de evaluare din data de 19.04.2023 – întocmit de evaluator - expert ANEVAR Albu Domnica, cu raportare la mențiunile Procesului-verbal nr.-ul 27.196 /04.05.2023 – al Comisiei mixte de negociere stabilită prin intermediul aceluiași act administrativ învederat, a fost acceptat prețul vânzării propus de către Banca Comercială Română S.A., respectiv suma de 316.000 Euro (valoare neafectată de TVA), preț care se va achita în 4 tranșe egale trimestriale, până la sfârșitul lunii iunie 2024. Transferul dreptului de proprietate va opera după plata ultimei tranșe, Banca Comercială Română S.A. având drept de folosință a imobilului menționat anterior, până la finele lunii iunie 2024.

Astfel, pentru toate considerentele invocate, cu raportare directă la prevederile art. 136 în coroborare cu prevederile art. 133 alin (2) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ, inițiez Proiectul de hotărâre privind achiziționarea de către Municipiul Râmnicu Sărat a imobilului (teren și construcții) – sediul Băncii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr.-ul 10, județul Buzău, ca urmare a exercitării dreptului de preempțiune prin intermediul H.C.L. nr.-ul 101/30.03.2023.

Astfel, având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, spre competență dezbateri și aprobare, proiectul de hotărâre privind achiziționarea de către Municipiul Râmnicu Sărat a imobilului (teren și construcții) – sediul Băncii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr.-ul 10, județul Buzău, ca urmare a exercitării dreptului de preempțiune prin intermediul H.C.L. nr.-ul 101/30.03.2023, cu rugămintea de a fi aprobat în forma redactată.

INIȚIATOR,

PRIMARUL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT

CÎRJAN SORIN-VALENTIN





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 48879/21.08.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre privind achiziționarea de către Municipiul Râmnicu Sărat a imobilului (teren și construcții) – sediul Băncii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr.-ul 10, județul Buzău, ca urmare a exercitării dreptului de preempțiune prin intermediul H.C.L. nr.-ul 101/30.03.2023

APROB
CIRJAN
PRIMAR
JUBIN
VALENTIN

Având în vedere:

- Referatul de aprobare înregistrat sub nr.-ul 46.031/04.08.2023, al Primarului Municipiului Râmnicu Sărat – cu privire la Proiectul de hotărâre privind achiziționarea de către Municipiul Râmnicu Sărat a imobilului (teren și construcții) – sediul Băncii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr.-ul 10, județul Buzău, ca urmare a exercitării dreptului de preempțiune prin intermediul H.C.L. nr.-ul 101/30.03.2023;
- Prevederile H.C.L. nr.-ul 101/30.03.2023 - privind exercitarea dreptului de preempțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat, prin Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat pentru cumpărarea imobilului – sediul Băncii Comerciale Române – Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02467, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr. ul 10, județul Buzău;
- Procesul-verbal al Comisiei de negociere mixte – desemnată conform prevederilor H.C.L. nr.-ul 101/30.03.2023 - privind exercitarea dreptului de preempțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat pentru cumpărarea imobilului – sediul Băncii Comerciale Române – Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02467, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr. 10, județul Buzău;
- Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator Albu Domnica pentru imobilul - sediul Băncii Comerciale Române – Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02467, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr. 10, județul Buzău;



- Adresa nr.-ul ul 04/07.03.2023 – emisă de Banca Comercială Română – Direcția Managementul Proprietăților Imobiliare, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 16.117/10.03.2023 (transmisă prin e-mail), prin care instituția emitentă înaintează intenția de vânzare a imobilului situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr.-ul 10, județul Buzău – monument istoric „Banca Comercială Română” cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02467, identificat și întabulat în Cartea Funciară nr.-ul 32394 Râmnicu Sărat, având nr. cadastral /top. 32394, 32394-C1 și 32394-C2, solicitând totodată și manifestarea din partea Municipiului Râmnicu Sărat a dreptului de preempțiune, în conformitate cu prevederile art. 4, alin (4) din Legea nr.-ul 422/2001, cu modificările și completările ulterioare, cu o ofertă de vânzare a contravalorii în lei a prețului de 316.000 euro (preț neafectat de TVA), calculată la cursul valutar Euro/Ron al Băncii Naționale a României, valabil la data încheierii, în formă autentică, a contractului de vânzare – însoțită de documentație justificativă (copie procură notarială autenticată sub nr.-ul 78/20.01.2021 la Societatea Profesională Notarială „Authentica Legis”, certificat de înregistrare, act de proprietate, extras de carte funciară pentru informare, ridicare topografică, documentar fotografic interior și exterior);
- Adresa nr.-ul 375/28.02.2023 a Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Buzău, transmisă spre știință Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, precum și Consiliului Județean Buzău, conform căreia imobilul antemeționat este catalogat monument istoric: „Banca Comercială Română”, cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02467 conform Listei Monumentelor istorice 2015, în conformitate cu prevederile art. 4 din Legea nr.-ul 422/2001 – privind protejarea monumentelor istorice, manifestând totodată și neexercitarea dreptului de preempțiune cu privire la achiziționarea imobilului în speță;
- Adresa nr.-ul 4363/06.03.2023 – emisă de Consiliul Județean Buzău – prin intermediul căreia, de asemenea se exprimă în mod neechivoc neexercitarea dreptului de preempțiune în vederea cumpărării imobilului - sediul Băncii Comerciale Române – Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02467, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr. 10, județul Buzău;
- Adresa nr.-ul 284/11.07.2023 – emisă de Banca Comercială Română S.A., înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 42.089/13.07.2023- prin care se detaliază termenii și condițiile privind vânzarea imobilului, mecanismul de plată al prețului, transmițându-se totodată și draftul contractului de vânzare – adresă completată cu adresa nr.-ul 44.094/26.07.2023;



Cu raportare directă la:

↓ Prevederile alin. (1), (2) – literele a) și c), alin. (7) – litera j) și alin. (14) ale art. 129 din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, referitoare la atribuțiile Consiliului Local, conform cărora:

“(1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

a) atribuții privind unitatea administrativ-teritorială, organizarea proprie, precum și organizarea și funcționarea aparatului de specialitate al primarului, ale instituțiilor publice de interes local și ale societăților și regiilor autonome de interes local;

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(7) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. d), consiliul local asigură, potrivit competenței sale și în condițiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind:

j) conservarea, restaurarea și punerea în valoare a monumentelor istorice și de arhitectură, a parcurilor, grădinilor publice și rezervațiilor naturale;

(14) Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege.”

↓ Prevederile art. 355 din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, conform cărora:

“Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.”

↓ Prevederile alin (1) și (4) ale art. 553 din Legea nr.-ul 287/2009 – privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, care statuează:

“ (1) Sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ teritoriale.



(4) Bunurile obiect al proprietății private, indiferent de titular, sunt și rămân în circuitul civil, dacă prin lege nu se prevede altfel. Ele pot fi înstrăinate, pot face obiectul unei urmăririi silite și pot fi dobândite prin orice mod prevăzut de lege."

⚡ Prevederile alin. (1)-(4) ale art. 557 din Legea nr.-ul 287/2009 – privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, care dispun:

"(1) Dreptul de proprietate se poate dobândi în condițiile legii, prin convenție, moștenire legală sau testamentară, accesiune, uzucapiune, ca efect al posesiei de bună-credință în cazul bunurilor mobile și al fructelor, prin ocupațiune, tradițiune, precum și prin hotărâre judecătorească, atunci când ea este translativă de proprietate prin ea însăși.

(2) În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ.

(3) Prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate.

(4) Cu excepția cazurilor anume prevăzute de lege, în cazul bunurilor imobile dreptul de proprietate se dobândește prin înscriere în cartea funciară, cu respectarea dispozițiilor prevăzute de art. 888."

⚡ Dispozițiile alin. (1) ale art. 1650 din Legea nr.-ul 287/2009 – privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora:

"(1) Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să-l plătească.";

⚡ Dispozițiile alin. (1)-(3) ale art. 1.666 din Legea nr.-ul 287/2009 – privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora:

"(1) În lipsă de stipulație contrară, cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare sunt în sarcina cumpărătorului.

(2) Măsurarea, cântărirea și cheltuielile de predare a bunului sunt în sarcina vânzătorului, iar cele de preluare și transport de la locul executării sunt în sarcina cumpărătorului, dacă nu s-a convenit altfel.

(3) În absența unei clauze contrare, cheltuielile aferente operațiunilor de plată a prețului sunt în sarcina cumpărătorului.";

⚡ Prevederile art. 1684 din Legea nr.-ul 287/2009 – privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora:

"Stipulația prin care vânzătorul își rezervă proprietatea bunului până la plata integrală a prețului este valabilă chiar dacă bunul a fost predat. Această stipulație nu poate fi însă opusă terților decât după îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, după natura bunului"



⚡ Prevederile alin. (1) ale art. 1730 din Legea nr.-ul 287/2009 – privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora:

“(1) În condițiile stabilite prin lege sau contract, titularul dreptului de preempțiune, numit preemptor, poate să cumpere cu prioritate un bun”;

⚡ Dispozițiile art. 1755 din Legea nr.-ul 287/2009 – privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora:

“Atunci când, într-o vânzare cu plata prețului în rate, obligația de plată este garantată cu rezerva dreptului de proprietate, cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț; riscul bunului este însă transferat cumpărătorului de la momentul predării acestuia”;

⚡ Stipulațiile literei b) ale art. 3 din Legea nr.-ul 422/2001 – privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care dispun:

“Conform prezentei legi se stabilesc următoarele categorii de monumente istorice, bunuri imobile situate suprateran, subteran și subacvatic:

b) ansamblu-grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de construcții urbane sau rurale care împreună cu terenul aferent formează o unitate delimitată topografic ce constituie o mărturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic.”

⚡ Prevederile art. 4 alineatele (4), (7) - (9) din Legea nr.-ul 422/2001 – privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care dispun:

“(4) Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori a unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării (...)

(7) Termenul de exercitare a dreptului de preempțiune al statului este de maximum 25 de zile de la data înregistrării înștiințării, documentației și propunerii de răspuns la Ministerul Culturii și Cultelor sau, după caz, la serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor; titularii dreptului de preempțiune vor prevedea în bugetul propriu sumele necesare destinate exercitării dreptului de preempțiune; valoarea de achiziționare se negociază cu vânzătorul (...)

(8) În cazul în care Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nu își exercită dreptul de



preempțiune în termenul prevăzut la alin. (7), acest drept se transferă autorităților publice locale, care îl pot exercita în maximum 15 zile.

(9) Comunicările privind neexercitarea dreptului de preempțiune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care monumentul istoric este vândut de mai multe ori."

↓ Prevederile Ordinului Ministrului Culturii nr.-ul 3143/02.12.2019 – privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor art. 4 din Legea nr.-ul 422/2001 – privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune al Statului român, prin Ministerul Culturii, respectiv prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia în cazul vânzării de monumente istorice aflate în patrimoniul privat al persoanelor fizice sau juridice de drept privat.

Ținând seama de:

- ◆ faptul că imobilul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr.-ul 10, județul Buzău – sediul Băncii Comerciale Române – Monument istoric cod LMI BZ-II-m-B - 02467 este identificat și întabulat în Cartea Funciară nr.-ul 32394 Râmnicu Sărat, având nr. cadastral /top. 32394, 32394-C1 și 32394-C2, fiind compus din:
 - teren intravilan din categoria curți-construcții, în suprafață de 2188 mp (suprafață măsurată de 2072 mp) – împrejmuit pe toate laturile cu garduri metalice și zid beton;
 - construcție C1 – sediu bancă – compus din subsol, parter și etaj – identificată cu nr. cadastral 32394-C1, în suprafață construită la sol de 495 mp, suprafață construită desfășurată de 1485 mp;
 - construcție C2 – locuință și garaj – pe 3 niveluri, identificată cu nr. cadastral 32394-C2 – suprafață construită la sol – 97 mp, suprafață construită desfășurată – 291 mp.
- ◆ extrasul de Carte funciară nr. 32394 Râmnicu Sărat, număr cadastral 32394, 32394-C1 și 32394-C2;
- ◆ aspectul potrivit căruia, valoarea de vânzare a imobilului, solicitată de Banca Comercială Română S.A., în cuprinsul înștiințării nr.-ul 04/07.03.2023 este de 316.000 de euro, preț neafectat de TVA, achitabil în lei la cursul comunicat de Banca Națională Română, valabil la data încheierii contractului de vânzare, în formă autentică;
- ◆ faptul că, în conformitate cu mențiunile Procesului-verbal al ședinței de negociere – elaborat de Comisia de negociere mixtă desemnată prin H.C.L. nr.-ul 101/30.03.2023 – înregistrat sub nr.-ul 27.196/04.05.2023, Comisia, pentru o justă analiză și raportare, a apreciat necesitatea întocmirii unui raport de evaluare pentru imobilul în speță, Raport

- Întocmit de expert evaluator ANEVAR - doamna Albu Domnica, în cuprinsul căruia a fost stabilită ca valoare de piață a imobilului situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr.-ul 10, județul Buzău - suma de 313.719 euro - valoare neafectată de TVA, iar în urma negocierilor, Comisia a acceptat prețul propus de către Banca Comercială Română S.A., prin reprezentant, respectiv suma de 316.000 euro, fără TVA, preț care se va achita în 4 tranșe egale, trimestrial, până la finalul lunii iunie 2024;
- ◆ faptul că doctrina juridică în materia drepturilor preemtorii cu privire la interpretarea dispozițiilor statuate de Legea nr.-ul 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice - republicată, actualizată, arată că valoarea de achiziționare a unui monument istoric, în vederea protejării interesului public și a bunei gestionări a bugetelor, se negociază cu vânzătorul, astfel încât indiferent de prețul solicitat de proprietar, cumpărătorul are posibilitatea, chiar obligația de a negocia cu vânzătorul prețul imobilului ce constituie monument istoric;
 - ◆ mențiunea consemnată în cuprinsul aceluiași Proces-verbal amintit anterior - de către Banca Comercială Română S.A. - prin reprezentant legal, referitoare la faptul că transferul proprietății va opera ulterior achitării ultimei tranșe din preț, vânzătoarea având drept de folosință/retenție a imobilului mai sus-menționat până la finalul lunii iunie 2024 - aflându-ne așadar în cazul unei vânzări cu plata prețului în rate sub rezerva proprietății. Astfel, în cadrul unei astfel de vânzări, vânzătoarea, în speță Banca Comercială Română S.A. va transmite cumpărătorului - Municipiul Râmnicu Sărat doar detinența bunului, dar nu transmite proprietatea sau orice alt drept, decât odată cu plata ultimei rate/tranșe. Așadar, în considerarea prevederilor art. 1755 din Legea nr. 287/2009 - privind Codul Civil - referitoare la vânzarea prețului în rate sub rezerva proprietății până la data achitării ultimei tranșe, riscul bunului va fi transferat cumpărătorului de la momentul predării acestuia - indiferent care va fi acest moment anterior, sau ulterior achitării ultimei tranșe din preț. Mai mult decât atât, transferul dreptului de proprietate va fi afectat de condiția rezolutorie privitoare la plata prețului, astfel încât cumpărătorul va fi pus în situația unei proprietăți rezolubile *pendente conditione*.
 - ◆ aspectul potrivit căruia Municipiul Râmnicu Sărat, prin Consiliul Local și-a exercitat dreptul de preempțiune statuat de prevederile legale, conform dispozițiilor H.C.L. nr.-ul 101/30.03.2023 - privind exercitarea dreptului de preempțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat pentru cumpărarea imobilului - sediul Băncii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02467, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr. ul 10, județul Buzău;



Astfel, pentru toate considerentele de drept și de fapt invocate, cu raportare la prevederile legale menționate, precum și în temeiul art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (2) și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind achiziționarea de către Municipiul Râmnicu Sărat a imobilului (teren și construcții) - sediul Băncii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr.-ul 10, județul Buzău, ca urmare a exercitării dreptului de preempțiune prin intermediul H.C.L. nr.-ul 101/30.03.2023.

De asemenea, supunem spre competență aprobare, modelul Draft-ului contractului de vânzare, pentru imobilul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu nr.-ul 10, județul Buzău - Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02467, în cadrul căruia Municipiul Râmnicu Sărat are calitatea de cumpărător.

Direcția Economică

Director executiv, Tăbleț Anișoara



Compartiment Evidență Patrimoniu și

Rețele Utilitare,

Consilier – Corbu Decebal Iulian



Compartiment Contencios Administrativ și Juridic,

Cons. jr. Pruteanu Sabina-Elena





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr.27196 / 04.05.2023

PROCES-VERBAL

Incheiat astazi 04.05.2023, la sediul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, cu ocazia negocierii directe a pretului de vanzare-cumparare a imobilului – sediul Bancii Comerciale Romane – Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B – 02467, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, str. Tudor Vladimirescu, nr.10, judetul Buzau.

Avand in vedere prevederile:

- Hotararii de Consiliu Local nr.101 din data de 30.03.2023 privind exercitarea dreptului de preemtiune de catre Municipiul Ramnicu Sarat prin consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat pentru cumpararea imobilului – sediul Bancii Comerciale Romane – Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B – 02467, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, str. Tudor Vladimirescu, nr.10, judetul Buzau.
- instiintarea nr.4/07.03.2023 privind intentia de vanzare a imobilului Bz-II-m-B – 02467 – monument istoric „Banca Comerciala Romana,, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, str. Tudor Vladimirescu, nr.10, jud. Buzau, identificat si intabulat in Cartea Funciara nr.32394 Ramnicu Sarat, nr. cadastral/top. 32394, 32394 – C1 si 32394 – C2, transmisa de Banca Comerciala Romana – Directia Managementul Proprietatilor Imobiliare, inregistrata la Primaria Municipiului Ramnicu Sarat sub nr.16117/10.03.2023 (transmisa prin e-mail), insotita de documente justificative (raspuns DJC Buzau nr.375/28.02.2023, copie conforma cu originalul a actului de proprietate, copie certificat registrul comertului, copie procura autentificata sub nr.78/28.01.2021 la Societatea Profesionala Notariala „Authentica Legis”, document cadastral al imobilului si extras de carte funciara, documentar fotografic interior si exterior);
- adresa nr.375/28.02.2023 a Ministerului Culturii – Directia Judeteana pentru Cultura Buzau, transmisa imputernicitilor Bancii Comerciale Romane si spre stiinta Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, unde a fost inregistrata sub

nr.13436/28.02.2023, privind neexercitarea dreptului de preemtiune pentru imobilul situat in Municipiul Ramnicu Sarat, str. Tudor Vladimirescu, nr.10, jud Buzau;

- adresa nr.4363/06.03.2023 a Consiliului Judetean Buzau transmisa Bancii Comerciale Romane S.A. privind neexercitarea dreptului de preemtiune pentru imobilul situat in Municipiul Ramnicu Sarat, str. Tudor Vladimirescu , nr.10, jud Buzau.

Astazi, data de mai sus, s-a procedat la negocierea directa a pretului de vanzare-cumparare a imobilului – sediul Bancii Comerciale Romane – Monument istoric cod LMI 2015 Bz-II-m-B – 02467, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, str. Tudor Vladimirescu, nr.10, jud.Buzau, identificat si intabulat in Cartea Funciara nr.32394 Ramnicu Sarat, nr. cadastral/top. 32394, 32394-C1 si 32394-C2, este compus din: teren intravilan, categorie de folosinta curti-constructii, in suprafata de 2188 mp, (suprafata masurata de 2072 mp), teren imprejmuit pe toate laturile cu garduri metalice si zid de beton si constructii C1 – sediu banca, compus din subsol, parter si etaj, identificata cu nr. cadastral 32394 – C1 in suprafata construita la sol de 495 mp, suprafata construita desfasurata de 1485mp si C2 – locuinta cu garaj, identificata cu nr. cadastral 32394 – C2, suprafata construita la sol de 97mp, suprafata construita desfasurata de 291mp.

Din partea cumparatorului, Municipiul Ramnicu Sarat, Comisia de negociere numita in baza HCL-ului nr.101 din 30.03.2023 formata din:

- Florian Nicolae, consilier local – presedinte comisie;
- Ionescu Stefan, consilier local – membru comisie;
- Mustatea Nicu Sorin, consilier local – membru comisie;
- Tablet Anisoara – Director executiv, Directia economica – aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Ramnicu Sarat – membru comisie;
- Domnul Sbirnea Iulian – Sef Birou, Birou Monitorizare si Indrumare a Unitatilor de Invatamant, Intreprinderilor Publice si Serviciilor Comunitare de Utilitati Publice – aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Ramnicu Sarat – Membru comisie;
- Manea Simona – consilier, grad profesional superior, Serviciul Buget-Contabilitate – Compartiment Buget – aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Ramnicu Sarat – membru comisie;
- Domnul Scirlet Dorian – Consilier juridic, clasa I, grad profesional superior, Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic – aparatul de specialitate al primarului Municipiului Ramnicu Sarat – membru comisie;
- Dicianu Cristiana – consilier, grad profesional superior , Compartimentul Programe cu Finantare Externa – aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Ramnicu Sarat – secretar comisie;

Din partea Bancii Comerciale Romane SA domnul Gherghescu Silviu-Ionut, in baza procurii notariale incheiate la Societatea Profesionala Notariala „AUTHENTICA LEGIS”, incheiere de autentificare nr.78 din 20 ianuarie 2021.

Datele privind imobilul ce face obiectul vanzarii-cumpararii sunt evidentiata in documentatia care a stat la baza emiterii hotararii Consiliului Local al Municipiului Ramnicu Sarat nr.101 din 30.03.2023.

Valoarea estimata de la care porneste negocierea este de 313.791 euro fara TVA, pret reflectat din raportul de evaluare din data de 19.04.2023, intocmit de evaluatorul autorizat Albu Domnica, la solicitarea Municipiului Ramnicu Sarat.

Comisia de negociere accepta pretul de vanzare-cumparare comunicat de reprezentantul Bancii Comerciale Romane S.A. in suma de 316.000 euro fara TVA, (pret platit in 4 transe egale trimestriale pana la sfarsitul lunii Iunie 2024). Transferul proprietatii se va efectua dupa plata ultimei rate, Banca Comerciala Romane S.A. avand drept de folosinta a imobilului mai sus mentionat pana la sfarsitul lunii Iunie 2024.

- voturi „pentru”: 6; Au votat : Florian Nicolae, Ionescu Stefan, Mustatea Nicu Sorin, Tablet Anisoara, Sbirnea Iulian , Scirlet Dorian.

Prezentul proces verbal, s-a incheiat in 2 exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte.

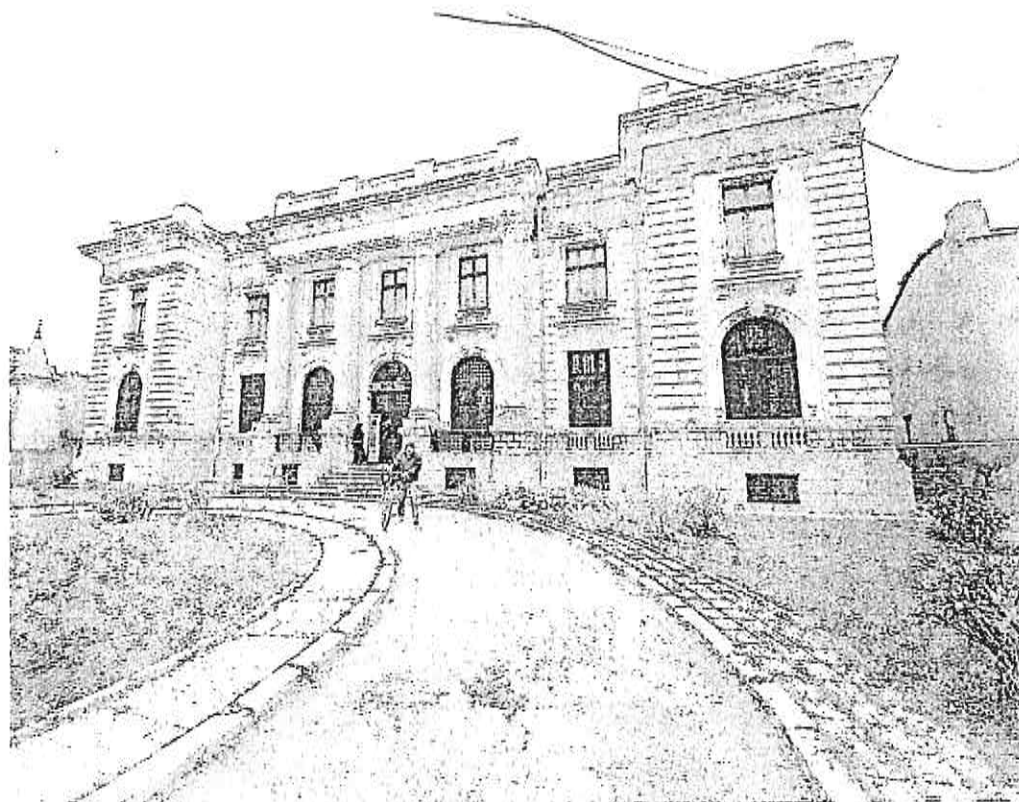
Comisia de negociere:

- presedinte: Florian Nicolae
 - membru: Ionescu Stefan
 - membru: Mustatea Nicu Sorin
 - membru: Tablet Anisoara
 - membru: Sbirnea Iulian
 - membru: Manea Simona
 - membru: Scirlet Dorian
 - secretar: Dicianu Cristian
- Vanzator,
BANCA COMERCIALA ROMANA S.A.prin,
Domnul Gherghescu Silviu-Ionut

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ COMERCIALĂ
– MONUMENT ISTORIC Banca Comerciala Ramana -
TEREN CU CLADIRI

Rm.Sarat, str. Tudor Vladimirescu, nr.10, jud.Buzău



Client: PRIMARIA Municipiului Rm.Sarat

Utilizator desemnat: PRIMARIA Municipiului Rm.Sarat

Data evaluării. 13.04.2023

Data inspecției proprietății: 13.04.2023

Data raportului: 19.04.2023

EVALUATOR AUTORIZAT: Albu Domnica



CUPRINS

SINTEZA RAPORTULUI CERTIFICARE

I. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

- I.1. Identificarea evaluatorului și competent evaluatorului
- I.2. Identificarea clientului
- I.3. Identificarea altor utilizatori desemnați
- I.4. Activul supus evaluării; drepturi de proprietate evaluate
- I.5. Scopul evaluării
- I.6. Tipul valorii
- I.7. Data evaluării
- I.8. Moneda evaluării
- I.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului
- I.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea
- I.11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative
- I.12. Tipul raportului
- I.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- I.14. Declarația de conformitate cu SEV

II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- II.2. Descrierea situației juridice
- II.3. Descrierea amplasamentului și terenului
- II.4. Descrierea construcțiilor
- II.5. Componente non- imobiliare
- II.6. Istoricul proprietății subiect

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

- IV.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)
- IV.2. Valoarea terenului
- IV.3. Abordarea prin piață
- IV.4. Abordarea prin venit
- IV.5. Abordarea prin cost

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANEXE

SINTEZA RAPORTULUI

Identificare proprietate: Activul supus evaluării este **proprietate imobiliară, comercială, monument istoric Banca Comerciala Romana**, formata din teren si cladiri, situat în Rm.Sarat, str. Tudor Vladimirescu, nr.10, jud. Buzau.
 Terenul intravilan, are o suprafață masurata de 2072 mp si NC nr.32394, iar cladirile aferente sunt:
 -sediul banca, S+P+1E, NC 32394-C1, cu suprafata construita de 495 mp si suprafata desfasurata de 1485 mp
 -locuinta cu garaj, S+P+1E, NC 32394-C2, cu suprafata construita de 97 mp si suprafata desfasurata de 291 mp

Client: PRIMARIA Municipiului Rm.Sarat

Utilizator desemnat: PRIMARIA Municipiului Rm.Sarat

Scopul evaluării
 Scopul evaluării îl reprezintă estimarea valorii de piață în vederea cumparării.

Proprietar : BANCA COMERCIALA ROMANA

Evaluator: Albu Domnica , expert evaluator ANEVAR, cu specializari EI si EPI, legitimatie nr.10052.

Data evaluării. 13.04.2023

Data inspecției proprietății: 13.04.2023

Data raportului: 19.04.2023

Drept de proprietate evaluat: Dreptul de proprietate absolut, asupra terenului și construcției, rezultă din Extras CF nr. 127783/14.09.2022.
 Primaria Municipiului Rm.Sarat prin Hotararea nr.208/20.09.2022 a aprobat cumpararea imobilului Bz-II-m-B-02467- monument istoric Banca Comerciala Romana.
 Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

Indicatii asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietatii imobiliare analizate este urmatoarea:

Valoarea de Piața a proprietatii imobiliare evaluate (teren +construcții) estimata prin Abordarea prin Cost este: 313.791 euro echivalent a 1.528.613 lei.

Curs valutar utilizat = curs BNR la data 13.04.2023, 1 EUR=4,9432 lei

Precizari

- Toate analizele si valorile au fost indicate la data de 13.04.2023 – data de referinta
- Valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport;
- Valoarea nu contine TVA;
- Cursul valutar luat in considerare in calcule a fost de 4,9432 lei/EUR aferent datei de 13.04.2023.

Evaluator ,
 Albu Domnica



CERTIFICARE

Evaluatorul, Albu Domnica, membru titular ANEVAR, certific după cele mai bune cunoștințe ale mele că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, și îmi asum responsabilitatea pentru cele scrise în raport;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne desemnate ale certificării;
- la data acestui raport, subsemnatul este membru titular cu legitimație nr. 10052 cu specializări EI și EPI.

Evaluator ,
Albu Domnica



I. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea evaluatorului

Evaluator EPI, Albu Domnica, cu legitimație nr. 10052.
Adresa: Rm.Sarat, str. Stiubeiului, bl. E17, ap 6, jud. Buzau
Telefon : 0784 400 464
e-mail: domnica.albu@yahoo.com

Competență:

- Albu Domnica PFA este reprezentata de evaluator Albu Domnica, membru titular ANEVAR, cu specialitatea EI si EPI si legitimație nr. 10052.
- Posed calificările, abilitatea și experiența necesare pentru efectuarea unei evaluări în mod obiectiv, nepărtinitor și competent
- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă cu subiectul evaluării și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport ;
- Analizele și opiniile prezentate au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

I.2. Identificarea clientului (clientilor): PRIMARIA MUNICIPIULUI RM.SARAT

Adresa: Rm.Sarat, str. Nicolae Balcescu, nr.1, jud. Buzău, 125300
Telefon : 0238 561946, e-mail: primariarmsarat@primariarmsarat.ro

I.3. Identificarea altor utilizatori desemnati: PRIMARIA MUNICIPIULUI RM.SARAT

I.4. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării este proprietate imobiliară, comercială, monument istoric Banca Comercială Română, formată din teren și clădiri, situat în Rm.Sarat, str. Tudor Vladimirescu, nr.10, jud. Buzau.

Terenul intravilan, are o suprafață măsurată de 2072 mp și NC nr.32394, iar clădirile aferente sunt:
-sediul banca, S+P+1E, NC 32394-C1, cu suprafața construită de 495 mp și suprafața desfurată de 1485 mp

-locuința cu garaj, S+P+1E, NC 32394-C2, cu suprafața construită de 97 mp și suprafața desfurată de 291 mp

Drept de proprietate evaluat; Dreptul de proprietate absolut, asupra terenului și construcției, rezultă din Extras CF nr. 127783/14.09.2022.

Primăria Municipiului Rm.Sarat prin Hotărârea nr.208/20.09.2022 a aprobat cumpărarea imobilului Bz-II-m-B-02467- monument istoric Banca Comercială Română.

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.
Evaluarea s-a efectuat în ipoteza – liber de sarcini.

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării îl reprezintă informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea cumpărării.

1.6. Tipul valorii

Tip valoare: valoarea de piață.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

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

Evaluarea nu va fi utilizată pentru alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

1.7. Data evaluării, inspectia proprietatii

Data evaluării. Data de referință a evaluării este 13.04.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Data inspecției proprietății: 13.04.2023

Data raportului: 19.04.2023

1.8. Moneda evaluării. Valoarea este exprimată în LEI și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată.
Cursul mediu de schimb BNR considerat este de 4,9432 lei/EUR.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului

a. Primirea temei

Documentele necesare evaluării proprietății imobiliare au fost primite de la client (proprietar): actele de proprietate, documentație cadastrală, schițe ale proprietății.

Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către client, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestuia.

Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ.

Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară/alte documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării.

Planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate evaluatorului în aceasta privință.

b. Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății s-a realizat de evaluator în prezența proprietarului.

Au fost inspectate terenul, clădirea aferentă, vecinătățile și amenajările acestora.

S-au cules informații cu privire la:

- Dimensiunile și funcțiunea pentru care a fost proiectată clădirea
- Sistemul structural al clădirii
- Sistemul de finisaj interior și exterior al clădirii
- Sistemul instalațiilor funcționale și echipamentele clădirii
- Racorduri și bransamente la rețelele edilitare

S-au făcut fotografiile pentru reprezentarea vizuală a descrierii din conținutul raportului, anexate prezentului raport.

Nu au fost făcute investigații privind contaminări/infestări ale terenului sau amplasamentelor învecinate. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții și nici sondări pentru defecte ascunse ale construcției de pe amplasament.
Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție și indicate de client (cele anexate prezentului raport), care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granițelor proprietății și a suprafețelor.

I.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

A. Informații primite de la client

- informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – relevee vizate spre neschimbare, extras de carte funciară, alte documente, memorii de arhitectură și plan de amplasament și delimitare imobil, suprafețele pentru teren și clădiri au fost preluate din respectivele documente
 - istoricul proprietății
 - scopul evaluării
- Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat
 - gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor
 - date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare).
- Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
 - informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
 - date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
 - date specifice din manuale și cataloage de costuri
 - date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
 - date despre prețuri, chirii, rate de neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate
 - Evoluția cursului valutar publicat de BNR
 - Site-ul publicațiilor cu specific imobiliar,
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Documentația avută la dispoziție și amplexarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

I.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Valoarea exprimată în prezentul raport de evaluare este estimată în condițiile îndeplinirii ipotezelor care urmează și care nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată și este necesară refacerea lucrării.

Ipotezele în baza cărora s-a realizat prezentul raport de evaluare sunt următoarele:

- Identificarea fizică a proprietății subiect s-a realizat de evaluator împreună cu proprietarul, ținând cont de indicațiile proprietarului și în baza documentelor furnizate de acesta: planul de amplasament și delimitare imobil vizat de ANCPI/OCPI, actele de proprietate/cadastru. Locația indicată de proprietar, dimensiunea proprietății și limitele proprietății se consideră a fi corecte și în concordanță cu datele din documentele furnizate de proprietar.
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu.
- Se presupune că toate documentele puse de client la dispoziția evaluatorului sunt corecte, fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ
- Evaluatorul nu are cunoștință de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze bunul imobil subiect.
- Evaluatorul nu a realizat o analiză structurală a clădirii sau altor construcții, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client.
- Evaluatorul nu își poate exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor. Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt la vedere.
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza inexistenței altor deficiențe decât cele observate, descrise și luate în considerare; prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii; astfel, recomandăm părților preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza ca nu există astfel de situații
- Opinia evaluatorului este cu referire la bunul imobil subiect, așa cum reiese din informațiile puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.
- Bunul imobil este evaluat în ipoteza că este liber de sarcini.
- 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.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, 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.
- Prin utilizarea raportului (sau a datelor conținute în acesta), solicitantul își însușește raportul ca fiind efectuat în baza documentelor și informațiilor privind proprietatea subiect, transmise/puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant.

I.12. Tipul raportului care va fi elaborat

Raportul de evaluare a fost întocmit în vederea exprimării unei opinii privind valoarea de piață a proprietății imobiliare analizate.

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103- Raportare. Raportul de evaluare prezintă o descriere clară și precisă a termenilor de referință ai evaluării, a scopului și a utilizării desemnate a acesteia și relevarea oricăror ipoteze, ipoteze speciale, care influențează în mod direct evaluarea

I.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative, care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general, când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului declarat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Evaluatorul nu are nicio responsabilitate dacă prezentul raport de evaluare este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul precizat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare al acestuia.

I.14. Declararea conformității evaluării cu SEV

Evaluatorul prezentului raport este Albu Domnica, membru titular ANEVAR, legitimație nr.10052, care are competența cerută de domeniul specific evaluării, specializarea EPI, respectiv cel care semnează prezentul raport de evaluare.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele: afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate, corecte, obiective și imparțiale; nu am niciun interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

S-au primit informații și documente legale de identificare a proprietății supuse evaluării din partea clientului evaluării.

Prezentul raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare, adoptate și recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu au existat devieri de la standarde. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Proprietatea evaluată este situată în Mun.Rm.Sărat, Str. Tudor Vladimirescu, nr.10, Jud.Buzău, cod poștal 125300.

- Amplasamentul are acces din Str. Tudor Vladimirescu drum principal.
- Drumul de acces este public, asfaltat cu 2 benzi pe sens.
- Utilitățile de pe teren sunt: apă, canalizare, curent electric, gaz din rețeaua edilitară.
- Transportul în comun este realizat de firma TUC Rm.Sărat, cu autobuze la perioade regulate, de o oră, iar în apropiere sunt stații de autobuz.
- Există parcări stradale amenajate.
- În apropiere există magazin de produse alimentare, școală gimnazială, liceu, zona de recreere, gară, autogară, biserică.
- Traficul cu autoturisme, transport în comun, mărfuri, etc. se desfășoară pe str. Tudor Vladimirescu. Nivelul fonic este în limite normale. Nu se cunoaște surse de poluare pentru sol și clădiri în zonă. Există protecție din partea pompierilor, deasemenea există protecție din partea poliției și a gardienilor publici.
- Cartierul este un cartier central, aflat în Mun.Rm.Sărat.
- Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este cunoscută în localitate ca fiind "o zonă mixtă (comercială-rezidențială)"; este o zonă preponderent comercială; raportat la suprafața localității, zona este una de dimensiuni medii, iar în ce privește poziția în cadrul localității, este una centrală, cu un nivel de importanță principal. În zona în care se află amplasamentul sunt preponderant spații comerciale cu regim de înălțime P, P+1, spații comerciale și spații administrative.
- Din punct de vedere economic, zona este una mediu dezvoltată, aici fiind amplasate și alte proprietăți decât cea evaluată.
- Nivelul aprox. al veniturilor populației din zonă este ridicat.
- Localitatea este tranzitată de:
 - Drumul European E85 dinspre București sau dinspre Suceava, Bacău, Focșani;
 - DN 22 spre Brăila;
 - Magistrala feroviară – linia 500 – de importanță europeană (București-Ploiești-Buzău-FocșaniBacău-Suceava).
- Municipiul Râmnicu Sărat aparține celui de-al treilea mare județ din Regiunea de Dezvoltare Sud- Est a României, fiind unul dintre cele două municipii ale județului Buzău, învecinându-se cu cinci comune:
 - Slobozia Bradului - în nord,
 - Râmnicelu - în est,
 - Valea Râmnicului - în sud
 - Topliceni și Podgoria - în vest.
- Din punct de vedere administrativ, Râmnicu Sărat este un municipiu de mărime medie, având în special o funcție industrială și de furnizor de servicii pentru populația din zonă.

II.2. Descrierea situației juridice

Drept de proprietate evaluat; proprietate care aparține Bancii Comerciale Romane conform extras CF nr.127783/14.09.2022.

Primăria Municipiului Rm.Sarat prin Hotărârea nr.208/20.09.2022 a aprobat cumpararea imobilului Bz-II-m-B-02467- monument istoric Banca Comerciala Romana.

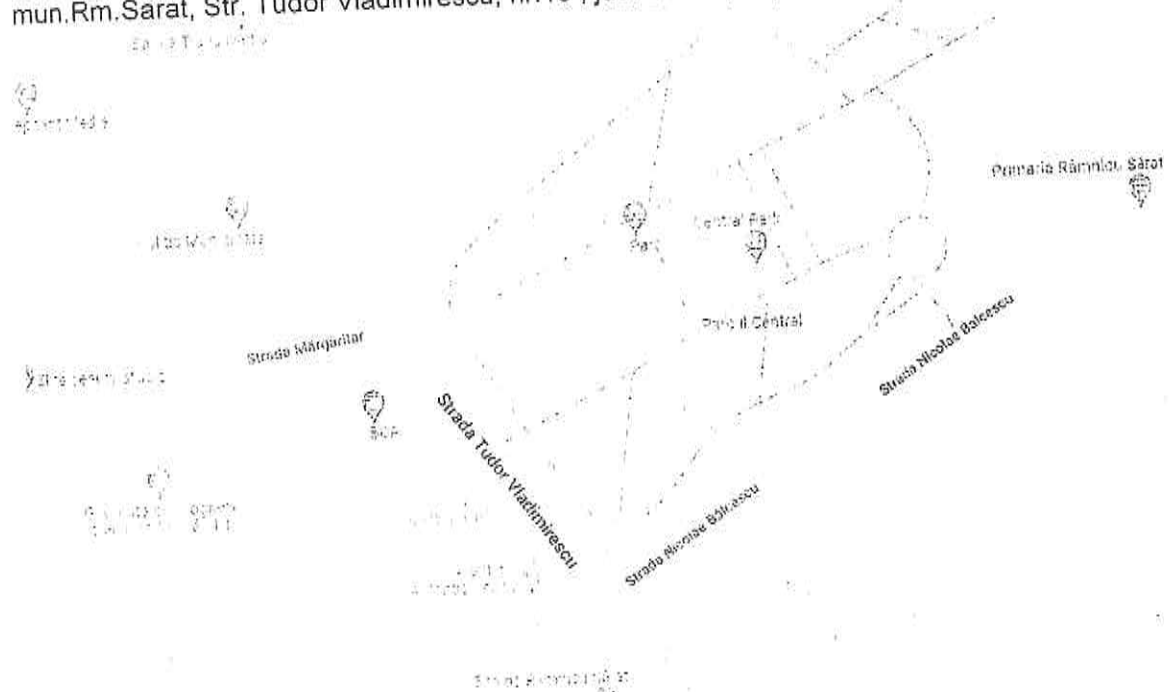
Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client, structura proprietății în scopul evaluării este: teren intravilan categoria curți construcții cu suprafața de 2072 mp

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.
 LITIGII: Din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile clientului/propietarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietății.
 SARCINI: Din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile clientului/propietarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietății.
 Evaluarea s-a efectuat în ipoteza – liber de sarcini.

II.3. Descrierea amplasamentului și terenului

Proprietatea imobiliară evaluată este reprezentată de un teren cu clădiri aflat în intravilanul mun.Rm.Sarat, Str. Tudor Vladimirescu, nr.10 , jud. Buzau, după cum urmează:



Amplasamentul este materializat printr-un teren intravilan categoria curți construcții cu suprafața măsurată de 2072 mp, și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată, el are următoarele caracteristici:

- Acces stradal
- Branșamente la rețelele publice de utilități la gard (electricitate, apă, canalizare, gaz metan):
 - Îmbunătățiri aduse:

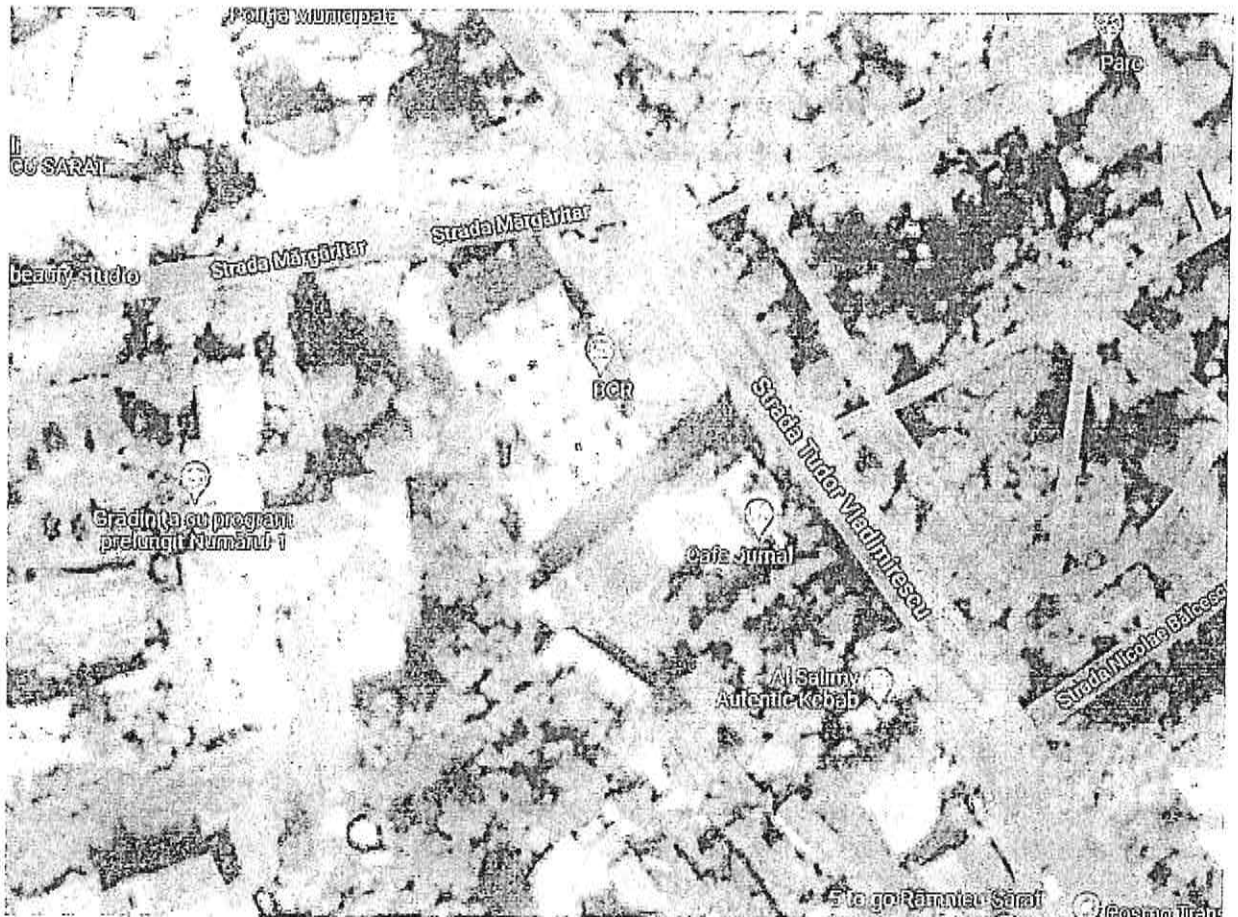
Denumire	CF / NC	Steren, mp	Sconst, mp	Sdesf., mp
Teren intravilan	32394	2072		
Clădire sediu banca, S+P+1E	32394-C1		495	1485
Clădire locuinta cu garaj, S+P+1E	32394-C2		97	291
Total		2072	592	1776

- Căi de acces există.
- suprafață adecvată utilizării curente, nu exista teren în exces/surplus.

- mediul înconjurător – liniștit, fără poluare chimică sau sonoră.

Terenul are următoarele caracteristici fizice:

- suprafață totală de 2072 mp (din măsurătorile cadastrale)
- Forma este neregulată cu deschideri la strada Tudor Vladimirescu.
- Topografie; nivel/inclinație –plana,
- Nu prezintă posibile alunecări, prăbușiri sau alte fenomene fizico-geologice,
- Solul: adâncimea de îngheț 0,9 m, zona seismică B, 8 grade de intensitate macroseismică, condiții de fundare normale.



II.4. Descrierea construcțiilor

Clădire administrativă- sediu banca

Tipul construcției: Clădire S+P+1E, clădire monument istoric, cu destinația construcții administrative, sediu Banca Comercială Română Mun. Rm.Sarat, construită aprox. în anul 1929 cu reparații de întreținere periodice. Clădirea are o suprafață construită de 495 mp și suprafața desfășurată de 1485 mp.

Clădirea are structura de rezistență pe zidărie portantă cu regim de înălțime subsol, parter și 1 etaj. Planșeele intermediare sunt alcătuite din boltisoare de cărămidă ranforsate cu profile L de oțel carbon.

Invelitoarea este realizată din tablă aramită tip solzi fixate pe sarpanta din lemn ecarisat.

Finisajul interior este cu pereții tencuiți, gletuiți și placați cu stucaturi, profile și ancadrame florale. Tavanele sunt de asemenea ornamentate.

Tamplaria este din lemn vopsita cu geamuri clar. Tabliile usilor sunt placate cu elemente sculptate din lemn.

Pardoseala este din parchet de stejar, iar la WC sunt placaje cu faianta si gresie.

Fatada cladirii este realizata din similipiatra cu assize mari, ancadramente in jurul ferestrelor, metope si basoreliefuluri din piatra.

Instalatia electrica pe conducte din cupru este ingropata, instalatia sanitara tip anii 1980, iar instalatia de incalzire are corpuri statice din fonta mascate de cache radiator, dar exista si sobe din teracota.

Starea tehnică: din inspectia efectuată starea tehnica a cladirii este nesatisfacatoare, este functional partial parterul, subsolul si etajul sunt foarte degradate, nu pot fi utilizate. Exista depreciere si la acoperis la etaj fiind infiltratii de apa atat in interior cat si la exterior. Instalatiile de electricitate, sanitare si de incalzire sunt deasemenea foarte uzate. Datorita uzurii fizice si functionale cladirea poate fi inchiriata doar la parter din aceasta cauza nu va fi aplicata metoda de evaluare prin venit.

Cladire locuinta cu garaj

Tipul construcțiilor: construcție cu destinația rezidentiala, locuinta.

Regim înălțime clădiri: S+P+1E

Anul construirii: aprox. 1929

Clădire individuala, cu structura din beton cu inchideri din zidărie, planșeu din beton, tencuit.

Acoperiș sarpanta din lemn și invelitoare din tabla.

Finisaj la pereti zugaveli, pardoseala de beton cu parchet in dormitoare si gresie la baie. Tamplarie

PVC cu geam termopan. Cladirea are la parter garaj pentru o masina.

Instalatii: electrice, apa, canalizare si gaze .

Starea tehnică: din inspectia efectuată starea tehnică a clădirii este total nesatisfacatoare. Sunt necesare lucrari majore de întreținere exterioara si interioara. **Instalațiile de electricitate, sanitare si de incalzire sunt deasemenea foarte uzate.** Există depreciere fizică si functionala avansata, cladirea nu poate fi folosita, este insalubra.

Utilitatea clădirilor și construcțiilor raportat la solicitările participanților pe piață- Locația și caracteristicile amplasamentului evaluat îl fac pretabil pentru construcție cu destinație administrativa, zona fiind o zonă matură, dezvoltată.

Depreciere externă - Nu s-a identificat o depreciere externă.

II.5.Componente non- imobiliare

Pe proprietate nu s-au identificat bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

II.6.Istoricul proprietății subiect

Din datele puse la dispoziția evaluatorului, rezultă că proprietatea evaluată a trecut prin următoarele etape, până a ajuns la forma și caracteristicile prezentate mai sus: Conform extrasului CF nr.127783/14.09.2022.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

III.1. Analiza productivității proprietății

Evaluatorul identifică în mod clar proprietatea imobiliară în cauză și piața imobiliară în care proprietatea se încadrează. Analizarea caracteristicilor și atributelor proprietății imobiliare este necesară pentru a identifica proprietățile competitive care formează piața și a înțelege modul în care factorii externi afectează proprietatea respectivă. Prin analiza de piață se delimitează proprietatea imobiliară de evaluat de alte tipuri de proprietate. Se va analiza piața proprietăților imobiliare compuse din construcții comerciale fara teren aferent, adică zonă cu spații comerciale individuale. Zona este caracterizată de funcțiunea comercială de densitate medie, de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane și regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri administrative de tip monumente istorice, retrase sau nu din aliniament, situate în Rm. Sarat.

Proprietatea subiect este amplasată în zonă centrală și dispune de unele avantaje precum:

Proximitate față de DN2, arteră principală din zona analizată, care traversează localitatea. Este o zonă intens circulată, asfaltată și sistematizată.

Infrastructură dezvoltată, drum de acces cu regim juridic drum public, drum asfaltat, iluminat, utilități precum apă, canalizare, curent electric și gaze.

Zona este mixtă rezidențial-comercial, în zonă fiind amplasate preponderent spații comerciale vechi cu regimul de înălțime P,P+1.

III.2. Delimitarea pieței

Aria pieței analizate cuprinde zona centrală a mun. Rm. Sarat și celelalte zone învecinate.

Tipul de proprietate/caracteristici: amplasament pentru dezvoltare de tip comercial, zonă centrală, localitate cu activitate industrială-comercială, potențialii cumpărători interesați de achiziția unei astfel de proprietăți sunt entități cu putere financiară, pentru utilizare administrativă.

Aria imobiliară: rurală- zonă centrală sau alte zone asimilabile

Proprietăți comparabile: proprietăți imobiliare de tip administrativ, cu regim de înălțime și coeficienți urbanistici similari amplasamentului analizat, din aria descrisă mai sus.

III.3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății, respectiv cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi atrage.

Cererea de astfel de proprietăți la nivelul zonei subiect nu a înregistrat creșteri importante în ultimii ani. În perioada imediat următoare nu se prevede o dinamică semnificativă a pieței, ci se vor menține prețurile actuale, iar pe termen lung se pot înregistra scăderi.

În cazul proprietății analizate, cererea solvabilă nu este activă pe piața specifică – segmentul de potențiali cumpărători interesați de cumpărarea unei astfel de proprietăți fiind reprezentat de entități cu putere financiară medie (capabile să obțină finanțare și să susțină rambursarea), pentru utilizare administrativă. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr redus.

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general, dar și al specificului tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii.

III.4. Analiza ofertei

Pe baza faptelor de piață, în mare parte prezentate mai sus, putem concluziona următoarele:

-În aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată nu sunt disponibile;
 -Există teren liber, prețul acestuia fiind mare, există posibilități limitate de construire a noi unități, neputându-se anticipa o cerere rezonabilă pentru acesta;

-Terenul este în cota 1/1 ;

-Volumul construcțiilor noi (concurrente și complementare), inclusiv proiecte, nu există
 -Proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) inexistent;
 De asemenea există puține oferte cu terenuri libere cu valori de la 75 eur/mp la 140 eur/mp.

Fisa de colectare a informatiilor de piata relevante - Teren liber				
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata mp	2072	625	360	2892
Pret oferta (eur)		55000	50500	216900
Pret oferta (eur/mp)		88	140	75
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Dreptul de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	nu sunt	similar	similar	similar
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Conditii de plata	curente	curente	curente	curente
Localizare	Teren intravilan, Zona Parc, str.Tudor Vladimirescu, Rm. Sărat, zona centrala	Teren intravilan, str.N.Balcescu, Rm. Sărat, zona mediana	Teren intravilan, Zona Lukoil, Rm. Sărat, zona mediana	Teren intravilan, str.Horia, Rm. Sărat, zona median periferica
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată
Topografie/relief	drept	drept	drept	drept
Utilitati disponibile	curent, apa, canal, gaz	curent, apa, canal, gaz	curent, apa, canal, gaz	curent, apa, gaz la limita prop
Forma in plan	regulata	similar	similar	similar
Deschidere	1 drumuri de acces	1 drum de acces	2 drum de acces	1 drum de acces

Informatii de piata obtinute (surse)	
Comparabila 1	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-bulevardul-garii-625-mp-IDwsk4?utm_source=oferte360.ro
Comparabila 2	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-de-inchiriat-rm-sarat-dn-2-e85-langa-lukoil-IDet43B.html
Comparabila 3	https://www.olx.ro/d/oferta/terenuri-de-vanzare-ramnicu-sarat-IDh3aFB.html

Comparabila 1	Vand: Teren intravilan situat pe strada Nicolae Bălcescu nr 10 Rm Sarat (vls-a-vls de casa casatoriilor bulevardul gării), Suprafata: 625 Mp, Deschidere: 15 Mp, Utilități: Gaze. Apa. Curent electric 2 retele
Comparabila 2	Teren situat pe DN 2 E85 Rm Sarat ,Str Focsani nr 12.colt cu Str Maior Nedelcu (vizavi de LukOil) Suprafata:360Mp, Utilități: Gaze. Apa. Curent electric.2contoare electrice. Canalizare. Terenul se poate parcela acesta fiind cu doua deschideri.Pretabil și recomandat pentru magazin piese auto,vulcanizare,spalatorie cu fise,farmacie,depozit,magazin prezentare... Deschidere 1: 10 m str Focsani. Deschidere 2: 37 m str Maior Nedelcu.

Comparabila 3

2 parcele de vânzare, una de 1000mp aflat pe str. Horia, nr. 7, iar cea de a doua de 1892 mp, situat pe str. Horia, nr. 5B. Prețul este de 75 euro/mp.

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde concluzia că există oferte de vânzare pentru teren liber nu există oferte pentru proprietăți similare și nu există oferte de închiriere pentru spații similare.

III.5. Previziunea absorbției subiectului în aria pieței

Ofertele variază în funcție de localizare, dimensiune, restricții de utilizare, acces, existența unor utilități precum curent electric, apă-canalizare, accesul auto și pietonal, vecinătățile, îmbunătățiri exterioare-interioare ale clădirii.

III.6. Concluzii privind analiza pieței specifice

În baza informațiilor prezentate referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind ofertele de tranzacționare, în urma analizei și interpretării datelor, în continuare am realizat o sinteză a analizei. Datele cu relevanță mai mare sunt cele din tranzacții realizate în ultima perioadă. Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor, precum și nivelurile de preț percepute pe piață pentru diferitele dimensiuni ale proprietăților / terenurilor.

Pentru proprietăți tip administrativ similare/asimilabile proprietății subiect, în urma analizei au rezultat că nu există proprietăți la vânzare similare.

Conform informațiilor avute la dispoziție, marja de negociere în cazul acestor proprietăți, variază între 5%-20% , în funcție de dimensiuni, caracteristici și de avantajele de care dispun.

IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

IV.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)

În viziunea SEV 104 – Tipuri de valori, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa. **Cea mai bună utilizare este** utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora, dar mai ales cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți.

Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează „productivitatea” entității analizate.

- CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa”; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție. Proprietatea evaluată face parte dintr-o zonă central comercială, în zonă regăsindu-se preponderent spații comerciale.

Astfel, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa – destinație comercială.

- CMBU a proprietății construite

Această parte a analizei vizează situația construcțiilor existente pe teren în configurația și starea de la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului, destinație comercială.

Concluzie

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Raționamentul evaluatorului, pe baza căruia se fundamentează această concluzie, are la bază caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății subiect, valabile la data evaluării.

IV.2. Valoarea terenului

Metodele de evaluare a terenului liber, conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Această metodă o vom utiliza la evaluarea terenului subiect.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate din cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Proprietățile imobiliare comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparație	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata mp	625	360	2.892
Pret oferta/vanzare(eur/mp)	88	140	75
Tipul comparabilei (tranzactie/oferta)	oferta	oferta	oferta

Grila de comparații este următoarea:

EVALUAREA TERENULUI, METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata mp	2.072	625	360	2.892
Pret oferta/vanzare(eur/mp)		88	140	75
Elemente specifice tranzactionarii				
Tipul comparabilei (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)		-5%	-20%	-5%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		-4,40	-28,06	-3,75
Pret estimat de tranzactie (Eur/mp)		83,60	112,22	71,25
Dreptul de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Cunatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)		83,60	112,22	71,25
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	nu sunt	similar	similar	similar
Cunatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0

Pret ajustat (Eur/mp)		83,60	112,22	71,25
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)		83,60	112,22	71,25
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)		83,60	112,22	71,25
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)		83,60	112,22	71,25
Elemente specifice proprietatii				
Localizare	Teren intravilan, Zona Parc, str. Tudor Vladimirescu, Rm. Sărat, zona centrala	Teren intravilan, str. N. Bălcescu, Rm. Sărat, zona mediana	Teren intravilan, Zona Lukoil, Rm. Sărat, zona mediana	Teren intravilan, str. Horia, Rm. Sărat, zona median periferica
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie putin inferiara	locatie mult inferiara
Cuatum ajustare (%)		21%	5%	35%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		17,14	5,61	24,94
Pret ajustat (Eur/mp)		100,74	117,83	96,19
Caracteristici fizice				
Suprafata mp	2.072	625	360	2.892
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
Destinatia/utilizarea terenului	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
Amenajari exterioare(strazi/trotuare)	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0,00	0	0,00
Topografie/relief	drept	drept	drept	drept
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
Utilitati disponibile	curent, apa, canal, gaz	curent, apa, canal, gaz	curent, apa, canal, gaz	curent, apa, gaz la limita prop
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	5%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	4
Pret ajustat (Eur/mp)		100,74	117,83	99,75
Forma in plan	regulata	similar	similar	similar
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0

Deschidere drum acces	1 drumuri de acces	1 drum de acces	2 drum de acces	2 drum de acces
Cuantum ajustare (%)		0%	-15%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0,00	-17,68	0,00
Total ajustare caracteristici fizice (eur/mp)		100,74	100,16	99,75
Pret ajustat (Eur/mp)		100,74	100,16	99,75
Cheltuieli pt. aducerea la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)		100,74	100,16	99,75
Ajustare totala neta absoluta (Eur)		21,54	15,99	-17,63
Ajustare totala procentuala neta absoluta%		24%	11%	-24%
Ajustare totala bruta absoluta (Eur)		21,54	51,34	32,25
Ajustare totala procentuala bruta absoluta%		24%	37%	43%
Numarul de ajustari		2	3	3
Valoare de piata (Eur/mp)	101	Valoare de piata (Eur)		208729
Valoare de piata (LEI/mp)	498	Valoare de piata (LEI/mp)		1031790
Data evaluarii	13.04.2023	CURS BNR (LEI/EUR)		4,9432
Conform GEV 630/ART.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliară comparabila 1, care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.				

Ajustările s-au luat în considerare astfel:

Comparabilele au fost ajustate pentru ofertă, luând în considerare disponibilitatea de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare la nivelul fiecărei comparabile identificate. În urma discuțiilor telefonice cu proprietarii, aceștia sunt dispuși să negocieze, iar valoarea ajustării a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate;

- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări;
- Localizare: ajustările pentru localizare au la bază diferențierea percepută de piață pentru zona subiectului; în urma discuțiilor cu agenții imobiliari, zona în care se află proprietatea subiect este o zonă mediana, mai puțin cotate, cu atractivitate mai scăzută față de zonele semicentrale/centrale; conform informațiilor obținute de agenții imobiliari, un cumpărător tipic ar plăti cu aprox.5%-35% mai mult pentru terenuri cu atractivitate mai mare sau mai mica, decât proprietatea subiect; astfel am ajustat pozitiv cu 21% comparabila A cu 5% comparabila B, iar comparabila C cu 35%, deoarece au o localizare inferioara/attractivitate mai mica față de proprietatea subiect;
- Suprafață, nu au fost necesare ajustări;
- Destinație: nu au fost necesare ajustări;
- Topografie: nu au fost necesare ajustări;
- Amenajări: corectie pozitiva de 10% pentru comparabila C
- Utilități disponibile: corectie pozitiva de 5% pentru comparabila C
- Forma în plan: nu au fost necesare justări;
- Deschidere drum acces: corectie negativa de 15% pentru comparabila B ;
- Cheltuieli pt. aducerea la stadiul de teren constructibil: nu au fost necesare justări;

Valoarea de piață pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a proprietății comparabile A, deoarece proprietății i-au fost aduse cele mai puține ajustări și se apropie de caracteristicile amplasamentului analizat (ajustarea brută procentuală cea mai mică). În acest context, valoarea terenului rezultată prin metoda comparației vânzărilor/metoda comparației directe este de 208.729 euro echivalent a 1.031.790 lei.

IV. 3 Abordarea prin cost cladiri

Abordările principale în evaluare sunt:

- (a) abordarea prin piață,
- (b) abordarea prin venit și
- (c) abordarea prin cost.

Fiecare dintre aceste abordări include metode de aplicare diferite și detaliate.

Obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date.

În general, există trei categorii de metode în cadrul abordării prin cost:

- (a) metoda costului de înlocuire: metodă care indică valoarea prin calcularea costului unui activ similar care oferă o utilitate echivalentă,
- (b) metoda costului de reconstruire (reproducere, recreare): metodă din cadrul abordării prin cost care indică valoarea prin calcularea costului necesar pentru a recrea o copie a activului și
- (c) metoda însumării: metodă prin care valoarea unui activ se calculează prin însumarea valorilor individuale ale părților sale componente.

Metoda costului de înlocuire

În general, costul de înlocuire este costul relevant pentru determinarea prețului pe care l-ar plăti un participant de pe piață, deoarece costul de înlocuire se bazează pe o copie a utilității activului, și nu a caracteristicilor fizice exacte ale acestuia.

De regulă, costul de înlocuire se ajustează pentru deprecierea fizică și formele de depreciere relevante. După aplicarea acestor ajustări, acesta este cunoscut sub denumirea de cost de înlocuire depreciat.

Etapele principale ale metodei costului de înlocuire sunt:

- (a) calcularea tuturor costurilor care ar fi suportate de un participant tipic de pe piață care urmărește să creeze sau să obțină un activ care îi oferă o utilitate echivalentă,
 - (b) determinarea oricăror forme de depreciere, respectiv, fizică, funcțională sau externă ale activului subiect și
 - (c) scăderea deprecierei totale din costul total pentru a obține o valoare a activului subiect.
- Costul de înlocuire este, de obicei, costul unui activ echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

În contextul abordării prin cost, „deprecierea” se referă la ajustările aplicate costului estimat pentru a crea un activ echivalent ca utilitate, ajustări care reflectă influența asupra valorii a oricărei forme de depreciere care afectează activul subiect.

În mod uzual, ajustările pentru depreciere se aplică pentru următoarele tipuri de depreciere, care pot fi la rândul lor împărțite în mai multe subcategorii când se aplică ajustările:

- (a) Deprecierea fizică: Orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale.
- (b) Deprecierea funcțională: Orice pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a activului subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite.

(c) Deprecierea externă sau economică: Orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ. Acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

Estimarea costului de înlocuire

Elementele de costuri au fost preluate din catalogul COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE: CATALOG 3. CLADIRI CU STRUCTURI PE CADRE, CORNELIU SCHIOPU, IROVAL 2014, Indici IROVAL de actualizare a costurilor 2022-2023, astfel încât costurile de construire sunt valabile la data evaluării. Din calculele prezentate în tabele de la paginile următoare rezulta costul de înlocuire brut al clădirii și amenajărilor.

Denumire obiectiv:		Cladire sediu banca, S+P+1E					
Adresă obiectiv:		Str. Tudor Vladimirescu , nr.10, Rm.Sarat, jud.Buzau					
An punere în funcțiune P.I.F.:		1929					
Data evaluării:		18.11.2022	Curs de schimb RON/EUR		4,9418		
Suprafața construită		Sc (mp) =	495,00				
Suprafața desfășurată		Sd (mp) =	1.485,00				
Suprafața utilă		Su (mp) =	1.188,00				
PAG. CATALOG	Denumire Fișier	Cost catalog (lei/mp)	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
0	1	2	3	4=2x3	5	6	7=4x5x6
51/1	Infrastructura cu planșeu de boltisoare	5.821,0	1.485,00	8.644.185	0,997	0,983	8.471.742
51/1	Suprastructura zidarie portanta cu planșeu de boltisoare	5.245,3	1.485,0	7.789.271	0,997	0,983	7.633.882
51/1	Invelitoare tigla solzi din tabla aramita	1.050,8	1.485,00	1.560.438	0,997	0,983	1.529.309
51/1	Fatada cu metope, ancadramente si basoreliefuri	1.958,2	1.485,0	2.907.927	0,997	0,983	2.849.917
51/1	Finisaj interior cu stucaturi, ancadramente si profile	7.031,0	1.485,00	10.441.035	0,997	0,983	10.232.747
51/1	Instalatii electrice	234,9	1.485,0	348.827	0,997	0,983	341.868
51/1	Instalatie incalzire	164,7	1.485,00	244.580	0,997	0,983	239.700
51/1	Instalatie sanitara	102,2	1.485,0	151.767	0,997	0,983	148.739
	Total						31.447.904
TOTAL COST (CIB) CU TVA -- LEI)							31.447.904
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA -- LEI)							26.426.810
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI / MP -Sdc)							21.177
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA LEI/MP - Sdc)							17.796
Deprecieri							
Depreciere fizica, %		68%					18.001.943
Depreciere functionala, %		30%					7.928.043
Valoare, lei							496.824
Valoare, eur							100.535

Depreciere fizica normala, ponderea subansamblelor constituente ale cladirilor									
Buletin documentar "Expertiza tehnica" nr. 62/2000, indicativ P135-1999									
Structura de rezistenta		Anvelopa (inchideri, compart. si invelitoare)		Finisaje		Instalații functionale		Dep. fizica %	
Pond.	%	Pond.	%	Pond.	%	Pond.	%		
40	27,8	17	95,0	25	95	18	95		68%

Cladire locuinta cu garaj, S+P+1E		Adresa	str.Tudor Vladimirescu, nr.10			loc.	Rm.Sarat	Jud.	Buzau
Sc (mp)=	97,00		Su (mp)=	232,80		Sd (mp) =	291,00		
Corectie distanta =	0,997		Corectie manopera =	0,965	18.11.2022	curs BNR eur/leu	4,9418	An PIF	1929
COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE: CATALOG 1.CLADIRI REZIDENTIALE , CORNELIU SCHIOPU, IROVAL 2012 , Indici IROVAL de actualizare a costurilor 2022-2023.									
pag / catalog	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cantitatea	Cost unitar indexat (lei/UM)	Cost total (lei)	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total cladire (lei)
				A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
21/1	STRUCTURA PARTER	8ZBOL29PS	mp	97,00	1.198,40	116.244,80	0,997	0,965	111.840
29/1	STRUCTURA ETAJ	8ZBOL29ES	mp	194,00	1.198,40	232.489,60	0,997	0,965	223.679
35/1	INVELITOARE	INVTZ	mp	97,00	409,90	39.760,30	0,997	0,965	38.254
37/1	INSTALATIE ELECTRICA	ELINGR	mp	291,00	307,40	89.453,40	0,997	0,965	86.064
37/1	INSTALATIE INCALZIRE	INCELF5	mp	291,00	219,10	63.758,10	0,997	0,965	61.342
104/3	INSTALATII SANITARE	DUSLAWC	BUC	1,00	11.647,00	11.647,00	0,997	0,965	11.206
COST TOTAL CU TVA									532.384
TOTAL MP (Sc)									291
COST DE NOU FARA TVA									447.381
COST / MP (FARA 19% TVA)									1.537
Deprecierea fizica, %					65,0				290.758
Deprecierea externa, %					30,0				134.214
TOTAL COST (CIN) FĂRĂ TVA (lei)									22.369
TOTAL COST (CIN) FĂRĂ TVA (EUR)									4.527

Depreciere fizica normala, ponderea subansamblelor constituente ale cladirilor									
Buletin documentar "Expertiza tehnica" nr. 62/2000, indicativ P135-1999									
Structura de rezistenta		Anvelopa (inchideri, compart. si invelitoare)		Finisaje		Instalații functionale		Dep. fizica %	
Pond.	%	Pond.	%	Pond.	%	Pond.	%		
40	20	17	95	25	95	18	95		65,00

Valoarea proprietatii:

Denumire	Valoare de piata, lei	Valoare de piata, eur
Teren intravilan	1.031.790	208.729
Cladire sediu banca, S+P+1E	496.824	100.535
Cladire locuinta cu garaj, S+P+1E	22.369	4.527
Total	1.528.613	313.791

Valoarea de Piata a proprietatii imobiliare evaluate (teren +constructii) estimata prin Abordarea prin Cost este: 313.791 euro echivalent a 1.528.613 lei.

IV.4 Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Premisa principala a tehnicilor inscise in abordarea prin piata este aceea ca valoarea de piata a proprietati imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor comparabile.

Din analiza de piata la data evaluarii nu sunt oferte pentru vanzare cu spatii administrative , cladiri monument istoric, similare cu cea de evaluat, prin urmare nu poate fi aplicata aceasta metoda.

IV.5.Abordarea prin venit

Evaluarea a fost realizată prin metoda capitalizării directe. Prin această metodă venitul anual estimat ca fiind generabil de către o proprietate se convertește în valoare prin aplicarea unei rate adecvate de venit. In cazul de față am utilizat o rată de capitalizare aplicată veniturului brut efectiv din exploatare estimat.

Datorita uzurii fizice si functionale cladirea poate fi inchiriata doar la parter din aceasta cauza nu va fi aplicata metoda de evaluare prin venit.

Rezultat:

In urma abordarii metodelor de evaluare s-a obtinut:

Nr.crt.	Metoda de evaluare	Valoarea obtinuta
1	Abordarea prin piata- nu s-a aplicat	-
2	Abordarea prin venit- capitalizarea chiriei	-
3	Abordarea prin cost	313.791 euro echivalent a 1.528.613 lei.

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Dupa verificarea procesului de evaluare s-a constatat ca s-au intrunit conditii tehnice pentru abordarea prin cost, nu exista o piata a inchirierilor pentru spatii similare si nici comparabile astfel ca abordarea prin venit si prin piata nu a putut fi aplicata.

În urma aplicării abordării în evaluare s-au determinat următoarele valori ale proprietății imobiliare:

Nr.crt.	Metoda de evaluare	Valoarea obtinuta
1	Abordarea prin piata- nu s-a aplicat	-
2	Abordarea prin venit- capitalizarea chiriei	-
3	Abordarea prin cost	313.791 euro echivalent a 1.528.613 lei.

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului. În aplicarea abordării prin cost cantitatea informațiilor este suficientă.

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Am ales pentru proprietatea evaluata valoarea obtinuta prin Abordarea prin cost, pe care o apreciez cea mai potrivita avand in vedere ca am avut date de piata suficiente si credibile .

Valoarea de Piata a proprietatii imobiliare evaluate (teren +constructii) estimata prin Abordarea prin Cost este: 313.791 euro echivalent a 1.528.613 lei.

Considerentele privind valoarea sunt următoarele:

Valoarea este fără TVA

Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor special prezentate în raport

Cursul de schimb mediu leu/euro considerat este 4.9418 și este cursul BNR valabil la data evaluării

Estimările sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul, condiții atipice de limitare a vandabilității.

Această evaluare reflecta cea mai bună judecată a evaluatorului, având în vedere informațiile disponibile și scopul procedurilor aplicate.

EVALUATOR
Albu Domnica



Comparabile teren

[Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#)

[Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#)

Teren Bulevardul Garii 525 Mp 55 000 €

Suprafata: 1.516 RON/Anua
 Anua: 40.833 RON(135%)
 Perioada impozitului: 30 ani

Prezentare generală

Suprafata	625 m ²	Tip teren	Comercial
Impozit/an	40.833 RON	Destinatie	Agentie
Valoarea la 30 ani	1.516 RON	Tipul incalz	Agentie

Descriere

Vand Teren intr-un cartier pe strada turcească din Rm Sarat (in fata de casa constructie pe bulevardul garii)

Suprafata: 625 Mp

Destinatie: Agentie

Utilitate: Gaz

Apa

Cu ans electric si canaliz

[Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#)

[Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#) | [Acces la teren](#)

Teren de vanzare/de inchiriat Rm Sarat DN 2 E85 (LANGA LUKOIL)

50 500 € Preț negociabil

DESCRIERE

Vand Teren situat pe DN 2 E85 Rm Sarat. Str Focșani nr 12,opriți cu Str Malin Neblacu (in fata de LUKOIL)

Suprafata: 150Mp

Utilitate: Gaz

Apa

Curent electric, conectare electrica

Canalizare

Bea de aproximativ 10mp

Facilitati: Terenul se poate parcela acesta fiind cu doua deschideri.

Plata și recomandat pentru magazin piese auto, vulcanizare, utilitate cu fire farmacie, depozit, magazin prezentare

Descriere: 1-10 m str Focșani

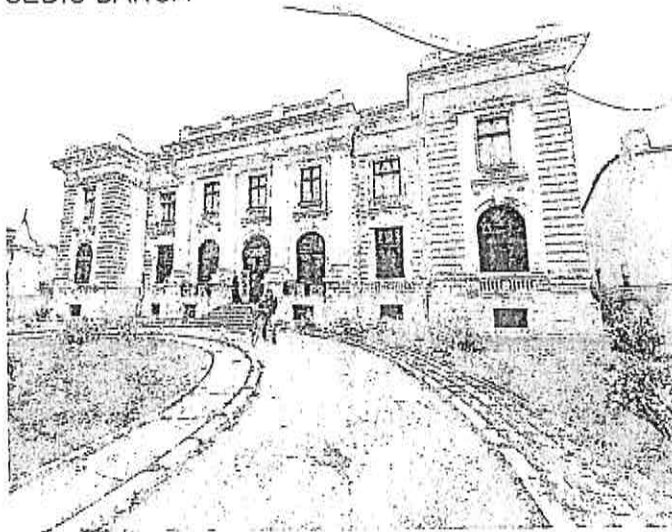
DAZI MAI MULTE

DAI PEURILE CONSUMATORILOR

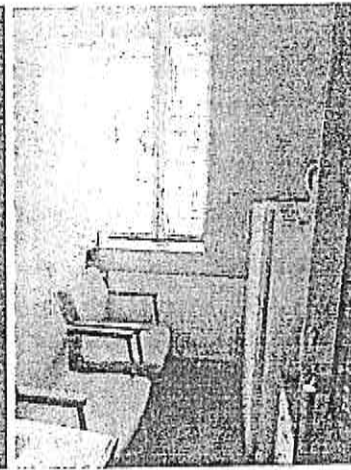
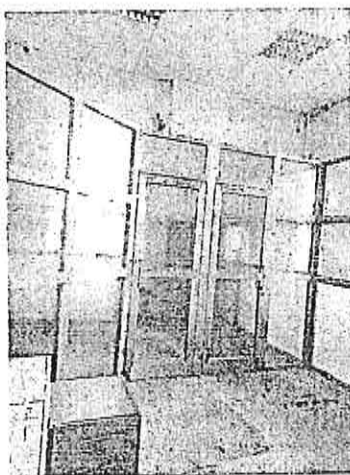
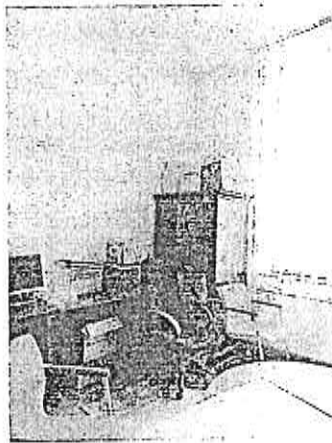
Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate activitățile de care ești

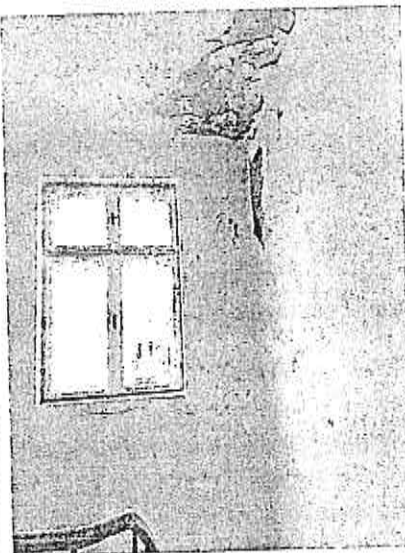
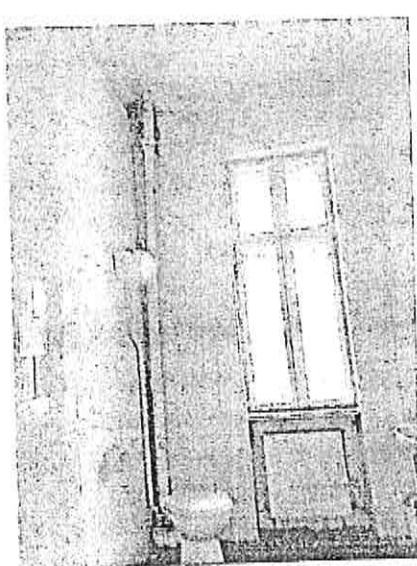
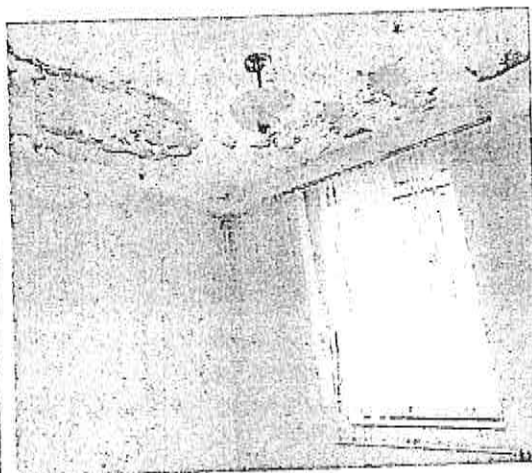
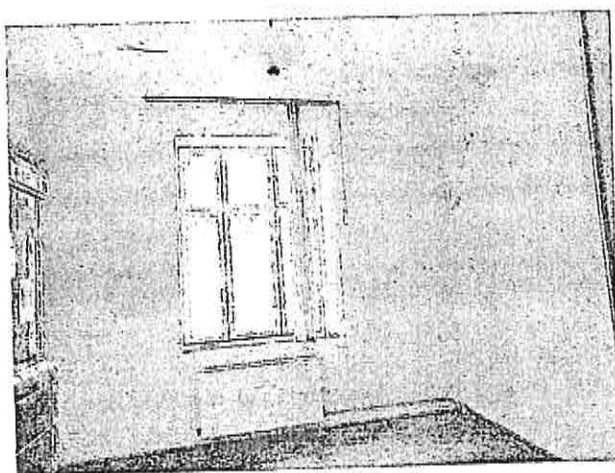
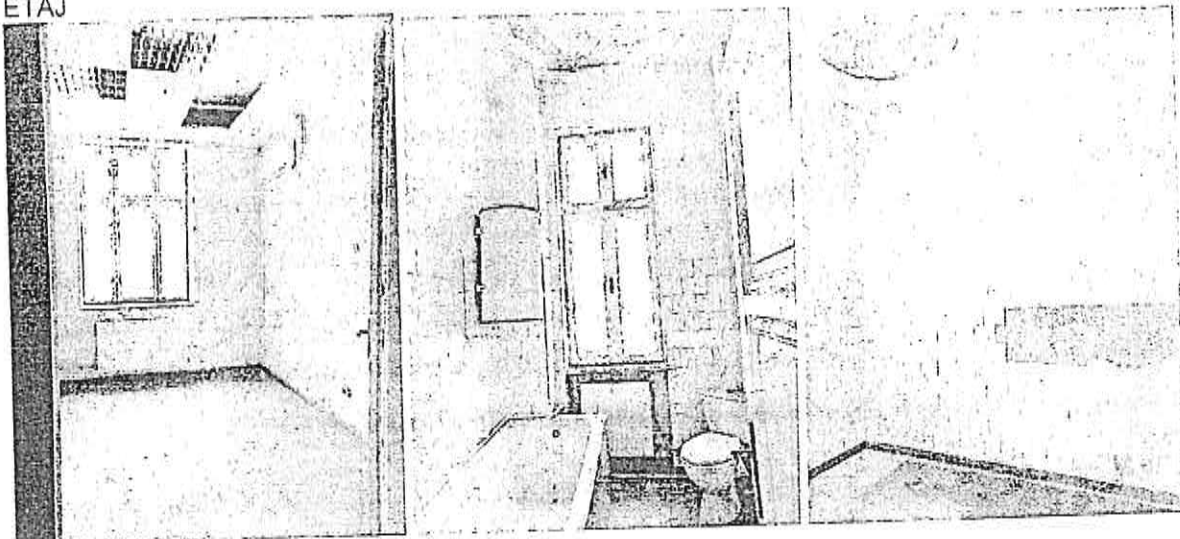
POZE PROPRIETATE
SEDIU BANCA



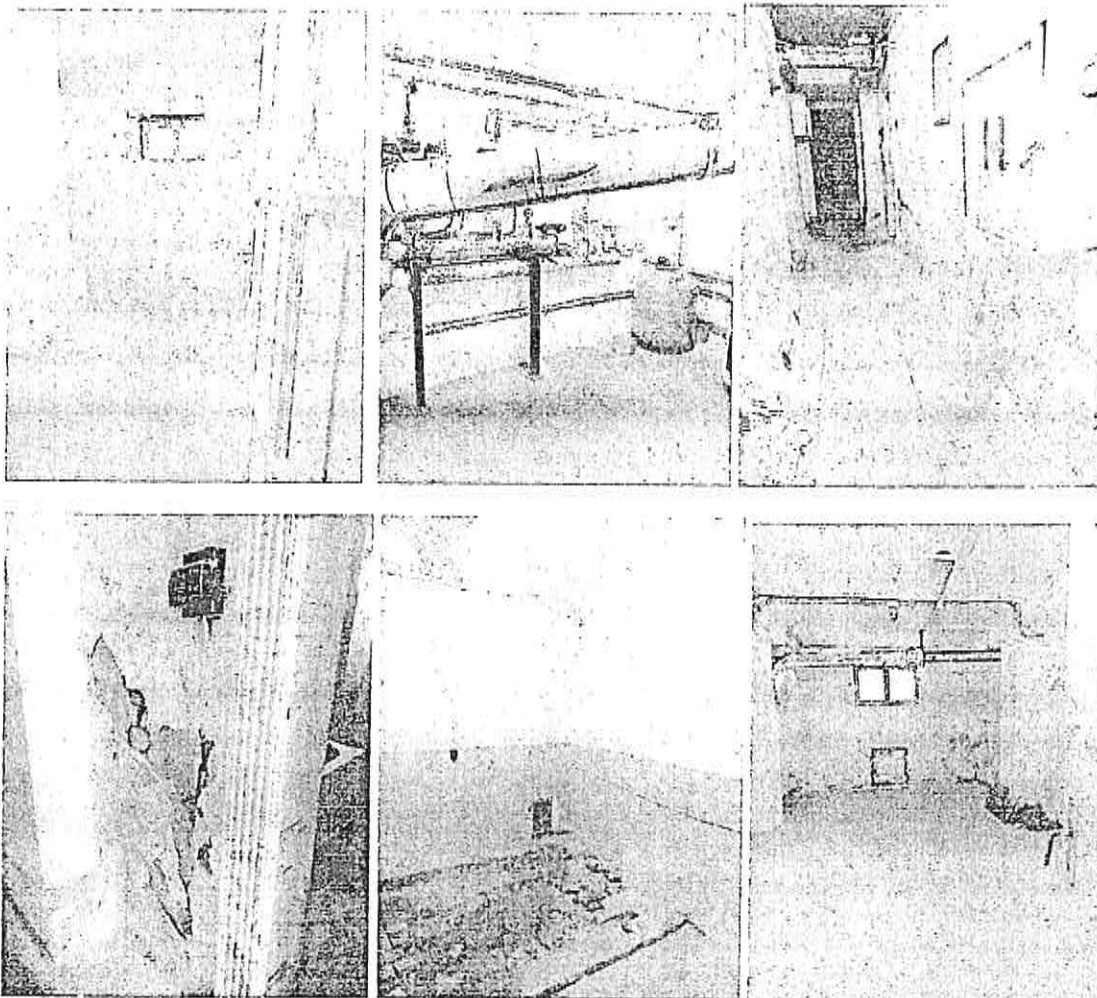
PARTER



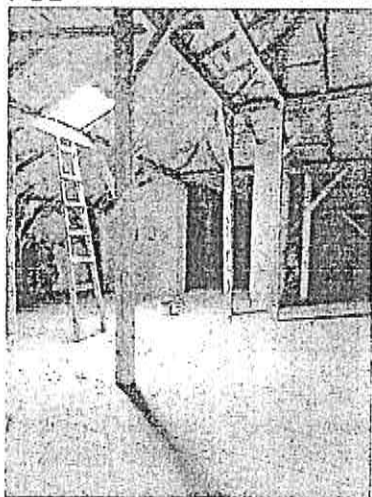
ETAJ



SUBSOL

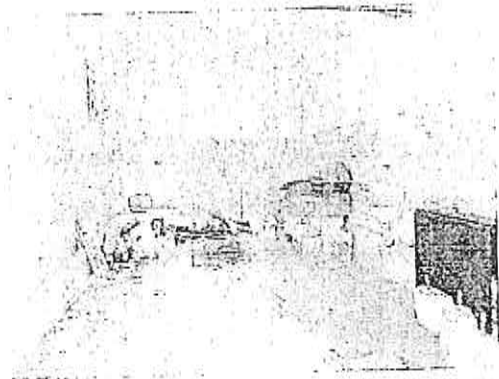
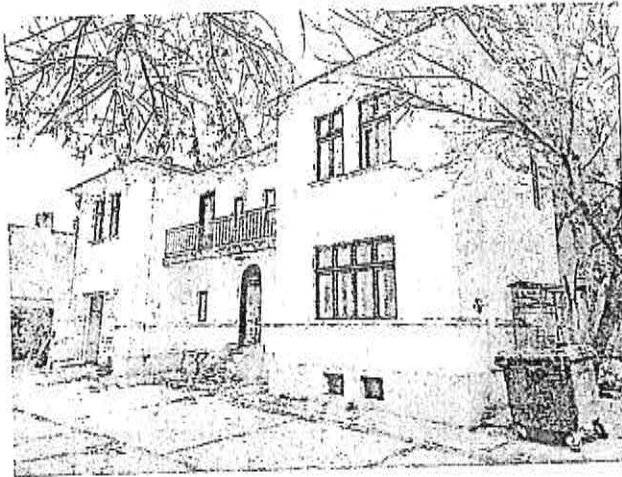


POD

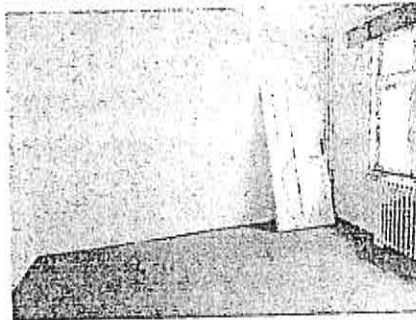
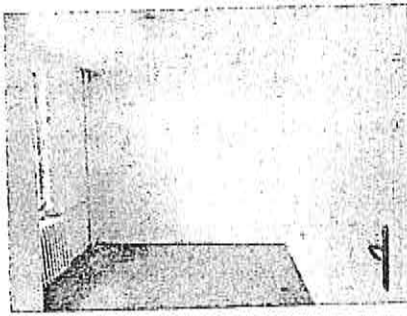


LOCUINȚA CU GARAJ

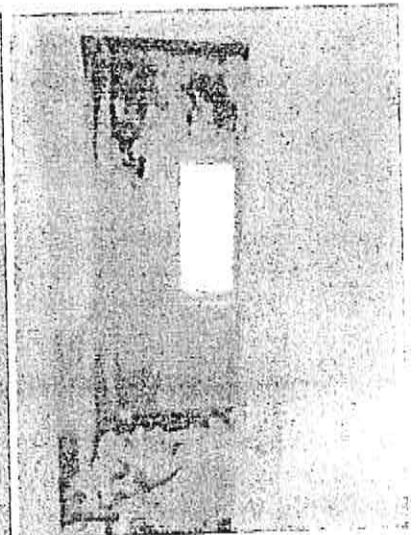
GARAJ



PARTER



ETAJ



HOTĂRÂRE

privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat pentru cumpărarea imobilului- sediul Bancii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B - 02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, județul Buzău

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **30.03.2023**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr. 17821/20.03.2023 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, raspundere aferenta actelor administrative;
- raportul comun al Direcției Economice-Serviciul Buget-Contabilitate și al Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat nr. 18124/21.03.2023, în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii, (intocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevazute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), raspundere aferenta actelor administrative, operatiuni anterioare adoptarii actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- Înștiințarea nr. 4/07.03.2023, privind intenția de vânzare a imobilului Bz-II-m-B - 02467 - monument istoric „Banca Comercială Română”, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, jud. Buzău, identificat și intabulat în Cartea Funciară nr. 32394 Râmnicu Sărat, nr. cadastral/top. 32394, 32394-C1 și 32394-C2, transmisă de Banca Comercială Română-Direcția Managementul Proprietăților Imobiliare, înregistrată la Primăria Municipiului Rm. Sărat sub nr. 16117/10.03.2023 (transmisă prin e-mail), însoțită de documente justificative (copie procura autenticată sub nr.78/28.01.2021 la Societatea Profesională Notarială « AUTHENTICA LEGIS», certificat de înregistrare, act de proprietate și extras de carte funciara, ridicare topografica, documentar fotografic interior și exterior);
- adresa nr.375/28.02.2023 a Ministerului Culturii-Direcția Județeană pentru Cultură Buzău, transmisă împuterniciților Băncii Comerciale Române și spre știință Primăriei Municipiului Rm. Sărat și Consiliului Județean Buzău, înregistrată sub nr. 13436/28.02.2023, privind neexercitarea dreptului de preemțiune pentru imobilul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, jud. Buzău;

-adresa nr. 4363/06.03.2023 a Consiliului Județean Buzău transmisă Băncii Comerciale Române S.A privind neexercitarea dreptului de preemțiune pentru imobilul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, jud. Buzău;

-prevederile art. 4, alin.(4), alin.(7) și alin.(8) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora:

"(4) Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vandute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării...

(8) In cazul în care Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nu își exercită dreptul de preemțiune în termenul prevăzut la alin. (7), acest drept se transfera autorităților publice locale, care îl pot exercita în maximum 15 zile.

(9) Comunicările privind neexercitarea dreptului de preemțiune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care monumentul istoric este vandut de mai multe ori „;

-prevederile Ordinului Ministerului Culturii nr.3143/02.12.2019 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor art. 4 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la exercitarea dreptului de preemțiune al statului român, prin Ministerul Culturii, respectiv prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia în cazul vânzării de monumente istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat;

-precizarea potrivit căreia imobilul -sediul Băncii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI Bz-II-m-B - 02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, jud. Buzău, identificat și intabulat în Cartea Funciară nr. 32394 Râmnicu Sărat, nr. cadastral/top. 32394, 32394-C1 și 32394-C2, este compus din: teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 2188 mp (suprafață măsurată de 2072mp), teren împrejmuit pe toate laturile cu garduri metalice și zid beton și construcții C1-sediu bancă, compus din subsol, parter și etaj, identificată cu nr. cadastral 32394-C1 în suprafață construită la sol de 495mp, suprafață construită desfășurată de 1485mp și C2-locuință cu garaj, identificată cu nr. cadastral 32394-C2, suprafață construită la sol de 97mp, suprafață construită desfășurată de 291mp, iar valoarea de vânzare, menționată de Banca Comercială Română, este de 316.000 euro, pret fără TVA, achitabil în lei la cursul comunicat de BNR valabil la data încheierii, în forma autentică, a contractului de vânzare;

-mențiunea făcută de către Banca Comercială Română referitoare la vânzarea imobilului, vânzare condiționată de predarea imobilului cel mai devreme în luna decembrie 2023, cu posibilitate de prelungire a acestui termen;

-extrasul de carte funciara CF nr.32394 Râmnicu Sărat, număr cadastral 32394, 32394-C1, 32394-C2 ;

-faptul că Municipiul Rm.Sărat prin Consiliul local poate să-și exercite dreptul de preemțiune în termen de 15 zile, ultimul act administrativ de neexercitare a dreptului de preemțiune al autorității publice locale, așa cum este definită conform

prevederilor art.3 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ-Consiliul Judetean Buzau fiind transmis in data de 20.03.2023 ;

-faptul ca in urma operatiunii de negociere stabilita prin HCL nr.208/20.09.2022 cu privire la pretul si termenii cumpararii imobilului sediul Bancii Comerciale Române – Monument istoric cod LMI Bz-II-m-B – 02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, judetul Buzău, identificat și intabulat în Cartea Funciară nr. 32394 Râmnicu Sărat, nr. cadastral/top. 32394, 32394-C1 și 32394-C2, compus din: teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 2188 mp (suprafață măsurată de 2072mp), teren împrejmuit pe toate laturile cu garduri metalice și zid beton și construcții C1-sediu bancă, compus din subsol, parter și etaj, identificată cu nr. cadastral 32394-C1 în suprafață construită la sol de 495mp, suprafață construită desfășurată de 1485mp și C2-locuință cu garaj (nr.niveluri 3), identificată cu nr. cadastral 32394-C2, suprafață construită la sol de 97mp, suprafață construită desfășurată de 291mp, Comisia de negociere nu a putut finaliza operatiunea, Banca Comerciala Româna S.A, prin reprezentanti imputerniciti, transmitand o noua instiintare privind intentia de vanzare a imobilului prin Înștiințarea nr. 4/07.03.2023, inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.16117/10.03.2023;

-procedura de sistem «Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local»;

- prevederile HCL nr.29/31.01.2023 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile februarie 2023-aprilie 2023;

-prevederile art.127, alin.(3) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

-prevederile art. 5, lit. m) și n), art.129, alin.(1), alin. (2), lit. b), alin. (4) lit. f) coroborat cu prevederile art. 240 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare ;

Luând in considerare dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa la elaborarea actelor normative republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul art.133, alin.(1), art. 139, alin.(2) si ale art.196, alin.1, lit.a) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat pentru cumpărarea imobilului -sediul Bancii Comerciale Române – Monument istoric cod LMI Bz-II-m-B – 02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, judetul Buzău, identificat și intabulat în Cartea Funciară nr. 32394 Râmnicu Sărat, nr. cadastral/top. 32394, 32394-C1 și 32394-C2, compus din: teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 2188 mp (suprafață măsurată de 2072mp), teren împrejmuit pe toate laturile cu garduri metalice și zid beton și construcții C1-sediu bancă, compus din subsol, parter și etaj, identificată cu nr. cadastral 32394-C1 în suprafață construită la sol de 495mp, suprafață construită desfășurată de 1485mp și C2-locuință cu garaj (nr.niveluri 3), identificată cu nr. cadastral 32394-C2, suprafață construită la sol de 97mp, suprafață construită desfășurată de 291mp.

Art.2. Se aprobă demararea procedurilor administrative pentru cumpărarea imobilului descris la art.1.

Art.3. În vederea stabilirii valorii de piață a imobilului, se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare de către un expert evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Art.4. (1) Se aproba constituirea unei comisii de negociere a pretului de cumparare al imobilului mentionat la art.1, in urmatoarea componenta:

Domnul Florian Nicolae- consilier local –presedinte comisie;

Domnul Ionescu Stefan- consilier local -membru;

Domnul Mustatea Nicu-Sorin, consilier local -membru;

Doamna Tablet Anisoara -Director executiv, Directia economica –aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat -membru;

Domnul Sbirnea Iulian-Sef Birou, Birou Monitorizare si Indrumare a Unitatilor de Invatamant, Intreprinderilor Publice si Serviciilor Comunitare de Utilitati Publice–aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat - membru;

Doamna Manea Simona -consilier, clasa I, grad profesional superior, Serviciul Buget-Contabilitate-Compartiment Buget–aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat –membru;

Domnul Scirlet Dorian- consilier juridic, clasa I, grad profesional superior, Compartiment Contencios Administrativ si Juridic –aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat –membru.

(2) Secretariatul comisiei de negociere va fi asigurat de catre doamna Dicianu Cristiana-consilier, clasa I, grad profesional superior, Compartiment Programe cu Finantare Externa- aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat.

Art.5. (1) Comisia mixta constituita conform art.4 are ca obiectiv stabilirea pretului final de achizitie (cumparare) a imobilului-sediul Bancii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI Bz-II-m-B - 02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, jud. Buzău, identificat și intabulat în Cartea Funciară nr. 32394 Râmnicu Sărat, nr. cadastral/top. 32394, 32394-C1 și 32394-C2, compus din : teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 2188 mp (suprafață măsurată de 2072 mp), teren împrejmuit pe toate laturile cu garduri metalice și zid beton și construcții C1-sediu bancă, compus din subsol, parter și etaj, identificată cu nr. cadastral 32394-C1 în suprafață construită la sol de 495 mp, suprafață construită desfășurată de 1485 mp și C2-locuință cu garaj (nr.niveluri 3), identificată cu nr. cadastral 32394-C2, suprafață construită la sol de 97 mp, suprafață construită desfășurată de 291mp, prin negocierea pretului de cumparare stabilit prin raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR coroborat cu oferta Bancii Comerciale Romane inscrisa in instiintarea nr.4/07.03.2023, referitoare la oferta financiara (316.000 euro), pret fara TVA, achitabil in lei la cursul comunicat de BNR valabil la data incheierii, in forma autentica, a contractului de vanzare, vanzare conditionata de predarea imobilului cel mai devreme in luna decembrie 2023, cu posibilitate de prelungire a acestui termen.

(2) Comisia mixta isi va desfasura activitatea de la data comunicarii actului administrativ catre persoanele ce o compun si pana la finalizarea operatiunii de negociere prin emiterea unui act administrativ.

Art.6. Rezultatul negocierii privind pretul si termenii cumpararii imobilului vor fi supuse ulterior dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat.

Art.7. Suma necesară achitării prețului stabilit în urma negocierii va fi platita din bugetul local al Municipiului Râmnicu Sărat.

Art.8. HCL nr.208/20.09.2022 privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat pentru cumpărarea imobilului- sediul Bancii Comerciale Române – Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B – 02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, județul Buzău, isi inceteaza aplicabilitatea, fiind ramasa fara obiect.

Art.9. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm. Sarat prin Direcția economică-Serviciul Buget-Contabilitate și Compartimentul Contencios Administrativ și Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operațiunilor care afectează fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale în domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in răspunderea aferentă actelor administrative, respectiv Comisia de negociere constituita conform prevederilor art.4.

Art.10. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 30.03.2023, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritatea calificată) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de 17 voturi pentru, ____-____ abțineri si ____-____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si 17 consilieri locali prezenti.

Președinte de sedință,
Domnul consilier Florian Nicolae



Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar general,
Vagyas-Davidou Manuela

Nr. 101
Rm.Sărat 30.03.2023



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

MUNICIPIUL
011003

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariarmsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariarmsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 17821/20.03.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat pentru cumpărarea imobilului - sediul Bancii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 Bz-II-m-B-02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu, nr. 10, județul Buzău

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. f) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale, exercitând atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei, orașului sau municipiului și asigurând un mediu favorabil înființării și/sau dezvoltării afacerilor, inclusiv prin valorificarea patrimoniului existent, precum și prin realizarea de noi investiții care să contribuie la îndeplinirea programelor de dezvoltare economică regională și locală.

Prezentul demers are la bază Înștiințarea nr. 4/07.03.2023 privind intenția de vânzare a imobilului „Banca Comercială Română”-Monument istoric cod LMI Bz-II-m-B-02467- situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu, nr. 10, jud. Buzău, identificat și intabulat în Cartea Funciară nr. 32394 Râmnicu Sărat, nr. cadastral/top. 32394, 32394-C1 și 32394-C2, transmisă de Banca Comercială Română S.A, înregistrată la Primăria Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 16117/10.03.2023 (transmisă prin e-mail), însoțită de documente justificative (copie procură autenticată sub nr. 78/20.01.2021 la Societatea Profesională Notarială "AUTHENTICA LEGIS", certificat de înregistrare, act de proprietate, extras de carte funciară, ridicare topografică, documentar fotografic interior și exterior).

Având în vedere :

- adresa nr. 4363/06.03.2023 a Consiliului Județean Buzău privind neexercitarea dreptului de preemțiune pentru imobilul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu, nr.10, județul Buzău, înregistrată la Primăria Municipiului Râmnicu Sărat cu nr. 17765/20.03.2023 ;

- adresa nr. 375/28.02.2023 a Ministerului Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Buzău, transmisă împuterniciților Băncii Comerciale Române și spre știință Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, înregistrată la sediul instituției noastre sub nr. 13436/28.02.2023, privind neexercitarea dreptului de preemțiune pentru imobilul din Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu, nr.10, județul Buzău;

Raportat la prevederile art. 4 alin. (4), (7)-(9) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor art. 136, alin. (1), alin. (8) lit. a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat pentru cumpărarea imobilului-sediul Băncii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 Bz-II-m-B-02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu, nr. 10, județul Buzău.

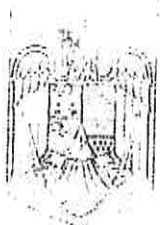
Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, spre dezbateră și aprobare, proiectul de hotărâre privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat pentru cumpărarea imobilului - sediul Băncii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 Bz-II-m-B-02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu, nr. 10, județul Buzău, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019.

De asemenea, supun spre aprobare:

- demararea procedurilor administrative pentru cumpărarea imobilului;
- întocmirea unui Raport de evaluare de către un expert evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România;
- constituirea unei comisii mixte, compusă din consilieri locali și funcționari publici din aparatul de specialitate al primarului, din vederea negocierii prețului de cumpărare al imobilului.

Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin Valentin





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

INTIUM CERT
071005

Str. N.Băleescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariemsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariemsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 18124/21.03.2023

Aprobat,
Primar, **Cirjan Sorin-Valentin**



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat pentru cumpărarea imobilului - sediul Bancii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 Bz-II-m-B-02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu, nr. 10, județul Buzău

Văzând proiectul de hotărâre inițiat de domnul primar al Municipiului Râmnicu Sărat și Referatul de aprobare ce îl însoțește, cu referire la proiectul de hotărâre privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat pentru cumpărarea imobilului- sediul Bancii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 Bz-II-m-B-02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu, nr. 10, județul Buzău;

Având în vedere:

- ✓ Înștiințarea nr. 4/07.03.2023 privind intenția de vânzare a imobilului „Banca Comercială Română”-Monument istoric cod LMI Bz-II-m-B-02467- situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu, nr. 10, jud. Buzău, identificat și intabulat în Cartea Funciară nr. 32394 Râmnicu Sărat, nr. cadastral/top. 32394, 32394-C1 și 32394-C2, transmisă de Banca Comercială Română S.A, înregistrată la Primăria Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 16117/10.03.2023 (transmisă prin e-mail), însoțită de documente justificative (copie procură autensificată sub nr. 78/20.01.2021 la Societatea Profesională Notarială "AUTHENTICA LEGIS", certificat de înregistrare, act de proprietate, extras de carte funciară, ridicare topografică, documentar fotografic interior și exterior);
- ✓ adresa nr. 4363/06.03.2023 a Consiliului Județean Buzău privind neexercitarea dreptului de preemțiune pentru imobilul situat în Municipiul

Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu, nr.10, județul Buzău, înregistrată la Primăria Municipiului Râmnicu Sărat cu nr. 17765/20.03.2023 ;

- ✓ adresa nr. 375/28.02.2023 a Ministerului Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Buzău, transmisă împuterniciților Băncii Comerciale Române și spre știință Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, înregistrată la sediul instituției noastre sub nr. 13436/28.02.2023, privind neexercitarea dreptului de preemțiune pentru imobilul din Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu, nr.10, județul Buzău;

Tinând cont de:

· prevederile art. 4 alin. (4), (7)-(9) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora:

„(4) Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vandute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune al statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.

...

(7) Termenul de exercitare a dreptului de preemțiune al statului este de maximum 25 de zile de la data înregistrării instiintării, documentației și a propunerii de răspuns la Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, la serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național; titularii dreptului de preemțiune vor prevedea în bugetul propriu sumele necesare destinate exercitării dreptului de preemțiune; valoarea de achiziționare se negociază cu vânzătorul.

(8) În cazul în care Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nu își exercită dreptul de preemțiune în termenul prevăzut la alin. (7), acest drept se transferă autorităților publice locale, care îl pot exercita în maximum 15 zile.

(9) Comunicările privind neexercitarea dreptului de preemțiune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care monumentul istoric este vandut de mai multe ori.”;

- Ordinul Ministrului Culturii nr. 3143/02.12.2019 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor art. 4 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la exercitarea dreptului de preemțiune al statului român, prin Ministerul Culturii, respectiv prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia în cazul vânzării de monumente istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat;
- precizarea potrivit căreia imobilul - sediul Băncii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 Bz-II-m-B-02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu, nr. 10, județul Buzău, identificat și intabulat în Cartea Funciară nr. 32394 Râmnicu Sărat, nr. Cadastral/top. 32394, 32394-C1 și 32394-C2 este compus din: teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 2.188 mp (suprafață măsurată de



2.072 mp), teren împrejmuit pe toate laturile cu garduri metalice și zid beton și construcții, respectiv: C1 -sediu bancă, compus din subsol, parter și etaj, identificată cu nr. cadastral 32394-C1 în suprafață construită la sol de 495 mp, suprafață construită desfășurată de 1.485 mp și C2- locuință cu garaj, identificată cu nr. cadastral 32394-C2, suprafață construită la sol de 97 mp, suprafață construită desfășurată de 291 mp, iar valoarea de vânzare, menționată de Banca Comercială Română, este de 316.000 Euro, preț fără TVA, achitabil în lei la cursul comunicat de B.N.R. valabil la data încheierii, în formă autentică, a contractului de vânzare;

- mențiunea făcută de Banca Comercială prin Înștiințarea privind intenția de vânzare a imobilului nr. 4/07.03.20232 - referitoare la aspectul conform căruia vânzarea imobilului în speță este condiționată de predarea imobilului cel mai devreme în luna decembrie 2023, cu posibilitatea de prelungire a acestui termen;
- extrasul de Carte funciara nr. 32394 Râmnicu Sărat, număr cadastral 32394, 32394-C1 și 32394-C2;
- faptul că Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat poate să își exercite dreptul de preemțiune în termen de 15 zile, ultimul act administrativ de neexercitare a dreptului de preemțiune al autorității publice locale, așa cum este definită conform prevederilor art. 3 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul Județean Buzău fiind transmis în data de 20.03.2023;
- împrejurarea conform căreia în urma operațiunii de negociere stabilită prin H.C.L. nr. 208/20.09.2022 cu privire la prețul și termenii cumpărării imobilului - sediul Bancii Comerciale Române – Monument istoric cod LMI 2015 Bz-II-m-B-02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu, nr. 10, județul Buzău, identificat și intabulat în Cartea Funciara nr. 32394 Râmnicu Sărat, nr. cadastral/top. 32394, 32394-C1 și 32394-C2, compus din: teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 2.188 mp (suprafață măsurată de 2.072 mp), teren împrejmuit pe toate laturile cu garduri metalice și zid beton și construcții, respectiv: C1 -sediu bancă, compus din subsol, parter și etaj, identificată cu nr. cadastral 32394-C1 în suprafață construită la sol de 495 mp, suprafață construită desfășurată de 1.485 mp și C2- locuință cu garaj, identificată cu nr. cadastral 32394-C2, suprafață construită la sol de 97 mp, suprafață construită desfășurată de 291 mp, Comisia de negociere nu a putut finaliza operațiunea, Banca Comercială Română, prin reprezentanți împuterniciți, transmițând o nouă înștiințare privind intenția de vânzare a imobilului, conform Înștiințării nr. 4/07.03.2023, înregistrată la Primăria Municipiului Râmnicu Sărat cu nr. 16117/10.03.2023;

Pentru achiziționarea imobilului, ca urmare a aprobării exercitării dreptului de preemțiune, este necesară aprobarea de către consiliul local a demarării procedurilor administrative în acest sens.

De asemenea, trebuie aprobate stabilirea valorii de piață a imobilului de către un expert evaluator, membru ANEVAR și constituirea unei comisii mixte de

negociere a prețului, cu mențiunea că raportul de evaluare și procesul-verbal de negociere a prețului vor fi supuse spre aprobare consiliului local.

Comisia mixtă, compusă din consilieri locali și funcționari publici din aparatul de specialitate al primarului, va avea ca obiectiv stabilirea prețului final de achiziție a imobilului-sediul Băncii Comerciale Române-Monument istoric cod LMI Bz-II-m-B-02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu, nr. 10, județul Buzău, prin negocierea prețului de cumpărare stabilit prin raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR coroborat cu oferta Băncii Comerciale Române înscrisă în înștiințarea nr. 4/07.03.2023, privind oferta financiară și condiția referitoare la faptul că vânzarea imobilului în cauză este condiționată de predarea imobilului cel mai devreme în luna decembrie 2023, cu posibilitatea de prelungire a acestui termen.

Suma necesară achiziției imobilului va fi alocată din bugetul local al Municipiului Râmnicu Sărat.

Raportat la competențele Consiliului local conform prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2), lit. b), alin. (4), lit. f) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

In temeiul stipulațiilor art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (2) și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat pentru cumpărarea imobilului- sediul Băncii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 Bz-II-m-B-02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Tudor Vladimirescu, nr. 10, județul Buzău.

**Directia economică,
Director, Tăbăleț Anișoara**

**Compartiment Contencios Administrativ și Juridic
Consilier juridic, Corbu Alina-Giorgiana**

Primaria Municipiului Râmnicu Sărat

From: Amedeea-Alexandra Bratu BCR <AmedeeaAlexandra.Bratu@bcr.ro>
Sent: 10 martie 2023 12:31
To: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Cc: Ana Maria Raluca Bucur BCR; Bogdana Eftimie BCR; Cristina Ganciu BCR
Subject: Exeritare drept de preempțiune imobil Râmnicu Sărat
Attachments: Instiintare_de_vanzare_imobil_monument_istoric_Primărie_2023_Ramnicu_Sarat.pdf; Documente_1.7z

Bună ziua.



Vă rugăm primiți atașat cererea noastră, prin care va înștiințăm intenția Băncii Comerciale Române S.A. de a vinde imobilul situat în **Mun. Râmnicu Sărat, Str. Tudor Vladimirescu, nr.10, Jud. Buzău, având numărul cadastral 32394, 32394-C1 și 32394-C2**, imobilul fiind înscris, la data prezentei, în **Cartea Funciară nr. 3239 (CF Vechi nr. 158) a Orașului Râmnicu Sărat** și vă solicităm să ne comunicați dacă Primăria Râmnicu Sărat își exercită dreptul de preempțiune în conformitate cu prevederile art. 4 alin. (4) din Legea 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Avem rugămintea de a ne comunica decizia Dvs. în termenul prevăzut de lege.

Revin cu încă completări de documente anexate cererii într-un e-mailuri separate din cauza dimensiunii acestora.

Cu stimă.

Amedeea-Alexandra Bratu

--
This message has been scanned for viruses and dangerous content by MailScanner, and is believed to be clean.

Primaria Municipiului Râmnicu Sărat

From: Amedeea-Alexandra Bratu BCR <AmedeeaAlexandra.Bratu@bcr.ro>
Sent: 10 martie 2023 12:34
To: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Cc: Ana Maria Raluca Bucur BCR; Cristina Ganciu BCR
Subject: RE: Exercitare drept de preempțiune imobil Râmnicu Sărat
Attachments: Documente_2.7z; Documente_3.7z

A doua parte.

Amedeea-Alexandra Bratu
Echipa Vanzari Proprietati Imobiliare
Directia Managementul Proprietatilor Imobiliare

BANCA COMERCIALA ROMANA
Strada Urhideilor nr. 15D, Sector 6, cod postal: 060071, Bucuresti
Tel: Mobil: +40786802982
www.bcr.ro

8/11/23

Independenta financiara se invata. www.scoaladebani.ro

From: Amedeea-Alexandra Bratu BCR
Sent: Friday, March 10, 2023 12:31 PM
To: 'primarie_rmsarat@primariermsarat.ro' <primarie_rmsarat@primariermsarat.ro>
Cc: Ana Maria Raluca Bucur BCR <anamariaraluca.bucur@bcr.ro>; Bogdana Eftimie BCR <Bogdana.Eftimie@bcr.ro>; Cristina Ganciu BCR <Cristina.Ganciu@bcr.ro>
Subject: Exercitare drept de preempțiune imobil Râmnicu Sărat

Bună ziua,

Vă rugăm primiți atașat cererea noastră, prin care vă înștiințăm intenția Băncii Comerciale Române S.A. de a vinde imobilul situat în **Mun. Râmnicu Sărat, Str. Tudor Vladimirescu, nr.10, Jud. Buzău, având număr cadastral 32394, 32394-C1 și 32394-C2**, imobilul fiind înscris, la data prezentei, în **Cartea Funciară nr. 32394 (CF Vechi nr. 158) a Orașului Râmnicu Sărat** și vă solicităm să ne comunicați dacă Primăria Râmnicu Sărat își exercită dreptul de preempțiune în conformitate cu prevederile art. 4 alin. (-I) din Legea 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Avem rugămintea de a ne comunica decizia Dvs. în termenul prevăzut de lege.

Revin cu încă completări de documente anexate cererii într-un e-mailuri separate din cauza dimensiunii acestora.

Cu stimă,

Amuleea Alexandra Bratu

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [Microsoft](#), and is believed to be clean.

Banca Comercială Română
S.A.
Societate administrată în
sistem dualist

Calea Plevnei nr. 159,
Business Garden Bucharest,
Clădirea A, Etaj 6,
sector 6, București, cod
postal 060013
www.bcr.ro

contact:conten@bcr.ro

InfoBCR, *2227 apelabil din
rețelele Vodafone, Orange, RCS
RDS. Telefon:

+4021.407.42.00, apelabil din orice rețea
din România sau din străinătate

Înmatriculată în Registrul Comerțului:
J40.90/1991

Înmatriculată în Registrul
Instituțiilor de Credit:
Nr. RB-PJR-40-008/18.02.1999

Cod Unic de Înregistrare: RO 361757

Capital Social: 1.625.341.625,40 lei

SWIFT: RNCR RO BU

Nr. 4 / 07.03.2023

Ordinul Ministerului Culturii nr. 3143/2019

- Anexa 1 la normele metodologice

De la:

BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ S.A.

Calea Plevnei nr. 159, Business Garden Bucharest, clădirea A, etajul 6, sector 6, București

Către:

PRIMĂRIA RÂMNICU SĂRAT

Râmnicu Sărat, Str. Nicolae Bălcescu 1, Jud Buzău.125300



ÎNȘTIINȚARE

privind intenția de vânzare a imobilului

„Banca Comercială Română”

-- Monument istoric cod LMI BZ-II-m-B-02467 --

Subscrisa, **BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ S.A.**, instituție de credit, persoană juridică română, cu sediul în București, Sectorul 6, Calea Plevnei Nr. 159, Business Garden Bucharest, Clădirea A, Etaj 6, cod poștal 060013, având Codul Unic de Înregistrare RO 361757, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J40/ 90/ 1991, înregistrată în Registrul Instituțiilor de Credit sub nr. RB-PJR-40-008/1999, societate comercială pe acțiuni administrată în sistem dualist, având un capital social subscris și vărsat integral în valoare de 1.625.341.625,40 LEI, reprezentată la semnarea acestei înștiințări prin doamna **Bogdana Estimie**, în calitate de Coordonator, Echipa de Vânzări Proprietăți Imobiliare și prin domnul **Mihai Dorinel Dicu**, în calitate de Manager Active, Echipa de Vânzări Proprietăți Imobiliare, ambii împuterniciți conform procurii speciale autentificată sub nr. 78/20.01.2021 la Birou Individual Notarial „AUTHENTICA” – Birou Individual Notarial, cu sediul în București, de Notarul Public Bianca-Alina Oprea, cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal cu privire la falsul în declarații, declar pe proprie răspundere că sunt proprietarul imobilului situat în **Râmnicu Sărat, Str. Tudor Vladimirescu, nr.10, Jud. Buzău**, având număr cadastral 32394, 32394-C1 și 32394-C2, imobilul fiind înscris, la data prezentei, în *Cartea Funciară nr. 32394 (CF Vechi nr. 158) a Orașului Râmnicu Sărat*, conform documentelor anexate prezentei înștiințări.

1

Banca Comercială Română S.A. Societate administrată în sistem dualist Calea Plevnei nr. 159, Business Garden Bucharest, Clădirea A, Etaj 6, sector 6, București, cod postal 060013 www.bcr.ro	contact: contact@bcr.ro InfoBCR: +2227 apelabil din rețelele Vodafone Orange, RCS RDS. Telefon: +021 407.42.00, apelabil din orice țară din România sau din străinătate	Înmatriculată la Registrul Comerțului: J40-90/1991 Înmatriculată la Registrul Instituțiilor de Credit: Nr. RB-PJR-40-008-18.02.1990	Cod Unic de Înregistrare: RO 56175 Capital Social: 1.625.341.625,40 lei SWIFT: RNCBRO33
--	--	---	---

Având în vedere cele declarate mai sus, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (5) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă înștiințăm cu privire la intenția de a vinde imobilul și vă solicităm să ne comunicați dacă Primăria Râmnicu Sărat își exercită dreptul de preempțiune, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (4) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Precizăm că imobilul este compus din:

- a) Teren intravilan, categoria de folosință curți, construcții, în suprafață de 2.188 mp, conform Cărții Funciare (suprafață măsurată de 2.072 mp), având nr. cadastral 32394;
- b) Sediul Bancă - Construcție C1, având o suprafață construită la sol de 495 mp, suprafață construită desfășurată de 1.485 mp, cu regim de înălțime S+P+E, având nr. cadastral 32394-C1;
- c) Locuință cu garaj - Construcție C2, având o suprafață construită la sol de 97 mp, suprafață desfășurată de 291 mp, 3 niveluri, având nr. cadastral 32394-C2

Oferta de vânzare a imobilului descris mai sus este contravaloarea în lei a prețului de 316.000 (treisuteșaisprezece mii) EUR (nepurtător de TVA), calculată la cursul valutar Euro/ Ron al Băncii Naționale a României, valabil la data încheierii, în formă autentică, a contractului de vânzare.

Contractul de vânzare-cumpărare, având ca obiect imobilul menționat mai sus, se va semna condiționat de predarea imobilului cel mai devreme la luna decembrie 2023, cu posibilitate de prelungire a acestui termen.

Anexat depunem:

- a) Răspuns DJC Buzău nr. 375 / 28.02.2023;
- b) Copie conformă cu originalul a actului de proprietate;
- c) Copie a Certificatului de înregistrare la Registrul Comerțului;
- d) Copie Procură specială autenticată sub nr. 78/20.01.2021 la Birou Individual Notarial „AUTHENTICA” – Birou Individual Notarial, cu sediul în București;
- e) Documentația cadastrală a imobilului și extras de carte funciară;
- f) Documentar fotografic interior și exterior.

Declar că imobilul nu face obiectul unor litigii sau al unei proceduri de executare silită

DRAG

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat pentru cumpărarea imobilului- sediul Bancii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B - 02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, judetul Buzău

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura, intrunita in sedinta din data de 29.03.2023 a analizat *Proiectul de hotarare privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat pentru cumpărarea imobilului- sediul Bancii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B - 02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, judetul Buzău*, in scris la punctul 21 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.03.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de 6 voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 6 consilieri locali prezenti.

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura,

Președinte:

Domnul consilier Ionescu Stefan



**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Apostol Mariciana

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL
Comisia juridica, de disciplina si validare

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat pentru cumpărarea imobilului- sediul Bancii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B - 02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, judetul Buzău

Comisia juridica, de disciplina si validare, intrunita in sedinta din data de 29.03.2023 a analizat *Proiectul de hotarare privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat pentru cumpărarea imobilului- sediul Bancii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B - 02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, judetul Buzău*, in scris la punctul 21 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.03.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia juridica, de disciplina si validare avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de 7 voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

Comisia juridica, de disciplina si validare,
Presedinte,

Domnul consilier **Florian Nicolae**



Redactat,
Secretar,

Consilier local **Dorobantu Voichita Maria**

[Handwritten signature]

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, protectie mediu si turism**

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat pentru cumpărarea imobilului- sediul Bancii Comerciale Române – Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B – 02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, judetul Buzău

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism, intrunita in sedinta din data de 29.03.2023 a analizat *Proiectul de hotarare privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat pentru cumpărarea imobilului- sediul Bancii Comerciale Române – Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B – 02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, judetul Buzău*, in scris la punctul 21 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.03.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de 6 voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 6 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, protectie mediu si turism,**

Președinte,

Domnul consilier Gngoras Nelu



**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Neculaiasa-Pavel Vasilică

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate
si protectia persoanelor aflate in nevoie

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat pentru cumpărarea imobilului- sediul Bancii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B - 02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, judetul Buzău

Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie, intrunita in sedinta din data de 29.03.2023 a analizat *Proiectul de hotarare privind exercitarea dreptului de preemțiune de către Municipiul Râmnicu Sărat prin Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat pentru cumpărarea imobilului- sediul Bancii Comerciale Române - Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B - 02467, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, judetul Buzău*, in scris la punctul 21 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.03.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de 7 voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate
si protectia persoanelor aflate in nevoie,**

Presedinte
Doamna consilier Sava Manuela-Camelia

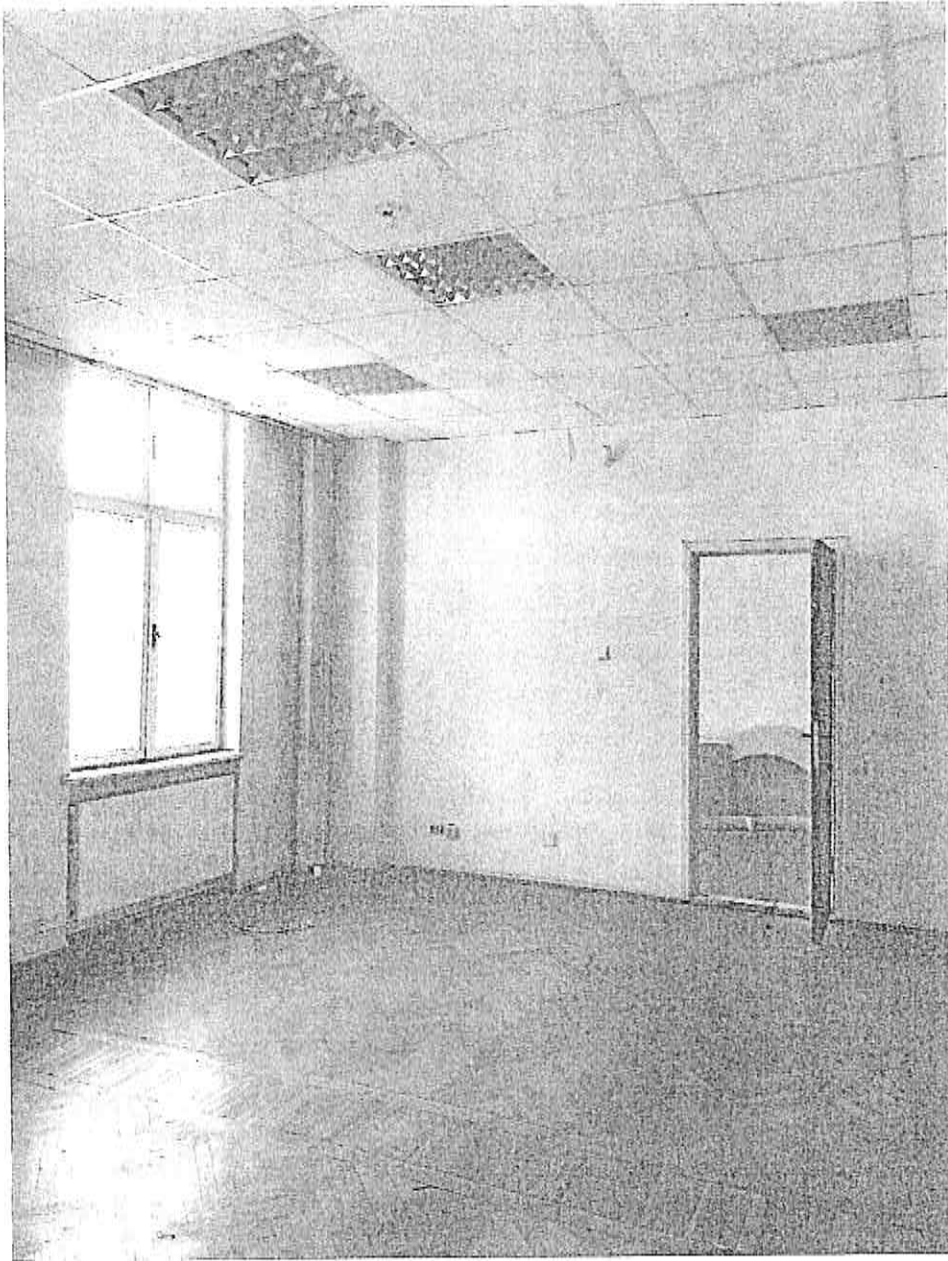


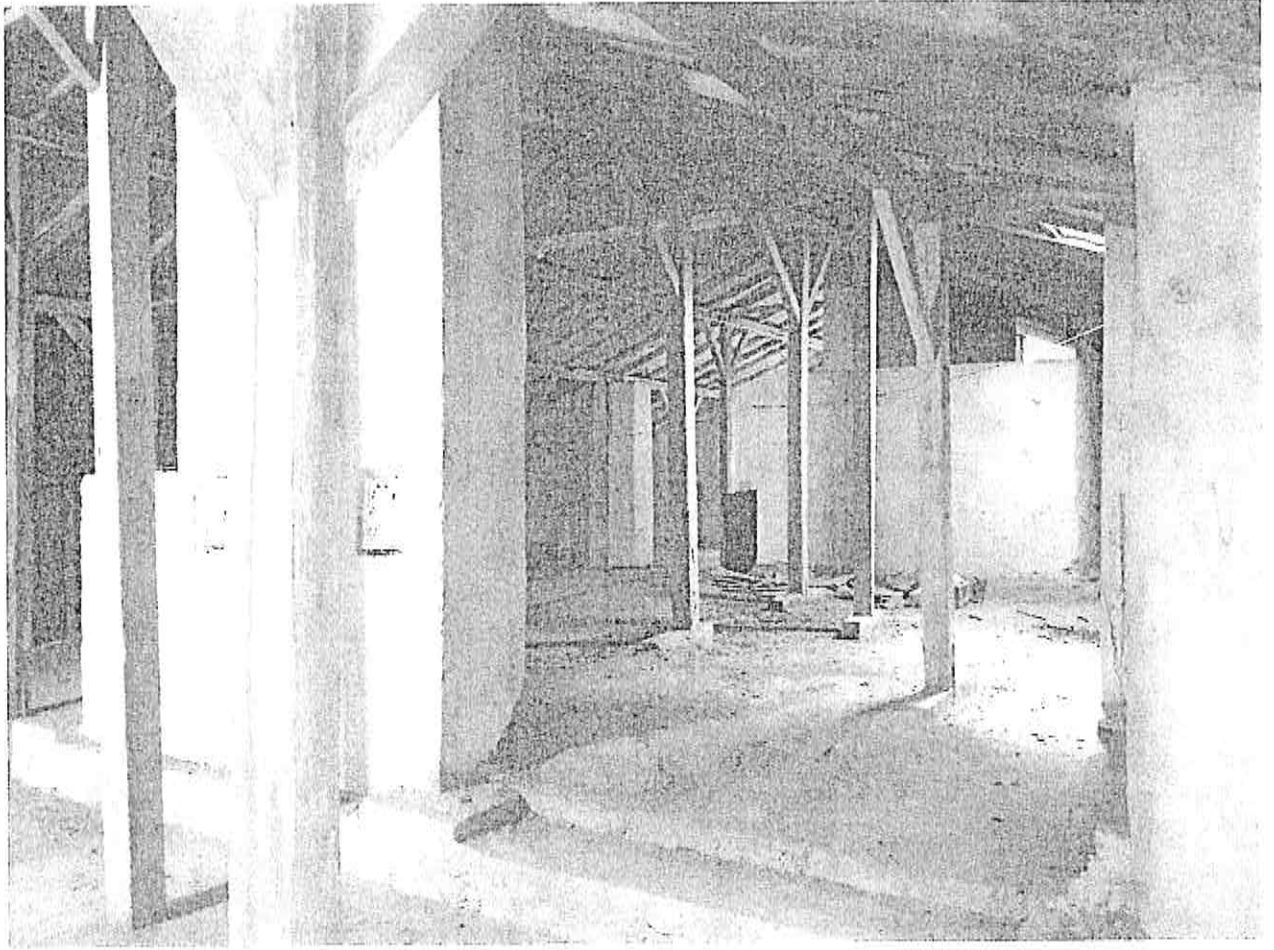
**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Andreiu Silviu-Mihai







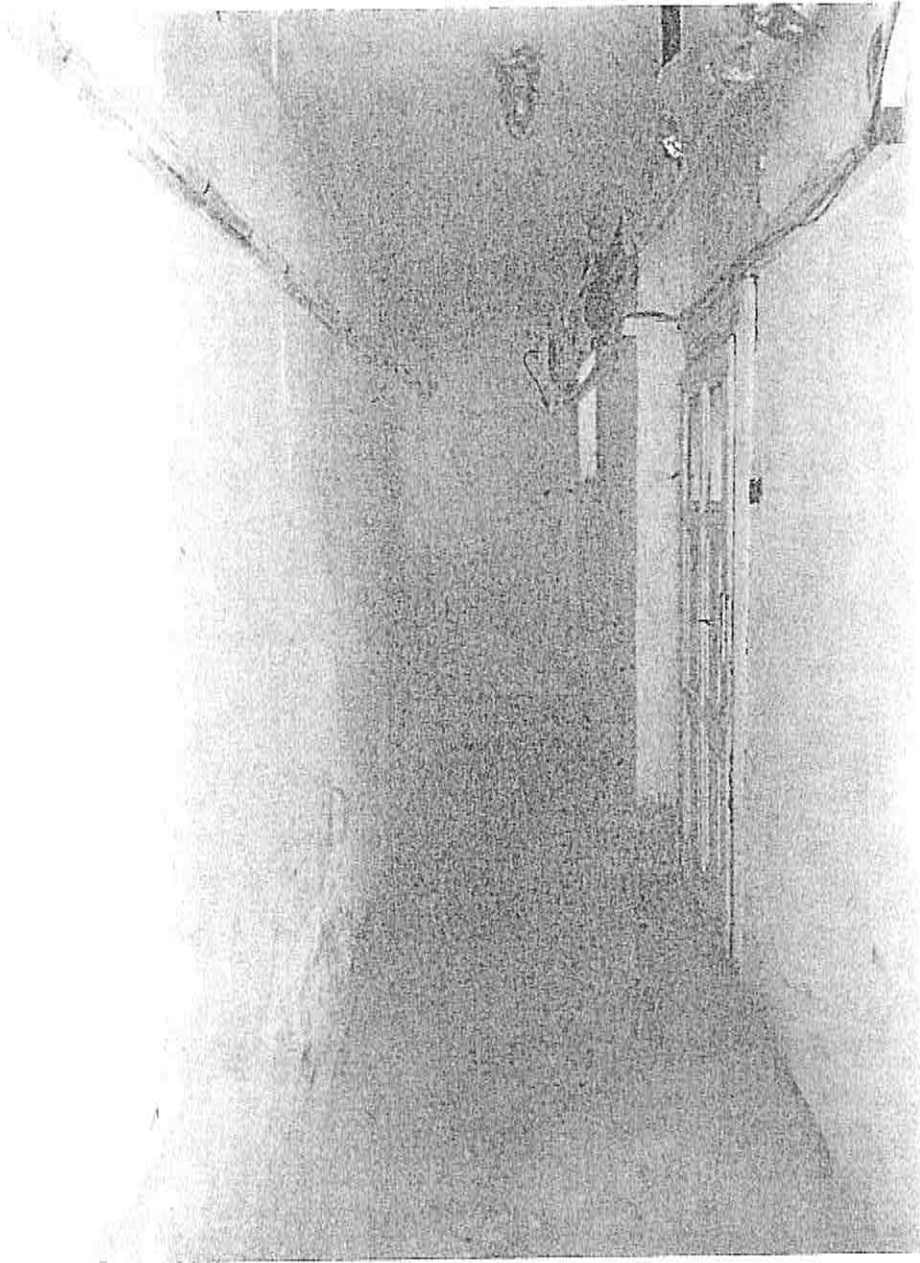


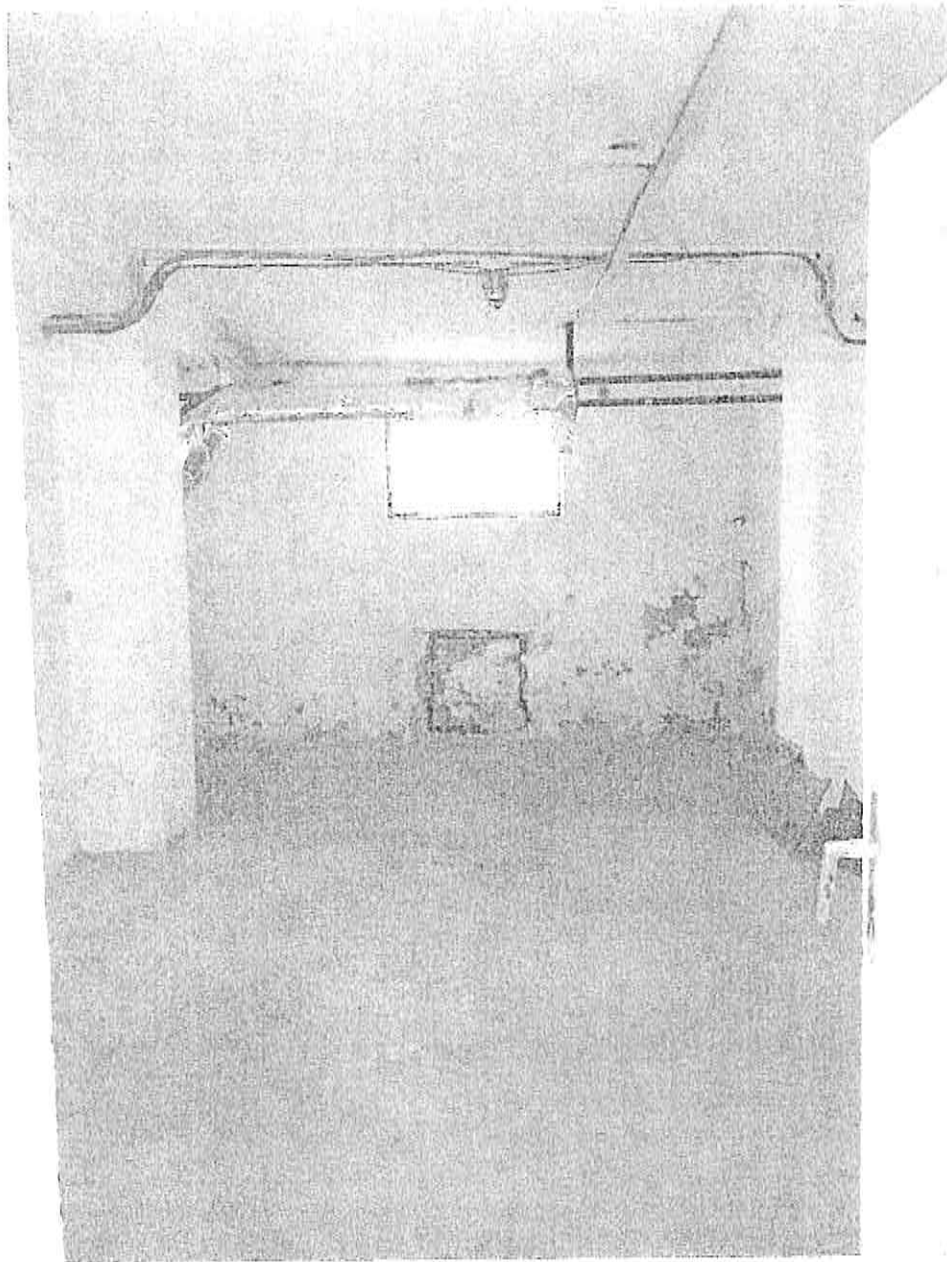












ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind achizitionarea de catre Municipiul Rm.Sarat a imobilului (teren si constructii) - sediul Bancii Comerciale Romane- Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B - 02467, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, judetul Buzau, ca urmare a exercitarii dreptului de preemtiune prin intermediul HCL nr.101/30.03.2023

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura, intrunita in sedinta din data de 30.08.2023 a analizat **Proiectul de hotarare privind achizitionarea de catre Municipiul Rm.Sarat a imobilului (teren si constructii) - sediul Bancii Comerciale Romane- Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B -02467, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, str. Tudor Vladimirescu, nr.10, judetul Buzau, ca urmare a exercitarii dreptului de preemtiune prin intermediul HCL nr.101/30.03.2023**, inscris la punctul 7 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 31.08.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **6** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 6 consilieri locali prezenti.

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura,

Presedinte,

Domnul consilier Ionescu Stefan



**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Apostol Marieana

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, protectie mediu si turism**

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind achizitionarea de catre Municipiul Rm.Sarat a imobilului (teren si constructii) - sediul Bancii Comerciale Romane- Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B - 02467, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, judetul Buzau, ca urmare a exercitarii dreptului de preemtiune prin intermediul HCL nr.101/30.03.2023

Comisia pentru pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism, intrunita in sedinta din data de 30.08.2023 a analizat **Proiectul de hotarare privind achizitionarea de catre Municipiul Rm.Sarat a imobilului (teren si constructii) - sediul Bancii Comerciale Romane- Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B -02467, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, judetul Buzau, ca urmare a exercitarii dreptului de preemtiune prin intermediul HCL nr.101/30.03.2023**, in scris la punctul 7 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 31.08.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **6** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 6 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, protectie mediu si turism,**

Presedinte,

Domnul consilier Grigoras Nelu



**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Neculaiasa-Pavel Vasilică

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate
si protectia persoanelor aflate in nevoie**

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind achizitionarea de catre Municipiul Rm.Sarat a imobilului (teren si constructii) - sediul Bancii Comerciale Romane- Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B - 02467, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, judetul Buzau, ca urmare a exercitarii dreptului de preemtiune prin intermediul HCL nr.101/30.03.2023

Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie, intrunita in sedinta din data de 30.08.2023 a analizat **Proiectul de hotarare privind achizitionarea de catre Municipiul Rm.Sarat a imobilului (teren si constructii) - sediul Bancii Comerciale Romane- Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B -02467, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, judetul Buzau, ca urmare a exercitarii dreptului de preemtiune prin intermediul HCL nr.101/30.03.2023**, in scris la punctul 7 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 31.08.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **6** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 6 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate
si protectia persoanelor aflate in nevoie,**

**Presedinte
Doamna consilier Sava Manuela-Camelia**



**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Andreiu Silviu-Mihai

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL
Comisia juridica, de disciplina si validare

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind achizitionarea de catre Municipiul Rm.Sarat a imobilului (teren si constructii) - sediul Bancii Comerciale Romane- Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B - 02467, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, judetul Buzau, ca urmare a exercitarii dreptului de preemtiune prin intermediul HCL nr.101/30.03.2023

Comisia juridica, de disciplina si validare, intrunita in sedinta din data de 30.08.2023 a analizat ***Proiectul de hotarare privind achizitionarea de catre Municipiul Rm.Sarat a imobilului (teren si constructii) - sediul Bancii Comerciale Romane- Monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B - 02467, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, str. Tudor Vladimirescu, nr. 10, judetul Buzau, ca urmare a exercitarii dreptului de preemtiune prin intermediul HCL nr.101/30.03.2023***, inscris la punctul 7 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 31.08.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia juridica, de disciplina si validare avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **5** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 5 consilieri locali prezenti.

**Comisia juridica, de disciplina si validare,
Presedinte,**

Domnul consilier Florian Nicolae



**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Dorobantu Voichita Maria

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Dorobantu Voichita Maria mentioned in the text above.