

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
COMUNA ULMENI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

*privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a imobilului -
teren in suprafata de 1.000 mp situat in intravilanul satului
Ulmeni, comuna Ulmeni, judetul Buzau, proprietate privata a UAT
Ulmeni*

Consiliul local al comunei Ulmeni, judetul Buzau
Avand in vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei Ulmeni, inregistrat la nr. 2124/24.03.2023;
- raportul compartimentului de specialitate inregistrat la nr. 2125/24.03.2023;
- avizul comisiei pe domenii economice, agricultura, administrarea domeniului public si privat al comunei Ulmeni dat pe proiectul de hotarare nr.2274/30.03.2023;
- solicitarea d-lui.Guta Cornel prin care solicita inchirierea unei suprafete de teren pentru infiintarea unui parc auto;
- raportul de evaluare nr. 10N/2023 intocmit de Evaluator Autorizat Valentin Florin Dumitrache;
- prevederile Ordonantei de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ.

In temeiul art. 139 din Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ,

H O T A R A S T E :

ART.1.(1)Se aproba inchirierea prin licitatie publica a imobilului - teren in suprafata de 1.000 mp situat in intravilanul satului Ulmeni (zona Fostul Grajd Comunal), comuna Ulmeni, judetul Buzau, proprietate privata a UAT Ulmeni.

(2)Durata inchirierii este de 5(cinci) ani.

(3)Pretul de pornire al licitatiei este:

- Teren in suprafata de 1.000 mp - 224 lei/luna;

ART.2. Se aproba raportul de evaluare, conform anexei nr. 1.

ART.3. Se aproba caietul de sarcini al licitatiei publice si instructiunile pentru ofertanti, conform anexei nr. 2.

Art.4. Se aproba contractul cadru de inchiriere, conform anexei nr. 3.

ART.5. Se numeste comisia pentru organizarea si desfasurarea licitatiei in urmatoarea componenta:

- | | | |
|----|-------------------------------------|--------------|
| 1. | SIMION EUGEN-VICEPRIMAR | -PRESEDINTE; |
| 2. | SLABU RIRI EDUARD-CONSILIER JURIDIC | -SECRETAR; |
| 3. | DELEANU AURELIA-INSPECTOR | -MEMBRU; |
| 4. | DRAGOMIR IULIANA-INSPECTOR | -MEMBRU; |
| 5. | STOICA CONSTANTIN-INSPECTOR | -MEMBRU. |

Pagina 1 din 2

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ULMENI, JUDETUL BUZAU

ART.6. Se numeste comisia pentru solutionarea contestatiilor licitatiei publice, in urmatoarea componenta:

1. CIOBANU MARIA COSTIANA-SECRETAR GENERAL -PRESEDINTE;
2. IACOB GRATIELA ELIZA-REFERENT -SECRETAR;
3. ZAMAN LILIANA CARMENA-REFERENT -MEMBRU;
4. PETRE ANA-MARIA-INSPECTOR -MEMBRU;
5. POPA IOAN-VIOREL-INSPECTOR -MEMBRU.

ART.7. Anexele nr.1, nr.2 si nr.3 fac parte integranta din prezenta hotarare.

ART.8. Primarul comunei Ulmeni, judetul Buzau va aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

ART.9. Secretarul general al comunei va comunica celor in drept prezenta hotarare.

**PRESEDINTE DE SEDINTA,
STOICA STELIAN**



**CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI
CIOBANU MARIA COSTIANA**

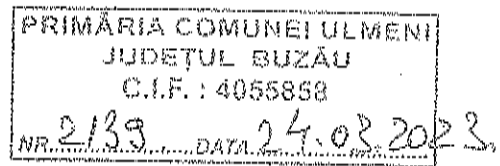
"Aceasta hotarare a fost adoptata de Consiliul Local al Comunei Ulmeni in sedinta ordinara din data de 30.03.2023, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(3), din Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu un numar de 13 voturi "pentru", 0 "abtineri" si 0 voturi "impotriva", din numarul total de 13 consilieri in functie si 13 consilieri prezenti la sedinta".

**NR. 23/30.03.2023
ULMENI**

Anexa nr. 1 la HCL nr. 23/2023

Ev.
Valentin Florin DUMITRACHE

Nr.10N/2023

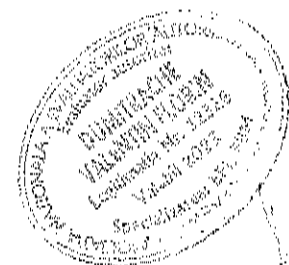


RAPORT DE EVALUARE

pentru
Teren S = 2.363m²

Proprietar

*U.A.T. Comuna Ulmeni
Judetul Buzău*



Evaluator autorizat

Valentin Florin DUMITRACHE
membru titular ANEVAR
legitimație nr.12326

martie 2023

CUPRINSUL

PAGINA DE TITLU	1
CUPRINSUL	2
I. INTRODUCERE	3
I.1. SINTEZA EVALUĂRII	3
I.2. CERTIFICAREA VALORII	3
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
II.1. IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	4
II.2. SCOPUL EVALUĂRII	4
II.3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	4
II.4. TIPUL VALORII	5
II.5. DATA EVALUĂRII	5
II.6. INFORMAȚII ȘI SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE	5
II.7. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	5
II.8. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	7
II.9. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	7
II.10. MONEDA VALORII DEFINITE	7
II.11. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	8
III. PREZENTAREA DATELOR	8
III.1. DATE PRIVIND ARIA DE PIAȚĂ, VICINĂTĂȚILE ȘI LOCALIZAREA	8
III.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	8
III.3. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	8
III.4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚILOR	8
III.5. ISTORICUL PROPRIETĂȚILOR	8
III.6. CONSIDERENȚE DE MEDIU	8
IV. ANALIZA PIETEI	9
IV.1. DESCRIEREA PIETELOR SPECIFICE	9
IV.2. ANALIZA CERERII	9
IV.3. ANALIZA OFERTEI	9
IV.4. ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI	9
IV.5. PREVIZIUNI PENTRU PERIOADA URMĂTOARE	9
V. ANALIZA DATELOR	10
V.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	10
V.2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII	10
V.3. EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR	10
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	11
VII. ANEXE	111

I. INTRODUCERE

I.1. Sinteza evaluării

Evaluatorul a procedat la inspecția în teren precum și la realizarea evaluării proprietății. Proprietatea supusă evaluării este reprezentată de proprietatea ce aparține U.A.T. Comuna Ulmeni, județul Buzău, așa cum este prezentată în tabelul de mai jos.

În vederea evaluării proprietatea este considerată liberă de sarcini.

Scopul evaluării este estimarea valorii chiriei în vederea înșchirierii.

Clientul evaluării este U.A.T. Comuna Ulmeni.

Inspecția proprietății a fost efectuată în data de 20.03.2023, de către evaluator Dumitrache Valentin Florin, însoțit de reprezentantul proprietarului.

A fost evaluat dreptul de proprietate considerat valabil, pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini.

Curs BNR 1 euro = 4,9255 lei este cel din data de referință a evaluării – 24.03.2023.

Valorile prezentate nu țin cont de T.V.A.

Raportul este întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022.

TABEL CENTRALIZATOR

Nr. Crt.	Denumire proprietate	Categorie	Suprafață (mp)	Valoare de piață în €		Valoare de închiriere		
				Totală €	€ pe mp	€ / lună	Lei / lună	Lei pe mp / lună
1.	Teren	intravilan	2363	32.270	13,66	107,57	529,81	0,224
TOTAL				32.270	13,656	107,57	529,81	0,224

I.2. Certificarea valorii

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele:

- Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și

Ev.

Valentin Florin DUMITRACHE

Nr.10N/2023

concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;

- o Nu am vreun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici vreun interes sau influență legată de părțile implicate;
- o Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022;
- o Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- o Proprietatea a fost inspectată personal de către ev. Dumitrache Valentin Florin, însoțit de reprezentantul proprietarului, în data de 20.03.2023;
- o În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea vreunei persoane;

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR și a parcurs programul de pregătire continuă impus de aceasta.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

II.1. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

Clientul raportului de evaluare este U.A.T. Comuna Ulmeni, cu sediul în comuna Ulmeni, județul Buzău. Utilizatorul raportului de evaluare este U.A.T. Comuna Ulmeni, județul Buzău.

II.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii chiriei în vederea închirierii.

II.3. Identificarea proprietăților imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliară evaluată în prezentul Raport de Evaluare este cea prezentată în anexa Contractului de prestări servicii încheiat între părți și este amplasată în comuna Ulmeni, județul Buzău. Proprietarul are drept de proprietate asupra proprietății evaluate conform cu Extras de Carte Funciară pentru informare ce are nr. cerere 31786/14.03.2023(anexat).

II.4. Tipul valorii

Având în vedere scopul evaluării, tipul de valoare estimat este cel de *chirie de piață*, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, SEV 104.

Chiria de piață

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

II.5. Data evaluării

- Data de referință a evaluării este 24.03.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.
- Data întocmirii raportului – 25.03.2023.
- Data de inspecție a proprietății – 20.03.2023

II.6. Informații și surse de informații utilizate

Informațiile utilizate au fost :

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- ✓ Datele de identificare ale proprietăților evaluate – adresa, identificarea fizică pe teren împreună cu reprezentantul proprietarului;
- ✓ Suprafețele proprietăților preluate din documentele furnizate;
- ✓ Gradul de utilizare și modul de exploatare al terenului;
- ✓ Istoricul proprietăților (și anii dobândirii);
- ✓ Scopul evaluării;

B. Informații la care are acces evaluatorul:

- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022;
- ✓ Bibliografia de specialitate;
- ✓ Informațiile existente pe site-urile : www.imobiliare.ro, olx.ro, etc.

II.7. Ipoteze și ipoteze speciale

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

- ✓ Valoarea opinată în raportul de evaluare, este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează, și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face

referire mai jos nu generează nici un 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 este invalidată.

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar, 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 privitoare la descrierea legală a proprietăților nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști, evaluatorul neavând competență în acest domeniu.
- ✓ Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- ✓ Se presupune că documentația pusă la dispoziția evaluatorului de proprietar sau destinatar este corectă. Materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- ✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate descrisă și luată în considerare în acest raport;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorilor proprietăților în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ 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 a avut cunoștință;
- ✓ Valorile din prezentul raport nu includ și valorile terenurilor pe care sunt edificate construcțiile;
- ✓ Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât pentru cel declarat;
- ✓ Toate documentele puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte și nu se asumă vreo responsabilitate în această privință;
- ✓ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă vreo responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

Ev.

Valentin Florin DUMITRACHE

Nr.10N/2023

- ✓ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- ✓ 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 relativ la proprietatea în chestiune;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate, va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

II.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul Raport de Evaluare nu poate fi folosit de către nimeni în nicio situație. Excepție fac doar cel ce l-a comandat și cel căruia îi este destinat.

II.9. Declarație de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor 2022 și pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul proprietarului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de proprietatea evaluată, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

II.10. Moneda valorii definite

Valoarea este exprimată în LEI și Euro și nu cuprinde T.V.A. Cursul de schimb considerat este cel din data de referință a evaluării – 24.03.2023 – 4,9255 lei/€.

II.11. Date privind impozitele și taxele locale

Nu este cazul.

III. PREZENTAREA DATELOR

III.1. Date privind aria de piață, vecinătățile și localizarea

Proprietatea evaluată este amplasată în intravilanul localității Ulmeni, județul Buzău, în imediata vecinătate a U.A.T. Comuna Ulmeni. Se încadrează în aria de piață a terenurilor intravilane categoria Cc, având Nr. cadastral 24397. Adresa este : localitatea Ulmeni, județul Buzău, strada Principală, nr.20, Cv.9, P 582, 583. Vecinătăți sunt : la NE pe distanța 48,074m nr.cad. 20408, la NV pe distanța 51,297m Aloman Elisabeta, Aloman Ion, Aloman Nicoleta, Aloman Liliana, la SV pe distanța 47,659 nr.cad. 20320, la SE pe distanța 47,561m strada Principală –drum național DN1B E577.

III.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea este deținută de U.A.T. Comuna Ulmeni, cu sediul în comuna Ulmeni, județul Buzău conform cu Extras de Carte Funciară pentru informare nr. cerere 31786/14.03.2023 – anexat.

III.3. Descrierea amplasamentului

Proprietatea este amplasată în comuna Ulmeni, județul Buzău. Terenul cu $S=2363m^2$ este amplasat în imediata vecinătate a primăriei, vecin cu drumul DN 1B, Buzău-Ploiești.

III.4. Descrierea proprietății

Proprietatea este reprezentată de terenul plan ce are o ușoară înclinație SE—NV, cu suprafața din acte $S=2348m^2$, și suprafața măsurată $S=2363m^2$. Are formă de patruleter și este împrejmuit pe trei laturi cu gard : din metal la drum, din lemn între punctele 1- 2 și de plasă între punctele 4-1. Terenul este acoperit parțial cu flori-trandafiri.

III.5. Istoricul proprietății

Terenul este proprietatea U.A.T. Comuna Ulmeni, județul Buzău.

III.6. Considerente de mediu

Nu am desfășurat investigații sau teste și nici nu ne-au fost furnizate de către proprietar informații de la un expert în domeniu care să semnalizeze prezența sau absența poluării sau contaminării terenului(inclusiv a pânzei de apă freatică). Ținând cont de caracteristicile și de istoria proprietății nu ne așteptăm să existe constrângeri legate de mediu sau de situri arheologice.

IV. ANALIZA PIETEI

IV.1. Descrierea piețelor specifice

Tipul și arealul de piață analizat

Proprietatea imobiliară evaluată face parte din categoria terenurilor intravilane Cc aflate în proprietatea U.A.T.-urilor. În prezent proprietatea nu este folosită.

Evoluția pieței

Piața are o tendință crescătoare , în contextul evenimentelor internaționale(criză energetică, război în apropiere, etc).

IV.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un interval de timp.

Cererea pentru astfel de proprietăți este una scăzută la data elaborării prezentului Raport de Evaluare.

IV.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un moment dat, un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a celui tip de proprietate.

Din analiza site-urilor de vânzări putem spune că există un număr limitat de oferte de proprietăți similare.

IV.4. Analiza echilibrului pieței

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

IV.5. Previțiuni pentru perioada următoare

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că în acest moment piața este una a cumpărătorului, cererea fiind inferioară ofertei. La nivelul localităților

Ev.

Valentin Florin DUMITRACHE

Nr.10N/2023

studiate, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este foarte scăzută. Ca o tendință generală, experții imobiliari susțin că piața construcțiilor și a terenurilor va cunoaște o stagnare a tranzacțiilor.

V. ANALIZA DATELOR

V.1. Analiza celei mai bune utilizări

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

V.2. Cea mai bună utilizare a proprietății

CMBU a proprietății trebuie să țină cont de utilizarea curentă și de toate utilizările posibile. Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă/ existentă atunci când activul este utilizat optim. Datorită amplasării proprietății evaluate, a formei, a dimensiunilor, a vecinătăților(drumuri asfaltate) se poate concluziona că cea mai bună utilizare a acesteia este utilizarea comercială, prin cedarea folosinței. Caracteristicile fizice, juridice și economice de la data evaluării conduc spre cea mai bună utilizare ca fiind închirierea.

V.3. Evaluarea proprietății

Evaluarea proprietății s-a făcut folosind abordarea prin piață(doar pentru această abordare au fost găsite date).

În orice estimări ale valorii, se folosesc una sau mai multe dintre abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de utilizarea desemnată a evaluării, de premisele evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză, astfel că evaluatorul a considerat că - abordarea prin piață - este abordarea adecvată, pentru celelalte nefiind destule informații pentru a putea fi aplicate.

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. Deprecierile aplicate au fost estimate în urma executării inspecției, prin calcule și analiză. Calculul este prezentat în anexe.

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

Pentru a înțelege rezultatele la care a ajuns evaluatorul în acest raport am dori să precizăm câteva aspecte :

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii intră în contact printr-un mecanism denumit negocierea prețului;
- Valoarea de piață este un concept fundamental în practica evaluării. Valoarea de piață nu depinde de tranzacțiile reale ce au loc la data evaluării, ci mai degrabă este o estimare a prețului ce poate fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării în condițiile respectării definiției valorii de piață.

Considerăm că abordarea prin piață este cea adecvată în condițiile date.

Valorile nu țin cont de T.V.A.

Valoarea recomandată a fost determinată strict din perspectiva situației economice de ansamblu și a pieței pe care poate acționa obiectivul (proprietatea) la data de referință a evaluării. Această situație se poate modifica într-un interval mai scurt sau mai lung de timp, în funcție de dinamica economiei naționale dar și a pieței și zonei pe care acționează proprietatea evaluată. În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere ca principii de bază: valoarea este subiectivă, evaluarea este o comparare, orientarea spre piață, evaluarea este o predicție a evaluatorului.

VII. ANEXE

- ANEXA 1 Fișă calcul – 3f., 3p.
- ANEXA 2 Extras de C. F. pentru informare nr. cerere 31786/14.03.2023 – 3f.,3p.
- ANEXA 3 Comparabile
- ANEXA 4 Fotografii ale proprietății

Terenul supus evaluării

Teren cu suprafața de 2363mp, situat în comuna Ulmeni, sat Ulmeni, teren liber intravilan, împrejmuit cu gard de lemn și metalic, regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizează din drumul DN 1B - drum asfaltat; topografia acestuia este plană; forma terenului este una regulată; acesta este considerat liber de construcții și nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit(este deja), deschidere 47,56m.

Proprietatea comparabilă A

Teren cu suprafața de 2000 mp, situat în comuna Pietroasele, satul Clondiru de Sus, zonă mediană, regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizează dintr-un drum sătesc pietruit; topografia acestuia este plană; forma terenului este una regulată; deschidere 27,88m; acesta este considerat liber de construcții și nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit; dată ofertă 21 ianuarie 2023.

Proprietatea comparabilă B

Teren cu suprafața de 1500 mp, situat în comuna Pietroasele, satul Clondiru de Sus, zonă mediană, regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizează din drum asfaltat; topografia acestuia este plană; utilitățile disponibile constau în energie electrică; forma lotului de teren este una regulată; deschidere 16,44m; acesta este liber de construcții și nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Prețul de vânzare cerut este de 9,67 euro/mp. Data ofertă: 29 ianuarie 2023

Proprietatea comparabilă C

Teren cu suprafața de 1100 mp, situat în comuna Pietroasele, satul Clondiru de Sus, zonă mediană, regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizează din drum asfaltat; topografia acestuia este plană; utilitățile disponibile constau în energie electrică; forma lotului de teren este una regulată; deschidere 25m; acesta este liber de construcții și nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Prețul de vânzare cerut este de 12euro/mp. Data ofertă: 01 februarie 2023

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE					
		Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
1	Preț oferta/vânzare (Euro/mp)	-	10	9,67	12
	Tipul comparabilei (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
3	Restricții legale (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
4	Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
5	Condiții de vânzare	nepărțitoare	nepărțitoare	nepărțitoare	nepărțitoare
6	Condiții de piață	curentă	ian.23	ian.23	feb.23
7	Localizare	Ulmeni, zonă periferică	Clondiru de Sus, zonă mediană	Clondiru de Sus, zonă mediană	Clondiru de Sus, zonă mediană
8	Suprafața (mp)	2363	2000	1500	1100
9	Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
11	Topografie/relief	plană/47,56	plană/ 27,88	înclinată/ 16,44	plană/ 25
12	Utilități disponibile	energie electrică	energie electrică	energie electrică	energie electrică
13	Forma în plan	regulată	regulată	regulată	regulată
14	Amplasare	la 1 stradă	la 1 stradă	la 1 stradă	la 3 străzi

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atestate prezentului raport oferta și datele de contact (link și număr telefon)

Amplasat lângă primărie

Teren împărțit între punctele 2-3 din PAU cu gard de metal, gard de lemn între punctele 1-2 iar între punctele 4-1 cu gard de piatră; în rest este nelmpărțit

Abordarea prin piață - Metoda comparației directe

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAȚIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafața (mp)	2363	2000	1500	1100
Elemente specifice tranzacționării					
1	Preț oferta/vânzare (Euro/mp)		10	9,67	12
	Tipul (ofertă/vânzare)		ofertă	ofertă	ofertă
	Marja de negociere din piața specifică (%)		-5%	-5%	-5%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-0,50	-0,48	-0,60
	PREȚ ESTIMAT DE VÂNZARE (Euro/mp)		9,50	9,18	11,40
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)		9,50	9,18	11,40
3	Restricții legale (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)		9,50	9,18	11,40
4	Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)		9,50	9,18	11,40
5	Condiții de vânzare	nepărțitoare	nepărțitoare	nepărțitoare	nepărțitoare
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)		9,50	9,18	11,40
6	Condiții de plată	corente	ian.23	ian.23	feb.23
	Quantum ajustare (%)		+15%	+15%	+15%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		+1,43	+1,38	+1,71
	PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)		10,93	10,56	13,11
Elemente specifice proprietății					
7	Localizare	Urmant, zonă periferică	Clondru de Sus, zonă mediană	Clondru de Sus, zonă mediană	Clondru de Sus, zonă mediană
	Comparativ cu subiectul		mai puțin favorabil	mai puțin favorabil	mai puțin favorabil
	Quantum ajustare (%)		+25%	+25%	+25%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		+2,73	+2,64	+3,28
	PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)		13,66	13,20	16,39
Caracteristici fizice					
8	Suprafața (mp)	2363	2000	1500	1100
	Quantum ajustare (%)		-5%	-10%	-20%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-0,55	-1,06	-2,62
9	Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
10	Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Topografie/relief/deschidere	plană/47,56	plană/ 27,88	înclinată/ 16,44	plană/ 25
	Quantum ajustare (%)		+5%	+15%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		+0,55	+1,58	0,00
12	Utilități disponibile	energie electrică	energie electrică	energie electrică	energie electrică
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Forma în plan	regulată	regulată	regulată	regulată
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
14	Amplasare	la 1 stradă	la 1 stradă	la 1 stradă	la 1 stradă
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00

Total ajustare caracteristici fizice (%)		0%	+5%	-20%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		0,00	+0,53	-2,62
PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)		13,66	13,73	13,77
Ajustare totală brută absolută (Euro)		3,82	5,28	5,90
Ajustare totală brută procentuală (%)		35%	50%	45%
Număr ajustări		3	3	2
Ajustarea brută cea mai mică s-a efectuat la comparabila:		A		
VALOAREA PROPUȘĂ :		13,66 Euro/mp	#VALUE!	#VALUE!
			Curs volatil BNR	4 9255 Lei/Euro

24.03.2023

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICĂTE:**Ajustări pentru tip ofertă sau tranzacție**

Comparabilele A, B și C utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Valoarea ajustării a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. Astfel, întrucât în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii, aceștia sunt dispuși să negocieze, prețurile comparabilelor A, B și C au fost ajustate cu -5%.

Ajustări pentru suprafață

Prețul pentru comparabila A, cu suprafața mai mare, a fost ajustat cu -5%

Prețul pentru comparabila B, cu suprafața mai mare, a fost ajustat cu -10%

Prețul pentru comparabila C, cu suprafața mai mare, a fost ajustat cu -20%

Valoarea ajustărilor a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența de suprafață dintre suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat. S-a considerat că se recunoaște o diferență în prețul plătit doar pentru o diferență semnificativă între suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat

Ajustări pentru destinația terenului (utilizarea terenului)

În mod normal comparabilele utilizate trebuie să aibă aceeași utilizare cu cea a proprietății de evaluat - dar, există și situații în care nu se găsește informații despre comparabile cu aceeași CMBU afiate în aceeași zonă, dar se găsește în zone din imediata apropiere informații despre comparabile asemănătoare d.p.d.v. al caracteristicilor, doar că nu CMBU diferită. Se fac ajustări pentru acest element, ținând cont de diferența în prețul plătit față de un teren cu o utilizare diferită de cea a proprietății de evaluat.

Ajustări pentru amenajări exterioare (străzi, trotuare)

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferență în prețul plătit pentru o proprietate care beneficiază de acces dintr-un drum amenajat superior sau inferior celui specific proprietății subiect.

Ajustări pentru utilități disponibile

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferență în prețul plătit față de un imobil ce dispune de utilități diferite față de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

Ajustări pentru forma în plan și deschiderea

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferență în prețul plătit față de un imobil ce dispune de forma în plan sau deschiderea, diferite față de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

Amplasare

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferență în prețul plătit față de un imobil ce dispune de amplasare diferită față de cele care sunt prezente la proprietatea subiect

Calcul

S-a calculat valoarea chiriei pentru proprietatea evaluată pentru o folosire pe timp de 25ani.



ANCP
AUTORITATEA NAȚIONALĂ DE
CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 24397 Ulmeni

Nr. cerere 31786
Ziua 14
Luna 03
Anul 2023

Cod verificare
100129153733



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ulmeni, Jud. Buzau, Strada Principală, Nr. 20; Cv. 9, P. 582, 583

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	24397	Din acte: 2.348 Masurata: 2.363	Teren neîmprejmuit; Parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
31786 / 14/03/2023 Act Administrativ nr. 22, din 30/12/2004 emis de CONSILIUL LOCAL ULMENI; Act Administrativ nr. 1697, din 07/03/2023 emis de PRIMĂRIA COMUNEI ULMENI; Act Administrativ nr. 1718, din 08/03/2023 emis de PRIMĂRIA COMUNEI ULMENI;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE -domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA ULMENI. CIF:4055858	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

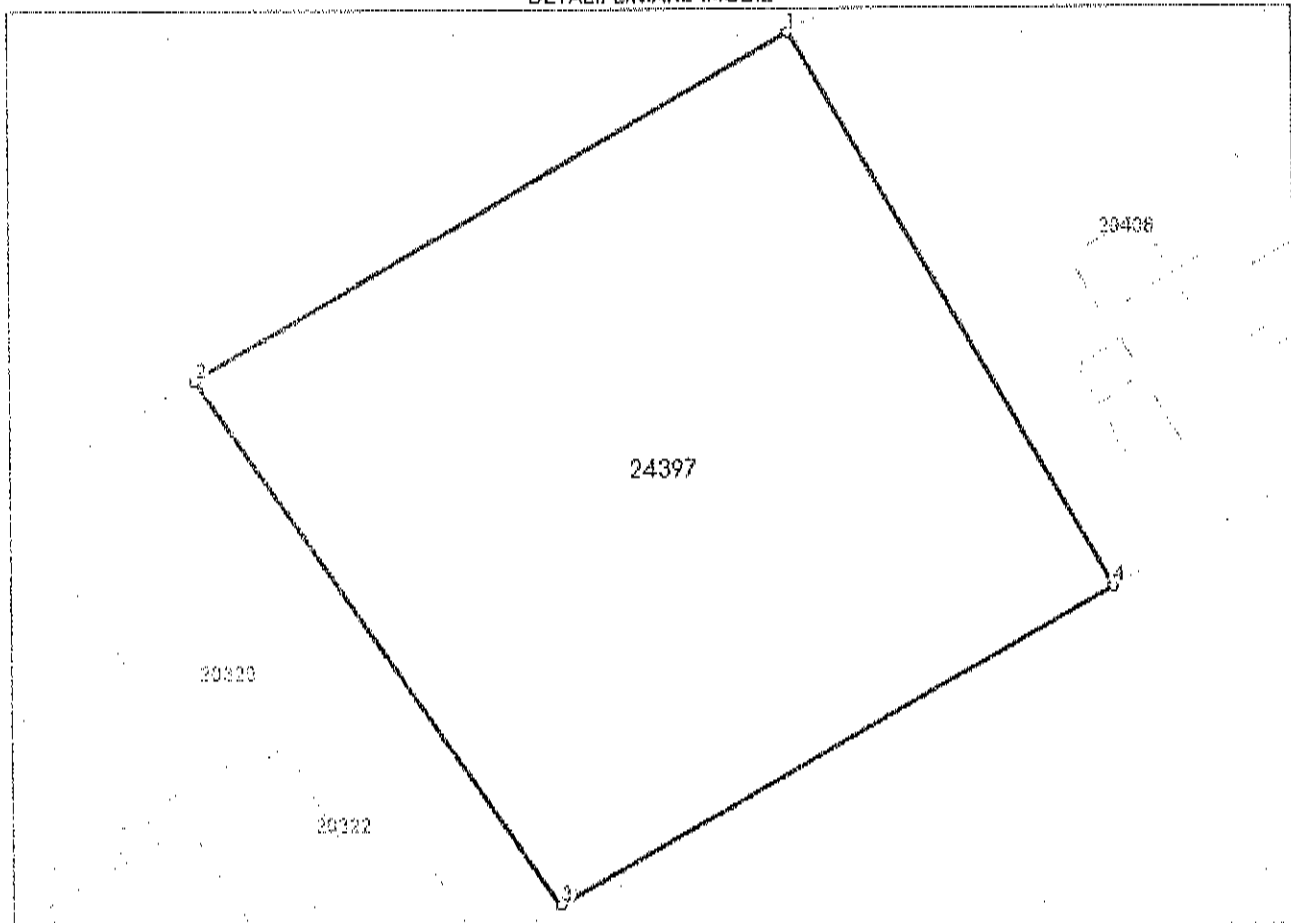
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
24397	Din acte: 2.348 Masurata: 2.363	Parțial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.363	9	582,583	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	51.297
2	3	47.659
3	4	47.561
4	1	48.074

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
22-03-2023

Asistent Registrator,
GILIA-FLORENTINA BOGZA

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



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

Localitate: Buzau, Bd-ul N. Balcescu Nr. 48, cod postal 120246

Nr. cerere	31786
Ziua	14
Luna	03
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 24397 / UAT Ulmeni

TEREN Intravilan

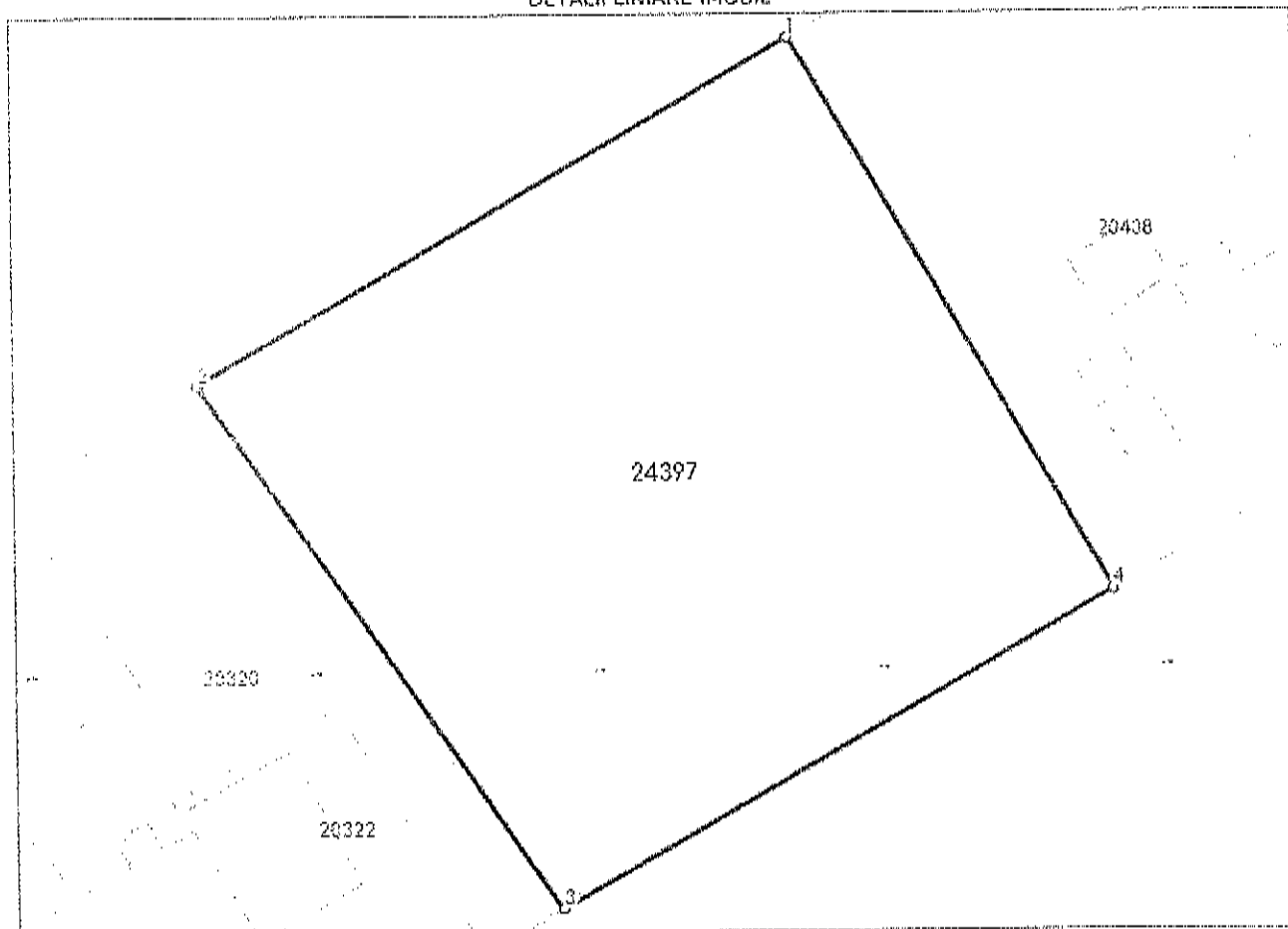
Adresa: Loc. Ulmeni, Jud. Buzau, Strada Principală, Nr. 20; Cv. 9.
P. 582, 583

Comuna/Oras/Municipiu: Ulmeni

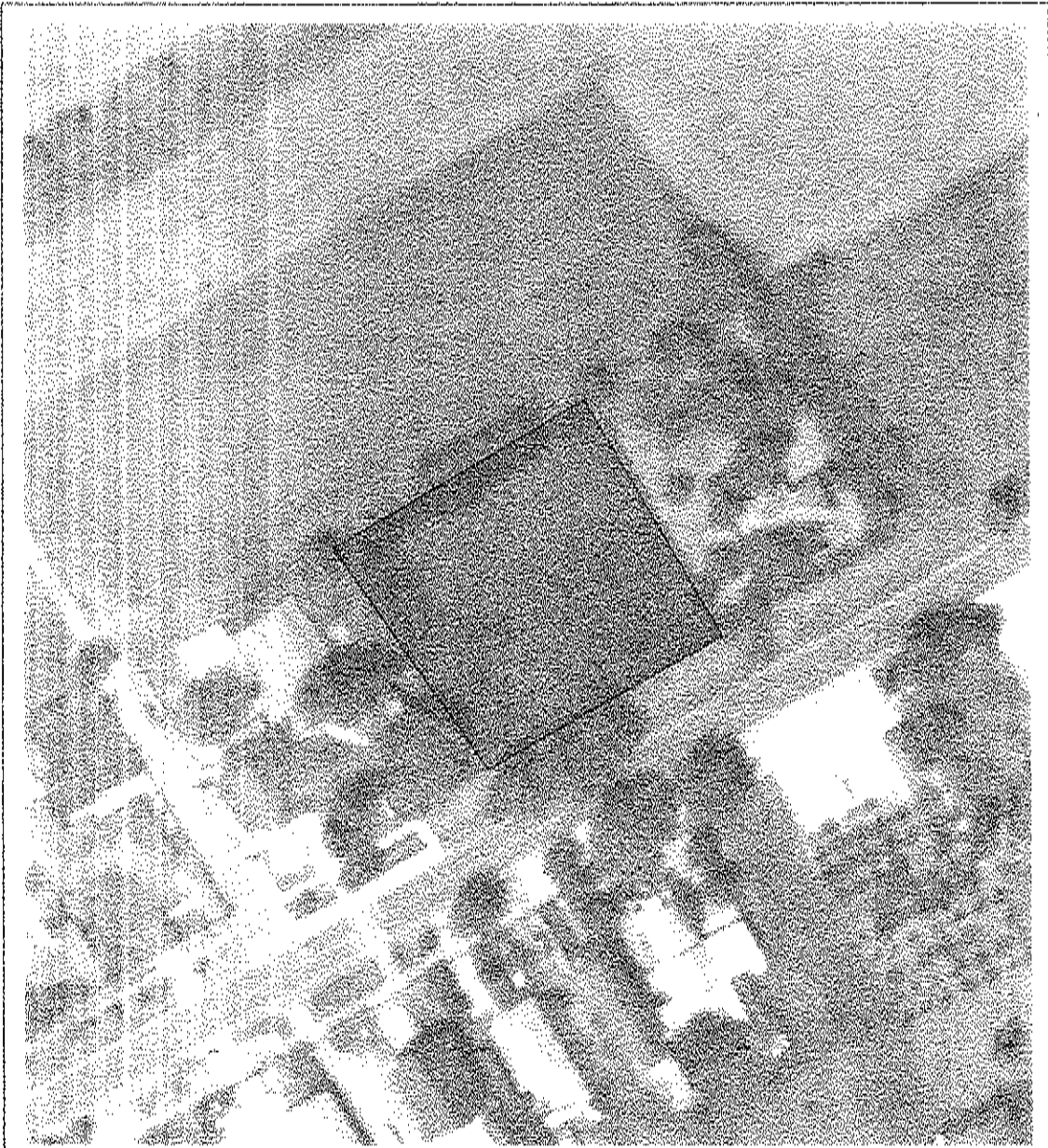
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
24397	2363	Parțial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Încadrare în zonă
scara 1:1000**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	2.363	9	582,583	
TOTAL:			2.363			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	51.297
2	3	47.659
3	4	47.561
4	1	48.074

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BŪZAU la data: 22-03-2023

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

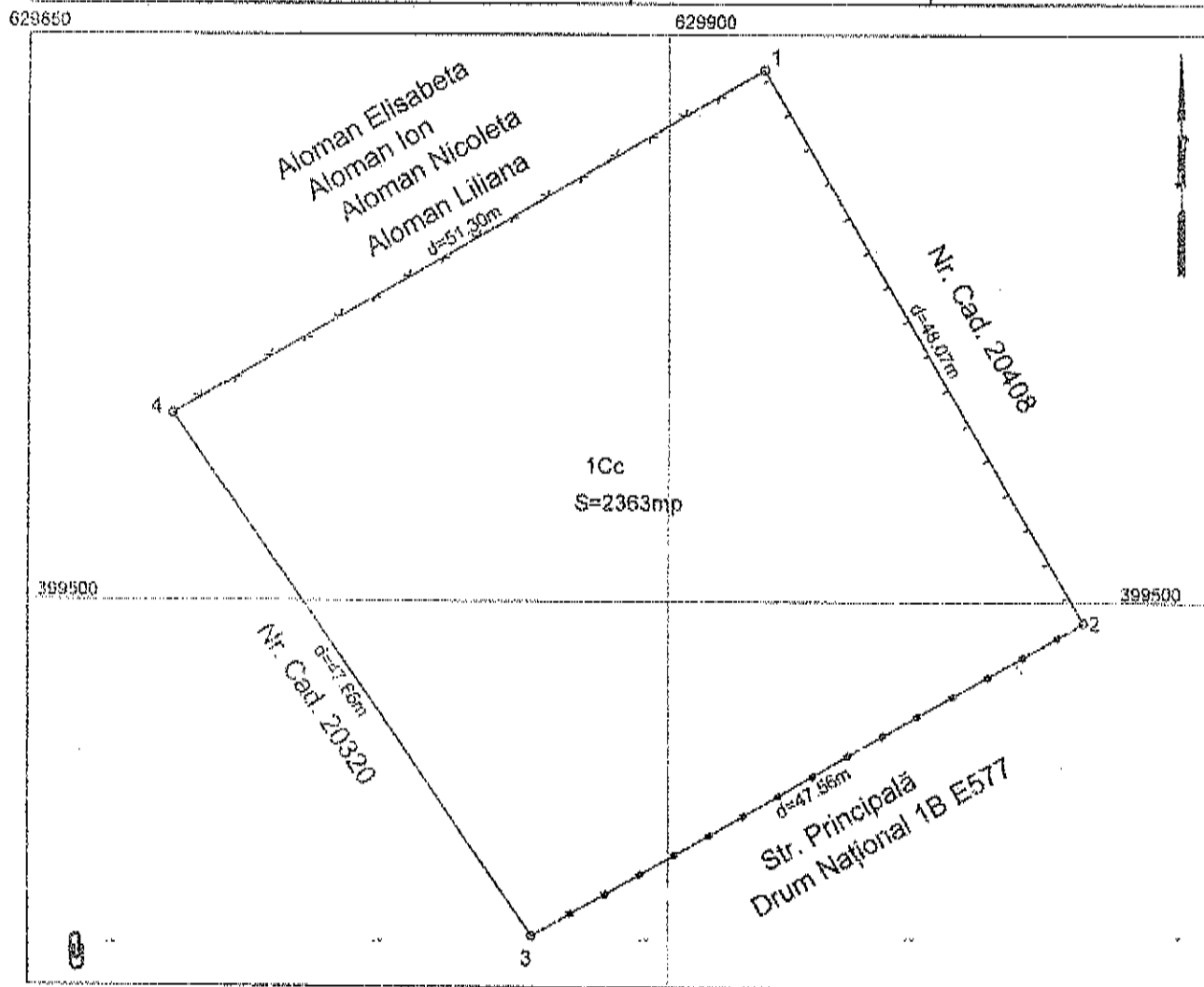
GEORGIANA-CLAUDIA MARIN

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafață măsurată	Adresa imobilului
24397	2363 mp	Loc. Ulmeni, Str. Principală, Nr. 20, Com. Ulmeni, Cv. 9, P. 582, 583, Jud. Buzău

Cartea Funciară nr.	UAT	ULMENI
---------------------	-----	--------



629850 629900

A. Date referitoare la teren

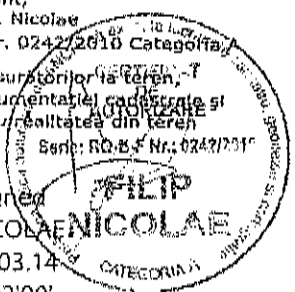
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
I	Cc	2363	
Total		2363	Imprejmuit cu gard de metal la drum, gard de lemn între punctele 1-2 și gard de plasă între punctele 4-1

B. Date referitoare la construcții

Cod construcție	Destinația construcție	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafață totală măsurată a imobilului = 2363mp
Suprafață din act = 2348mp

Executant,
P.F.A. Filip D. Nicolae
Autorizație Seria: RD-B-F Nr. 0242/2010 Categoria: 1
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren
Seria: RD-B-F Nr. 0242/2010



FILIP NICOLAE
Digitally signed by FILIP NICOLAE
Date: 2023.03.14 11:59:48 +02'00'

Inspector,

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Georgiana Claudia Marin
Digitally signed by Georgiana Claudia Marin
Date: 2023.03.22 09:11:42 +02'00'

Data:

COMPARABILE

1 Teren intravilan Pietroasele, Buzau 1500 mp 14500€

Pret / m²: 10 €

Suprafață utilă 1500 m²

Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri Constructii

Terenul are deschidere 16,44 m la sosea cu asfalt, apa, curent. Pretabil pensiune agroturistica intrucat zona e foarte dezvoltata. Casa batraneasca. Cadastru si intabulare. Putin negociabil Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1500-mp-teren-vanzare-pietroasele-1-580980>

2 Pietroasele, Buzau, teren intravilan, comision zero

Pret / m²: 10 €

Suprafață utilă 2000 m²

Clasificare teren: intravilan

Tip terenuri Constructii

Teren intravilan de vanzare in judetul Buzau, comuna Pietroasele, Clondiru de sussesuprafata 200mp, vecinatati - drum satesc, deschidere 27,88m constructie demolabila pe teren 36mp, utilitati energie electrica si apa la limita proprietatii, drum de acces asfaltat la 50m. Pret 10 euro/mp, negociabil.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/2000-mp-teren-vanzare-pietroasele-4-1684117>

3 COMISION 0 - VANZARE TEREN INTRAVILAN, CLONDIRU, JUD. BUZAU

Pret / m²: 12 €

Deschidere strada 25 m

Suprafață utilă 1100 m²

Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri Constructii

Va oferim spre achizitie un teren intravilan arabil, situat la intrarea in satul Clondiru de sus, comuna Pietroasele, judetul Buzau. Pe teren in acest moment este plantata vita de vie, tip producator, dar terenul este ideal pentru constructie casa, deoarece in zona tocmai se dezvolta un cartier de vile. Terenul se afla la strada principala de acces in sat, pe partea dreapta de mers spre Pietroasele, la 50 metri fata de Scoala din sat. Utilitatile din zona sunt. apa si curentul. Terenul este in suprafata de 1100 mp, deschiderea la strada fiind de 25 metri, cu forma dreptunghiulara. Pretul de vanzare este de 12.000 euro.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1100-mp-teren-vanzare-saranga-5019561>

PROPRIETATE EVALUATĂ



CAIET DE SARCINI

privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a imobilului - teren in suprafata de 1.000 mp situat in intravilanul satului Ulmeni, comuna Ulmeni, judetul Buzau

I. OBIECTUL INCHIRIERII

1.1. Terenul ce urmeaza a fi inchiriat se afla situat in zona "Fostul Grajd Comunal" din intravilanul satului Ulmeni, com. Ulmeni, jud. Buzau, proprietate privata a UAT Ulmeni.

II. ELEMENTE DE PRET

2.1. Pretul de pornire al licitatiei este:

- Teren in suprafata de 1.000 mp - 224 lei/luna;

2.2. Pretul de adjudecare va fi cel putin egal cu suma de pornire a licitatiei.

2.3. Pasul de strigare a licitatiei este de 10%.

2.4. Garantia de participare la licitatie - 100 lei.

2.5. Pretul caietului de sarcini - 10 lei.

III. CONDITII DE MEDIU

3.1. Chiriasul va avea obligatia, prin contractul de inchiriere, sa respecte toata legislatia in vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de inchiriere transfera responsabilitatea viitorului chirias cu privire la respectarea clauzelor de protectia mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

-luarea tuturor masurilor necesare pentru diminuarea si evitarea poluarii solului si a apei subterane, cu efecte asupra sanatatii populatiei;

-utilizarea durabila a resurselor;

-gestionarea eficienta a deeurilor si mentinerea cu strictete a conditiilor de igiena cerute de reglementarile legale in vigoare;

IV. CARACTERISTICILE LICITATIEI

4.1. Ofertantii trebuie sa prezinte urmatoarele documente:

Pentru persoanele juridice:

-cererea de participare;

-statutul societatii;

-certificat constatator de la ORC;

-certificat fiscal prin care solicitantul face dovada ca nu are datorii la bugetul local/de stat.

-copie CUI.

-dovada platii garantiei de participare la licitatie si a caietului de sarcini;

Pentru persoanele fizice:

-COPIE BI/CI;

-cererea de participare;

-dovada platii garantiei de participare la licitatie si a caietului de sarcini;

-certificat fiscal prin care solicitantul face dovada ca nu are datorii la bugetul local/de stat.

V. DESFASURAREA LICITATIEI

Se incepe licitatia parcurgand urmatoarele etape:

-se verifica existenta actelor doveditoare de plata a garantiei, a caietului de sarcini si a documentatiei pentru licitatie;

-se verifica identitatea ofertantilor, pe baza buletinului de identitate;

-se trece la supralicitarea directa;

-supralicitarea continua pana cand nici un ofertant nu mai supraliciteaza;

-spatiul se adjudeca aceluia ofertant care a facut cea mai mare oferta, la a treia strigare consecutiva;

-comisia de organizare si desfasurare a licitatiei va incheia un proces verbal de adjudecare, in doua exemplare;

-partile se vor prezenta in termen de 7 zile dupa adjudecare la sediul Primariei Ulmeni in vederea incheierii contractului in forma autentica, pe baza procesului-verbal de adjudecare si a Hotararii Consiliului Local de aprobare a inchirierii;

Contractul de inchiriere se va incheia in termen de maxim 7 zile de la data adjudecarii. Nesemnarea de catre adjudecator a contractului in termenul stabilit duce la pierderea garantiei de participare si disponibilizarea spatiului pentru o noua licitatie.

Pentru ofertantul care a adjudecat si a incheiat contractul de inchiriere, garantia depusa pentru inscrierea la licitatie se va retine si se va constitui avans din pretul de inchiriere datorat.

Se pot inscrie la licitatie atat persoane fizice cat si persoane juridice.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr.

Încheiat între:

PRIMARIA COMUNEI ULMENI, persoana juridica romana cu sediul in COMUNA ULMENI, Judetul Buzau, Cod fiscal 4055858, reprezentata prin ARMEANU VALERIU in calitate de PRIMAR, in calitate de *proprietar*

și

..... cu sediul/domiciliul in, Str., Nr., Bloc, judetul, Cod Unic de Inregistrare....., înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr., reprezentată prin, în calitate de *chiriaș*, a intervenit următorul contract:

Cap.I. Obiectul contractului :

Art.1. Primaria Comunei Ulmeni, judetul Buzau, în calitate de proprietar închiriază, urmare a licitației publice din data de, terenul in suprafata de mp, din domeniul public/privat al comunei Ulmeni, situat in comuna Ulmeni, sat, jud. Buzau, in vederea

Cap.II. Pretul contractului

Art.2. Prețul chiriei pentru spațiul care face obiectul prezentului contract este în sumă delei/luna conform Procesului verbal de adjudecare nr.

Cap.III. Modalități de plată

Art.3. Chiria este de lei si se plateste lunar, la sediul Primariei comunei Ulmeni, reactualizata anual in functie de rata inflatiei si a deflatiei.

Art.4. Neplata chiriei la termen atrage după sine majorări de întârziere în cuantum de 0,1%/zi întârziere, respectiv rezilierea contractului de închiriere după 2 luni consecutive de neplată, fără somație, cu recuperarea debitului restant.

Cap.IV. Durata contractului

Art.5. Termenul închirierii este de **5 (cinci) ani**, cu începere de la data de până la data de La expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, părțile pot conveni de comun acord conform art. 969 Cod civil la prelungirea contractului de închiriere, acord concretizat în scris printr-un act adițional la contractul de închiriere.

Dacă nu se solicită reînnoirea contractului cu cel puțin 30 de zile înaintea datei expirării valabilității acestuia, contractul se consideră că a încetat de drept la data expirării lui și conform prevederilor art. 1436 Cod civil fără să fie necesară o prealabilă înștiințare. Chiria se va plăti

până la data adjudecării prin licitație de un nou chiriaș, dar nu mai mult de 3 luni, în cazul în care spațiul nu a fost eliberat și predat la data încetării contractului.

În cazul renunțării unilaterale, în scris, la beneficiul contractului de închiriere, chiria se va plăti până la data eliberării spațiului.

Cap.V. Drepturile și obligațiile părților :

5.1. Obligațiile proprietarului

Art.6. Să predea spațiul în starea licitată, încheind un proces verbal de predare-primire.

Art.7. Să controleze modul cum este folosit și întreținut de către chiriaș spațiul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosiri judicioase, potrivit destinației stabilite în cadrul licitației.

5.2. Obligațiile chiriașului

Art.8. Chiriașul se obligă să plătească lunar chiria stabilită prin contract.

Art.9. Să comunice proprietarului, pentru a obține acordul acestuia, orice intenție de modificare a profilului de activitate.

Art.10. Se interzice subînchirierea precum și cesiunea prezentului contract de închiriere. Încheierea de contracte de colaborare, asociere, etc. cu agenți economici, instituții și persoane fizice se poate face numai cu acordul proprietarului.

Art.11. Nerespectarea celor prevăzute la art. 9 și art. 10 atrage după sine rezilierea de drept a contractului de închiriere la data constatării faptei, dând drept proprietarului să îl evacueze fără nici un alt titlu pe chiriaș din spațiu.

Art.12. Chiriașul are obligația sa foloseasca si sa exploateze instalatiile si dotarile electrice cu respectarea regulilor PSI .

Art.13. Chiriașul are obligația de a întreține și conserva bunul care face obiectul prezentului contract.

Cap.VI. Forța majoră

Art.14. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art.15. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Cap.VI. Dispoziții finale:

Art.16. În cazul în care se produc stricăciuni sau alte pagube materiale legate de folosirea spațiului închiriat, provocate de chiriaș, acestea se vor recupera pe cheltuiala chiriașului.

Art.17. Părțile convin ca, în cazul în care chiriașul nu-și execută obligațiile sale asumate prin prezentul contract în termenele prevazute, contractul de închiriere să fie desființat de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă.

Prezentul contract are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu pentru încasarea chiriei restante și a majorărilor de întârziere la plată, precum și pentru evacuarea chiriașului, când nu și-a plătit chiria timp de 60 de zile sau a expirat valabilitatea contractului de închiriere, și din orice motiv nu s-a prelungit în continuare.

Art.18. Prin semnarea prezentului contract părțile confirmă că sunt de acord integral și necondiționat cu clauzele inserate în prezentul contract.

Art.19. Prezentul contract a fost încheiat azi, la data de, în baza prevederilor Codului civil în materie, în 2 exemplare originale.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

**PRIMAR,
ARMEANU VALERIU**

.....

**CONTABIL,
STOICA CONSTANTIN**

**VIZAT
Consilier juridic,
SLABU RIRI EDUARD**