

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
COMUNA ULMENI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

*privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a imobilului-
spatiu in incinta Caminului Cultural Ulmeni in suprafata de 26 mp
situat in satul Ulmeni, comuna Ulmeni, judetul Buzau, proprietate
publica a UAT Ulmeni*

Consiliul local al comunei Ulmeni, judetul Buzau

Avand in vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei Ulmeni, inregistrat la nr. 7723/12.10.2023;
- raportul compartimentului de specialitate inregistrat la nr. 7724/12.10.2023;
- avizul comisiei pe domenii economice, agricultura, administrarea domeniului public si privat al comunei Ulmeni dat pe proiectul de hotarare nr. 8014/19.10.2023;
- cererea doamnei Mihai Mariana inregistrata la Primaria comunei Ulmeni cu nr. 6951/18.09.2023;
- raportul de evaluare nr. 35N/09.10.2023 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 - spatiu in incinta Caminului Cultural Ulmeni in suprafata de 26 mp din satul Ulmeni, comuna Ulmeni, judetul Buzau, proprietate publica a UAT Ulmeni.

(2) Durata inchirierii este de 1(unu) an.

(3) Pretul de pornire al licitatiei este:

- spatiu in incinta Caminului Cultural Ulmeni in suprafata de 26 mp - 111 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 RIRY EDUARD-CONSILIER JURIDIC | -SECRETAR; |
| 3. | DELEANU AURELIA-INSPECTOR | -MEMBRU; |
| 4. | DRAGOMIR IULIANA-INSPECTOR | -MEMBRU; |

Pagina 1 din 2

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ULMENI, JUDETUL BUZAU

5. STOICA CONSTANTIN-INSPECTOR -MEMBRU.

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,
ZAMAN GRIGORE**



**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 19.10.2023, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(3), din Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu un numar de 11 voturi "pentru", 2 "abtineri" si 0 voturi "impotriva", din numarul total de 13 consilieri in functie si 11 consilieri prezenti la sedinta".

**NR. 73/19.10.2023
ULMENI**

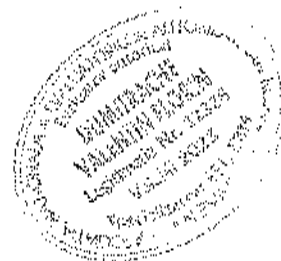
RAPORT DE EVALUARE

pentru

CĂMIN CULTURAL
comuna Ulmeni
Județul Buzău

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale. Acestea nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului Dumitrache Valentin Florin.

Acesta este un document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului(UE) 679/2016.



Evaluator autorizat

Valentin Florin DUMITRACHE
membru titular ANEVAR
legitimatie nr.12326

octombrie 2023

CUPRINSUL

Pagina de titlu	1
Cuprinsul	2
I. INTRODUCERE	3
Sinteza evaluării	3
Certificarea valorii	4
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați	4
Scopul evaluării	4
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	4
Tipul valorii	4
Data evaluării	4
Informații și surse de informații utilizate	5
Ipoteze și ipoteze speciale	5
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	6
Declarație de conformitate	6
Moneda valorii definite	6
Date privind impozitele și taxele locale	
III. PREZENTAREA DATELOR	7
Date privind aria de piață, vecinătățile și localizarea	7
Descrierea situației juridice	8
Descrierea amplasamentului	8
Descrierea proprietății	8
Istoricul proprietății	9
Considerente de mediu	10
IV. ANALIZA PIETEI	8
Descrierea piețelor specifice	8
Analiza cererii	9
Analiza ofertei	9
Analiza echilibrului pieței	9
Previzuni pentru perioada următoare	10
V. ANALIZA DATELOR	10
Analiza celei mai bune utilizări	10
Cea mai bună utilizare a proprietății	10
Evaluarea proprietății	10
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	11
VII. ANEXE	11
Documente, fișe calcul	
Poze proprietate	

I. INTRODUCERE

1.1. Sinteza evaluării

Evaluatorul a procedat la inspecția în teren precum și la realizarea evaluării proprietății. Proprietatea supusă evaluării este reprezentată de: clădire Cămin Cultural cu $S_c=477m^2$ și $S_{cd}=540m^2$. Proprietatea aparține U.A.T. Comuna Ulmeni și este amplasată în localitatea Ulmeni, județul Buzău.

Scopul evaluării este determinarea valorii chiriei, în vederea închirierii.

Clientul evaluării este U.A.T. Comuna Ulmeni, județul Buzău.

Inspecția proprietății a fost efectuată în data de 03.10.2023 de către evaluator Dumitrache Valentin Florin.

Cursul valutar : 1€ = 4,9745lei este cel din data de referință a evaluării – 03.10.2023.

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	Suprafață (utilă) (mp)	Valoare de piață chirie/mp/lună	
			Euro	Lei
1.	Cămin Cultural	385,71	0,86	4,26
TOTAL			0,86	4,26

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

- 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;
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Dumitrache Valentin Florin, însoțit de reprezentantul proprietarului – dl. Consilier juridic al primăriei Ulmeni, în data de 03.10.2023;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea vreunei persoane;

Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare a Bunurilor - 2022. 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, județul Buzău din Comuna Ulmeni, str. Principală, nr.20, județul Buzău. Utilizatorul raportului de evaluare este U.A.T. Comuna Ulmeni, str. Principală, nr.20, județul Buzău.

II.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii chiriei, în vederea închirierii.

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

Proprietatea imobiliară evaluată în prezentul Raport de Evaluare este amplasată în comuna Ulmeni, județul Buzău, Cv 10, P.776. Proprietarul are drept de proprietate asupra proprietății evaluate conform cu Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 134868 din 02.10.2023 - anexat.

II.4. Tipul valorii

Având în vedere scopul evaluării, este estimată valoarea chiriei.

II.5. Data evaluării

Data de referință a evaluării este 03.10.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

- Data întocmirii raportului – 09.10.2023.
- Data de inspecție a proprietății – 03.10.2023.

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 proprietății evaluate – adresa, identificarea fizică pe teren împreună cu reprezentantul proprietarului;
- ✓ Documente care atestă situația juridică a proprietății supusă evaluării – documente de proprietate, documentație cadastrală;

- ✓ Suprafețele proprietății preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate;
- ✓ Gradul de utilizare și modul de exploatare al terenului;
- ✓ Istoricul proprietății (și anii de construcție dacă este cazul);
- ✓ Scopul evaluării;

B. Informații la care are acces evaluatorul:

- ✓ Date privind piața proprietăților imobiliare;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022
- ✓ Bibliografia de specialitate;
- ✓ Informațiile existente pe situ-rile : 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. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății 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 tehnică pusă la dispoziția evaluatorului de proprietar sau destinatar/client este corectă. Planurile de situație și 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 valorii proprietății 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;
- ✓ 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 schițele (planurile de situație, etc.) 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;
- ✓ 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 al 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 fracționare, 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 nici o 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 nici o relație particulară cu clientul și nici un 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 ține cont de T.V.A. Cursul de schimb B.N.R. este cel din data de referință a evaluării – 03.10.2023, respectiv 4,9745 lei/euro.

II.11. Date privind impozitele și taxele locale

Este proprietatea primăriei și nu se impozitează.

III. PREZENTAREA DATELOR

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

Proprietatea evaluată, prezentată în pagina 3, este amplasată în localitatea Ulmeni, județul Buzău.

Ulmeni (în trecut, Dara) este o comună în județul Buzău, Muntenia, România, formată din satele Băităreți, Clondiru, Sărata, Ulmeni (reședința) și Vâlcele. Are o populație de aproximativ 3330 locuitori. Comuna Ulmeni se afla la o distanță de 16 km vest de municipiul Buzău și 54 km de municipiul Ploiești. Prin localitate trec râul Sărata și pârâul Dara.

III.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea este deținută de U.A.T. Comuna Ulmeni, județul Buzău.

III.3. Descrierea amplasamentului

Proprietatea este amplasată în intravilanul satului Ulmeni.

III.4. Descrierea proprietății

Proprietatea: Cămin Cultural, cu regim de înălțime P+1, având $S_c=447m^2$ și $S_{cd}=540m^2$, este amplasată pe terenul cu $S=1285m^2$; PIF 1970, acoperiș refăcut în partea din față a clădirii (în urmă cu aprox 7-8ani); clădirea nu a fost consolidată ci i s-au adus câteva îmbunătățiri doar la partea din față(nu a fost precizată suprafața dar reprezintă mai puțin de jumătate din suprafața clădirii); tâmplărie pvc, învelitoare tablă ondulată și termosistem; aici găsim oficiul poștal, spațiu pentru aparatura de comunicații(folosit de o firmă de comunicare prin cablu) , club/discotecă și bibliotecă comunei.

Spațiul ce va fi închiriat are podele acoperite cu parchet din lemn, spumă poliuretanică în căpăturile din pereți, curent electric și încălzire cu sobe de teracotă, tâmplărie lemn la interior și pvc cu geam termopan și grilaj metalic pentru geamul de la exterior.

III.5. Istoricul proprietății

Proprietatea aparține 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 terenurilor (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 PIETEII

IV.1. Descrierea piețelor specifice

Tipul și arealul de piață analizat

Proprietatea evaluată este situată în județul Buzău. Piața specifică este cea a proprietăților de tipul construcțiilor administrative și social culturale ce aparțin primăriilor.

Evoluția pieței

Piața imobiliară a cunoscut o creștere fulminantă care a culminat cu perioada de dinaintea începutului pandemiei. A urmat o degringoladă dar cu tendință de creștere. Pe piața chiriilor urbane s-a simțit o ușoară creștere (studiile indică procente de până la 10). După cum ne-a arătat piața de fiecare dată "valul" către rural s-a propagat cu mare întârziere, uneori fiind prins din urmă de valul inflației sau al deflației. Acestea – chiriile – fluctuează conform pieței – raportul cerere/ofertă. În localitatea studiată cererea de chirii pentru spații comerciale este inexistentă, aceasta întâlnindu-se doar la nivelul comunei (și asta doar în zona centrală – spațiu comercial de tip magazine/ teren pentru aprovizionare).

Piața ne-a demonstrat că pe termen scurt și mediu tranzacțiile vor oscila.

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. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de situația economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării. Cererea pentru astfel de proprietăți se manifestă în special din partea persoanelor juridice – în acest caz fiind foarte scăzută. Acestea pot solicita cumpărarea sau închirierea/concesionarea parțială – în funcție de potențialul acestora. În cazul de față

există o singură solicitare din partea unei persoane juridice de încheiere a unui contract de închiriere parțială a proprietății evaluate.

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 aceluia tip de proprietate.

Oferta de proprietăți similare este compusă din proprietăți similare ca atractivitate. Din analiza site-urilor de vânzări putem spune că există o ofertă foarte limitată de proprietăți similare, în zona studiată.

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.

Zona care definește segmentul de piață studiat, prin caracteristicile sale va reuși să păstreze un nivel scăzut al dorințelor solicitanților în cazul unei vânzări.

Sintetizând putem spune că prețurile de tranzacționare variază foarte mult și sunt mult influențate de zonă, utilități, suprafață, deschidere, raportul cerere/ofertă, dezvoltarea zonei, mâna de lucru calificată/ieftină, etc.

IV.5. Previzuni pentru perioada următoare

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că în acest moment piața este una a chiriașului/cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localității studiate, la momentul actual nu există tranzacții care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip.

V. ANALIZA DATELOR

V.1. Analiza celei mai bune utilizări

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.

Caracteristicile fizice, juridice și economice de la data evaluării conduc spre cea mai bună utilizare ca fiind utilizarea curentă. În cazul de față cea mai bună utilizare pentru construcție este cea dată de societatea chiriașă (actuală și probabil viitoare).

V.2. Cea mai bună utilizare a proprietății

CMBU a proprietății trebuie să țină cont de utilizarea curentă și de toate utilizările posibile. Pentru a identifica cea mai bună utilizare, am cules de pe piață informații referitoare la tranzacții ale proprietăților situate în aceeași zonă.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele patru criterii ale celei mai bune utilizări, ținând cont în același timp de specificul zonei, localizare, vecinătățile proprietății și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

V.3. Evaluarea proprietății

Evaluarea construcției s-a făcut folosind metoda costurilor întrucât nu există date în piață/zonă pentru această abordare, dar și metoda prin venit. Considerăm că aceste abordări sunt cele adecvate în situația dată. Calculul este prezentat în anexe. Suprafața luată în calcul efectuat în cazul construcției a fost cea rezultată din transformarea suprafeței construite în suprafață utilă (nu au fost prezentate documente relevante pentru suprafața utilă).

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 cost și venit pentru construcție, sunt abordările adecvate în condițiile date pentru proprietatea în cauză.

Valorile nu țin cont de T.V.A.

Valorile recomandate au fost determinate 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: evaluarea este o comparație, orientarea spre piață, evaluarea este o predicție a evaluatorului.

VII. ANEXE

- ANEXA 1 documente
- ANEXA 2 fișe calcul – 2f., 2p.
- ANEXA 3 poze



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 21334 Ulmeni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ulmeni, Jud. Buzau, Cv. 10, P. 776

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	21334	1.285	Teren împrejmuit; LOT 1

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	21334-C1	Loc. Ulmeni, Jud. Buzau, Cv. 10, P. 776	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:447 mp; S. construita desfasurata:540 mp; CAMIN CULTURAL P+1
A1.2	21334-C2	Loc. Ulmeni, Jud. Buzau, Cv. 10, P. 776	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:3 mp; S. construita desfasurata:3 mp; ANEXA WC

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5334 / 21/01/2020		
Act Notarial nr. 80, din 20/01/2020 emis de Nicoara Elena:		
B1	Se înființează cartea funciară 21334 a imobilului cu numărul cadastral 21334/Ulmeni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 21323 înscris în cartea funciară 21323;	A1
Act Administrativ nr. 5220, din 03/06/2019 emis de PRIMARIA COMUNEI ULMENI; Act Administrativ nr. 23, din 26/08/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ULMENI; Act Administrativ nr. 5229, din 03/06/2019 emis de PRIMARIA COMUNEI ULMENI; Act Administrativ nr. 27, din 30/05/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ULMENI; Act Normativ nr. 621 Bis, din 22/08/2002 emis de MONITORUL OFICIAL AL ROMANIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul public, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA ULMENI, CIF:4055858	A1, A1.1, A1.2
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 21323/Ulmeni, înscrisa prin încheierea nr. 68380 din 06/06/2019;		

C. Partea III. SARCINI .

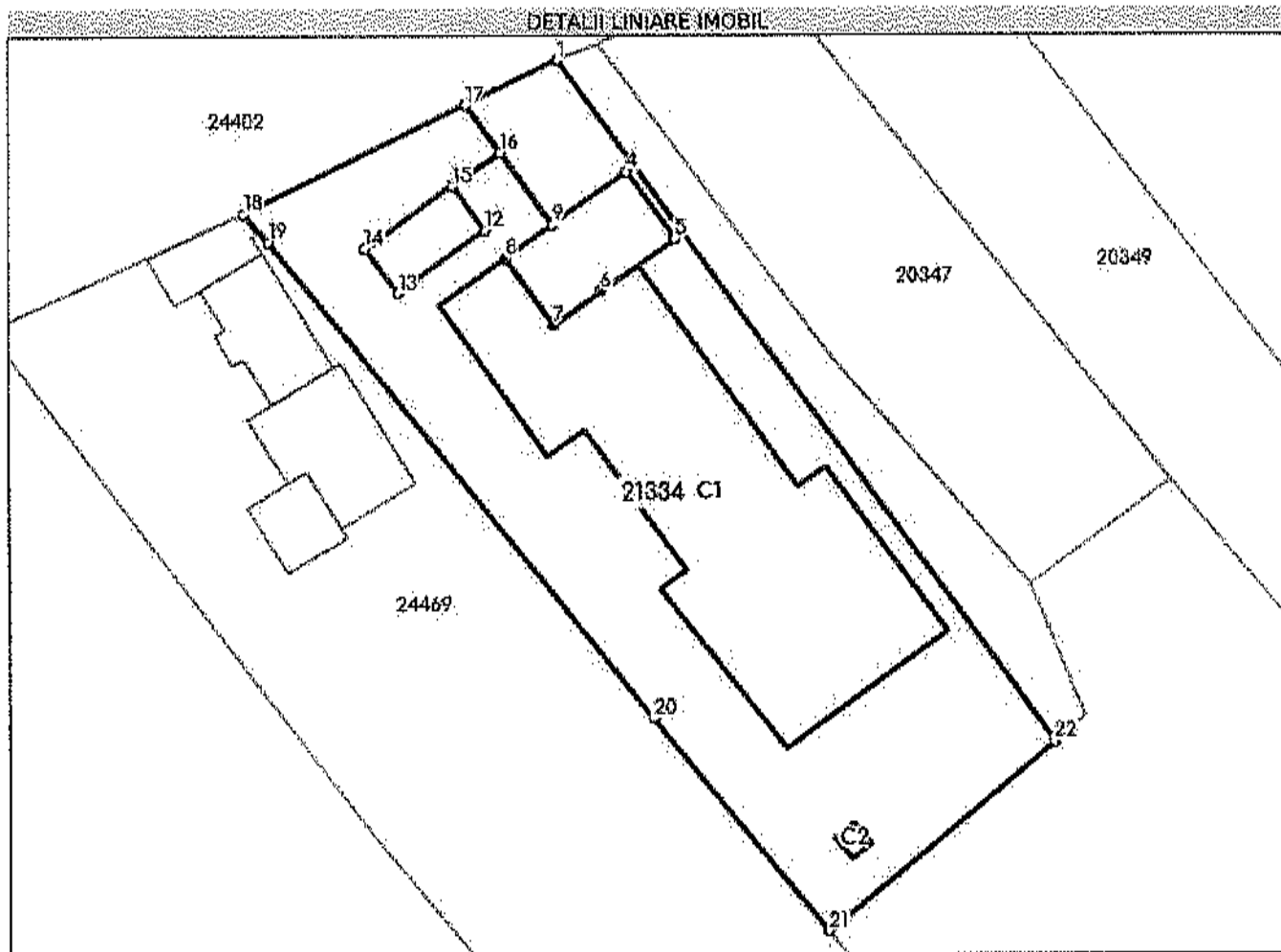
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
21334	1.285	LOT 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.285	10	776	-	LOT 1

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	21334-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 507 Măsurată: 447	Cu acte	S. construită la sol: 447 mp; S. construită desfășurată: 540 mp; CAMIN CULTURAL P+1
A1.2	21334-C2	construcții anexa	3	Cu acte	S. construită la sol: 3 mp; S. construită desfășurată: 3 mp; ANEXA WC

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.134
3	4	6.397

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	10.349
4	5	5.753

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	6.402	6	7	4.029
7	8	5.755	8	9	4.015
9	10	6.243	10	11	4.063
11	12	3.842	12	13	7.506
13	14	3.853	14	15	7.501
15	16	4.063	16	17	4.097
17	18	17.154	18	19	2.601
19	20	42.823	20	21	19.298
21	22	20.546	22	1	59.114

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,

02/10/2023, 13:05

Mr. cn.	Ceul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală Denumire act proprietate sau altă actă învecinătoare
269.		Construcție anexă - Magazie (Clădire Primărie)	Situată în incinta clădirii Primăriei Structură lemn, fundație radier, învelitoare azbestiment, Sc = 59 mp, Sd = 59 mp Situată în incinta clădirii Primăriei Structură lemn, fundație radier, învelitoare azbestiment, Sc = 2 mp, Sd = 2 m Situată în satul Ulmeni Clădire P + 1, Structură zidărie portantă, fundație beton, învelitoare țiglă, Sc = 388 mp, Sd = 469 mp Construcție anexă WC: Structură zidărie portantă, fundație beton, învelitoare țiglă Sc = 3 mp, Sd = 3 mp Teren aferent = 1.553 mp, din care: ocupat cu construcții = 433 mp, în indivizuire cu Romtelecrom Vecini: - N - DN 1 B - S - Tudoranu Lucian - E - 1 loc - V - Dumitru Constantin	1978	7.500	Legea 69/1991 Hotărârea 16/1997
270.		Construcție anexă - WC (Clădire Primărie)		1974	2.000	Legea 69/1991 Hotărârea 16/1997
271.	1.8.2	Clădire Cămin cultural Ulmeni		1970	674.800	Legea 69/1991 Hotărârea 16/1997
272.	1.6.2	Clădire Cămin cultural Clondru	Situat în satul Clondru Clădire parter Structură zidărie portantă, fundație beton, învelitoare țiglă, Sc = 278 mp, Sd = 278 mp Teren aferent = 533 mp, din care: ocupat cu construcții = 278 mp Vecini: - N - DC 177 - S - teren aferent Școlii generale Clondru - E - proprietate Enache Luca - V - teren aferent Școlii generale Clondru	1963	150.000	Legea 69/1991 Hotărârea 16/1997
273.	1.6.2	Clădire Grădinița Ulmeni	Situată în satul Ulmeni Structură zidărie portantă, fundație beton, învelitoare țiglă, Sc = 291 mp, Sd = 291 mp Construcție anexă Magazie: Structură lemn,	1971	295.500	Legea 69/1991 Hotărârea 16/1997

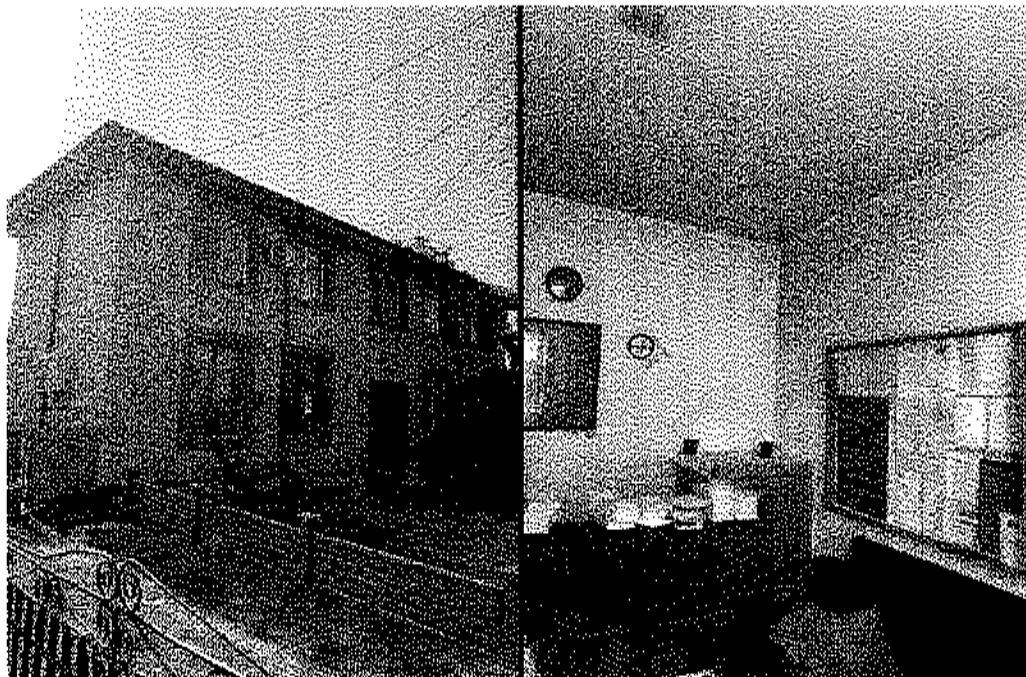
1. DATE DE IDENTIFICARE										
Denumirea	Cămin Cultural									
Amplasament	sat Ulmeni, com Ulmeni									
Data P.F.	1970									
2. CARACTERISTICI TEHNICE										
Tipul construcției	Clădire învățământ, știință, artă, cultură									
Regim de înălțime	P+1									
Area desfasurata (Ad) mp	540,00									
Area construita (Ac) mp	477,00									
Înălțime medie (m)	3,5									
3. DETERMINAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE BRUT										
Metoda										
comparabilor unitare	Matric								Val. înlocuire	785 lei/mp Ad
	Construcții	lei/mp Ad							785	
Estimarea costului	Instalații Electrice	lei/mp Ad							80	
	Instalații sanitare și de apă pt prevenirea incendiilor	lei/mp Ad							60	
unitar la nivel D1.D1.1965	Instalații de încălzire centrală, inclusiv echipamentul centralei termice	lei/mp Ad							85	
	Instalații de ventilație	lei/mp Ad							60	
	Total	lei/mp Ad							1070	
	Corecții									
	- lipsa tratamentului acustic pe pereții sălii	lei/mp Ad							-15	
	- încălzire cu sobe și combustibil solid	lei/mp Ad							-55	
	- lipsa instalației sanitare și de apă pt prevenirea incendiilor	lei/mp Ad							-60	
	- lipsa instalației de încălzire centrală cu centrală termică proprie	lei/mp Ad							-85	
	- lipsa instalației de ventilație mecanică cu centrală proprie	lei/mp Ad							-60	
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad							795	
Determinarea costului de înlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)									
	K1-cf aviz INCEK.C							40834,338		
	K2-cf evul curs lei/euro							1		
	CIB (lei)							1.419.945	CIB/mp(lei)	2.630
	CIB (euro)							285.445	CIB/mp(euro)	529
Estimarea depreciilor	Rezistența				Anvelopa și comp.		Finisaje		Instalații	Uzura fizică
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	globală
	10	60	17	30	25	90	12	90		67,54
	Depreciere fizică						960.451			
	Depreciere funcțională						91.899			
	Depreciere externă						0			
	Total depreciere						1.052.349			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET										
Determinarea costului de înlocuire net (CIN)	CIN=CIB - depreciere							CIN	CIN/mp	
	CIN (lei)							367.595	681	
	CIN (euro)							73.896	137	
Valoarea construcției (lei)								367.600		
Valoarea construcției (euro)								73.896		

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila/constr (mp)	cca.	385,71
Chiria lunara (EUR/luna)		330
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		3.960
Total VBP (eur/an)		3.960
Grad de ocupare		100%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		3.960
Total VBE (EUR/an)		3.960
Cheltuieli exploatare	5%	198
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (EUR/an)		3.762
Total VNE (EUR/an)		3.762
Rata de capitalizare		5%
Multiplicator		20,00
Valoare randament (EUR)		75.240
rotund		75.200 €
		374.082 LEI

	Suprafata totală	Imp
Chiria lunară(€)	330	0,86
Chiria lunară (Lei)	1641,59	4,26

PROPRIETATE EVALUATĂ



CAIET DE SARCINI

privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a imobilului-spatiu in incinta Caminului Cultural Ulmeni in suprafata de 26 mp situat in satul Ulmeni, comuna Ulmeni, judetul Buzau, proprietate publica a UAT Ulmeni

I. OBIECTUL INCHIRIERII

1.1. Imobilul ce urmeaza a fi inchiriat se afla situat in incinta Caminului Cultural Ulmeni in suprafata de 26 mp din satul Ulmeni, comuna Ulmeni, judetul Buzau, proprietate publica a UAT Ulmeni

II. ELEMENTE DE PRET

- 2.1. Pretul de pornire al licitatiei este:
 - spatiu in incinta Caminului Cultural Ulmeni in suprafata de 26 mp – 111 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 *chirias*, 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, imobilul în suprafața de mp, din domeniul public/privat al comunei Ulmeni, situat în comuna Ulmeni, sat, jud. Buzau, în vederea

Cap.II. Pretul contractului

Art.2. Pretul 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 și se plătește lunar, la sediul Primăriei comunei Ulmeni, reactualizată anual în funcție de rata inflației și a deflației.

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 **1 (unu) an**, 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 folosească și sa exploateze instalațiile și dotările 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. Dispozitii 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**