

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
COMUNA ULMENI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

*privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a imobilului
"Crama Clondiru" - teren in suprafata de 560 mp si constructie in
suprafata de 115,7 mp, situat in sat Clondiru, comuna Ulmeni,
Judetul Buzau*

Consiliul local al comunei Ulmeni, judetul Buzau

Avand in vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei Ulmeni, inregistrat la nr. 5618/12.08.2025;
- raportul compartimentului de specialitate inregistrat la nr. 5619/12.08.2025;
- avizul comisiei pe domenii economice, agricultura, administrarea domeniului public si privat al comunei Ulmeni dat pe proiectul de hotarare nr. 5814/22.08.2025;
- cererea nr. 5467/06.08.2025, prin care se solicita inchirierea imobilului;
- raportul de evaluare nr. 14N/03.04.2024 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 "Crama Clondiru" - teren in suprafata de 560 mp si constructie in suprafata de 115,7 mp, situat in sat Clondiru, comuna Ulmeni, Judetul Buzau.

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

(3) Pretul de pornire al licitatiei este:

- Teren in suprafata de 560 mp - 64 lei/luna;
- Cladire in suprafata de 115,7 mp - 256 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. MUSETESCU VLAD-IUSTIN | -PRESEDINTE; |
| 2. PETRE ANA-MARIA-INSPECTOR | -SECRETAR; |
| 3. DELEANU AURELIA-INSPECTOR | -MEMBRU. |

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

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| 1. DRAGOMIR IULIANA-INSPECTOR | -PRESEDINTE; |
| 2. STOICA CONSTANTIN-INSPECTOR | -SECRETAR; |
| 3. ZAMAN LILIANA CARMENA-REFERENT | -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,

MATEI GETA-LUCICA



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 22.08.2025, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(3), din Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu un numar de 10 voturi "pentru", 0"abtineri" si 0 voturi "impotriva", din numarul total de 11 consilieri in functie si 10 consilieri prezenti la sedinta".

**NR. 38/22.08.2025
ULMENI**

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară CRAMĂ BECI, TEREN INTRAVILAN

Adresa: sat. Clondiru, com. Ulmeni, Cod poștal, 127647, Jud. Buzău

Proprietar: PRIMĂRIA ULMENI

Client: PRIMĂRIA ULMENI

Utilizator: PRIMĂRIA ULMENI

Evaluator autorizat
Dumitrache Valentin Florin
telefon: 0746019976
e-mail: ava2000ava@yahoo.com



Membru titular ANEVAR
Număr legitimație
12326

Aprilie 2024

CUPRINS

PARTEA ÎNTĂI – INTRODUCERE	1
SINTEZA RAPORTULUI	1
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	2
PARTEA A DOUA – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	3
IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI COMPETENȚA ACESTUIA	3
IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	3
IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	3
MONEDA EVALUĂRII	3
SCOPUL EVALUĂRII	4
TIPUL VALORII	4
DATA EVALUĂRII	4
NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚII EVALUATORULUI ȘI ORICE LIMITĂRI ALE ACESTORA.....	5
NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUATORUL.....	5
TIPUL RAPORTULUI.....	6
IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	6
RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	8
DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV	8
PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR	10
DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE.....	10
DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	10
DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI	11
DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR.....	11
COMPONENTE ASOCIATE.....	11
ISTORICUL PROPRIETĂȚII.....	11
DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE.....	11
PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	12
ANALIZA CERERII	12
ANALIZA OFERTEI	12
RELAȚIA DINTRE CERERE ȘI OFERTĂ	12
PARTEA A CINCEA – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	13
PARTEA A ȘASEA – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	15
EVALUAREA TERENULUI	15
MODALITĂȚI DE ABORDARE A VALORII; SELECTAREA METODELOR ADECVATE.....	21
ABORDAREA PRIN COST.	22
PARTEA A ȘAPTEA - ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
SINTEZA REZULTATELOR METODELOR APLICATE	25
ANALIZA REZULTATELOR METODELOR APLICATE	25
CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	25
ANEXE	26
DOCUMENTE DE PROPRIETATE.....	26
INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE.....	33
HARTA AMPLASAMENTULUI.....	36

Partea întâi – Introducere

Sinteza raportului

Proprietatea evaluată – proprietate imobiliară, situată în sat. Clondiru, com. Ulmeni, Tarlaua 40, Parcela 437, Cod poștal, 127647, Jud. Buzău. Imobilul este compus din:

1. teren curți construcții în suprafață de 560 mp;
2. construcția C1 – Cramă beci cu suprafața construită de 115,7 mp;

Clientul raportului – PRIMĂRIA ULMENI

Utilizatorul raportului – PRIMĂRIA ULMENI

Proprietarul activului evaluat – PRIMĂRIA ULMENI

Data inspecției - 29.03.2024

Scopul evaluării - estimarea chiriei de piață în vederea valorificării prin închiriere

Tipul valorii - chiria de piață

Data evaluării - 01.04.2024

Data raportului - 03.04.2024

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul de proprietate deplin.

Rezultatele evaluării – Abordarea prin cost și Metoda comparației directe utilizate pentru estimarea valorii de piață a proprietății supuse evaluării au condus la obținerea următoarelor valori:

TABEL CENTRALIZATOR

NR. CRT.	DENUMIRE PROPRIETATE	SUPRAFAȚA/ SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	CHIRIA DE PIAȚĂ/AN		CHIRIA DE PIAȚĂ/LUNĂ	
			LEI	EURO	LEI	EURO
1	C1 - CRAMĂ BECI	115,7 mp	3.072	618	256	52
2	TEREN INTRAVILAN CURȚI CONSTRUCȚII	560 mp	772	156	64	13
TOTAL CHIRIE DE PIAȚĂ		-	3.844	774	320	65

Raportarea valorilor s-a făcut în LEI (RON) și EURO. Cursul de schimb valutar fiind cel comunicat de către BNR la data evaluării, respectiv 4,9700 lei/euro. Valorile nu țin cont de TVA.

Certificarea evaluatorului

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

- afirmațiile susținute în raport sunt reale și corecte;
- analizele opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia imparțială, neinfluențată de terțe părți și fără a fi supusă în niciun mod vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă referitor la proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nicio constrângere din partea vreunei părți implicate în această evaluare;
- nu au existat solicitări de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor din raport;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate în acest raport au fost elaborate în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR ediția 2022 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- proprietatea a fost inspectată personal de către ev. Dumitrache Valentin Florin, însoțit de reprezentantul proprietarului – dl. Viceprimar Simion Eugen;
- la data elaborării acestui raport, subsemnatul 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 – TIRIAC ASIGURĂRI S.A..

Ev. Dumitrache Valentin Florin

03.04.2024

Partea a doua – Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către Dumitrache Valentin Florin, domiciliat în Buzău, str. Sporturilor, nr. 10F, bl. 1A, ap.12, adresa de e-mail: ava2000ava@yahoo.com, telefon: 0746019976, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 12326.

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

Pentru întocmirea acestui raport de evaluare nu am primit asistență din partea altor persoane.

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

Clientul și utilizatorul prezentului raport de evaluare este PRIMĂRIA ULMENI având sediul social în loc. Ulmeni, cod poștal 127645, jud. Buzău.

Nu este permisă utilizarea raportului de către o terță persoană fără obținerea prealabilă a acordului scris al clientului, al utilizatorului desemnat și al autorului raportului de evaluare.

Persoana care primește o copie a prezentului raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către autorul raportului de evaluare și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Prezentul Raport de Evaluare poate fi folosit de clientul și utilizatorul acestuia.

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliară evaluată se află în sat. Clondiru, com. Ulmeni, Cod poștal, 127647, Jud. Buzău, înscrisă în Cartea Funciară nr. 24549 UAT Ulmeni, număr cadastral 24549, aflat în proprietatea Primăriei Comunei Ulmeni.

A fost evaluat dreptul deplin de proprietate al activului supus evaluării.

Moneda evaluării

Valoarea este exprimată în Lei și Euro. Cursul valutar pentru conversie este cel de la data evaluării – 03.04.2024, respectiv 4,9700 lei/euro.

Scopul evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare Cramă beci și teren intravilan, situat în sat Clondiru, com. Ulmeni, jud. Buzău, în vederea valorificării prin închiriere.

Acest raport de evaluare nu poate fi utilizat în alt scop decât în cel declarat mai sus.

Tipul valorii

Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvat(e) termenilor de referință și scopului evaluării, deoarece tipul valorii poate influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și, în final, concluzia evaluatorului asupra valorii.¹

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a chiriei de piață pentru proprietatea imobiliară Cramă beci și teren intravilan aflat în proprietatea PRIMĂRIEI COMUNEI ULMENI.

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.²

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.³

Valoarea chiriei este exprimată în Lei și Euro. Cursul valutar pentru conversie este cel de la data evaluării – 03.04.2024, respectiv 4,9700 lei/euro.

Chiria de piață este estimată în premisa celei mai bune utilizări.

Data evaluării

Data evaluării: 01.04.2024

Data inspecției: 29.03.2024

Data raportului: 03.04.2024

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), paragraful 10.1

² SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), paragraful 40.1

³ SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), paragraful 30.1

Natura și amploarea activității evaluatorului și orice limitări ale acestora

La întocmirea raportului de evaluare am folosit documentele și informațiile puse la dispoziție de clientul prezentului raport de evaluare. Următoarele documentele au stat la baza elaborării raportului de evaluare:

- Extras de carte funciară pentru informare nr. 24549 eliberat OCPI Buzău la data de 13.03.2024;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Încheiere intabulare drept de proprietate nr. 31958/ 13.03.2024.

În vederea stabilirii chiriei de piață a proprietății imobiliare, au fost parcurse următoarele etape:

- Documentarea pe baza unei liste solicitate clientului.
- Inspectia amplasamentului și verificarea concordanței dintre situația din teren și informațiile furnizate. Pe timpul inspecției s-au făcut fotografii proprietății de evaluat.
- Stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza întocmirii raportului.
- Selectarea tipului de valoare.
- Interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării.
- Aplicarea metodelor de evaluare adecvate pentru determinarea valorii.

Am considerat că dreptul de proprietate este deplin și tranzacționabil.

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluatorul

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost documentele și informațiile puse la dispoziție de reprezentanții proprietarilor, după cum urmează:

- Extras de carte funciară pentru informare nr. 24549 eliberat OCPI Buzău la data de 13.03.2024;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Încheiere intabulare drept de proprietate nr. 31958/ 13.03.2024.

În lipsa calității juridice de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a documentelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate, răspunderea cade în sarcina persoanei care mi le-au pus la dispoziție.

Informațiile despre proprietatea evaluată și piața specifică le-am cules din teren cu ocazia inspecției, din studii, date și informații despre piața imobiliară, sit-uri specializate (Google maps, ANCPi etc). Răspunderea pentru corectitudinea datelor și informațiilor culese este în totalitate a autorului prezentului raport de evaluare.

Informațiile despre proprietățile comparabile, indicatorii utilizați în aplicarea abordărilor, curs valutar etc, au fost obținute din surse publice, după cum urmează:

- www.imobiliare.ro, www.OLX.ro, www.publi24, www.homeZZ.ro, www.lajumtate.ro etc;

- Publicații privind piața imobiliară, articole din presă, informații preluate de la agenții imobiliare zonale etc;
- LEGEA 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Colecția de cataloage costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire, editura IROVAL;
- Indici de actualizare IROVAL 2023-2024;
- Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022.

Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare este de tip explicativ (narativ) și respectă cerințele Standardului de evaluare – SEV 103, Raportare (IVS 103), Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022.

Principalele capitole ale prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Sinteza
- Termenii de referință ai evaluării
- Prezentarea datelor
- Analiza pieței
- Analiza celei mai bune utilizări
- Evaluarea proprietății
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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 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 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 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;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările legale privind mediul înconjurător;
- Nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine;
- Proprietatea evaluată este considerată ca fiind neocupată în cadrul transferului ipotetic;
- 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 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 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;
- 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;

- La data evaluării finanțarea este normală;
- S-a considerat că proprietatea evaluată nu este grevată de sarcini;
- 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 distribuie a valorii pe interese fracționate, va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
- În lipsa informațiilor vizând proprietăți similare închiriate sau ofertelor de închiriere, pentru estimarea chiriei de piață pentru Crama beci și a terenul intravilan aferent acesteia s-a ținut cont de recuperarea investiției în funcție de durata economică a acesteia.

S-a presupus că în perioada dintre ziua de 29.03.2024 când s-a efectuat inspecția proprietății de evaluat și ziua de 01.04.2024 când s-a efectuat evaluarea proprietății nu au apărut alte elemente sau factori care să modifice starea de fapt a proprietății, proprietatea fiind în aceeași stare ca în ziua inspecției.

Ipoteze speciale: Nu sunt

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Utilizarea raportului de evaluare este permisă numai beneficiarilor săi. Utilizarea prezentului raport de evaluare la altă dată decât data evaluării, în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, pentru altă proprietate (chiar identică), parțial sau modificat, de către un alt evaluator, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe acesta din urmă.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport de evaluare nu implică dreptul de publicare integrală sau parțială a acestuia sau a datelor personale conținute în raport.

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.

Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de membru titular ANEVAR Dumitrache Valentin Florin, nr. legitimație 12326, în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, ținând cont de prevederile:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general);

Proprietate imobiliară Cramă beci
Adresa: sat. Clondiru, com. Ulmeni, Cod poștal. 127647, Jud. Buzău

- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102);
- SEV 103 Raportare (IVS 103);
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104);
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) ;
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;
- Glosar;
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Partea a treia – Prezentarea datelor

Date despre aria de piață, vecinătăți și localizare

Proprietatea evaluată este localizată în sat. Clondiru, com. Ulmeni, Cod poștal, 127647, Jud. Buzău.

Ulmeni este o comună în județul Buzău, Muntenia, România, formată din satele Băltăreți, Clondiru, Sărata, Ulmeni (reședința) și Vâlcele. 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.

Se învecinează cu comunele Merei, Stâlp, Movila Banului, Săhăteni și Pietroasele. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN1B, care leagă Buzăul de Ploiești. Lângă satul Sărata, această șosea se intersectează cu șoseaua județeană DJ203C, care o leagă spre nord de Pietroasele și spre sud de Movila Banului. Prin comună trece calea ferată Buzău–Ploiești, localitățile comunei fiind deservite de stațiile Ulmeni și Clondiru.

Drumurile principale din localitate sunt asfaltate și au o bandă pe sens.

Rețelele publice de utilități și amenajările stradale sunt adecvate unui cartier rural civilizat.

Nivelul veniturilor populației din localitatea Clondiru este mediu.

Distanțele până la zonele de interes din localitate sunt relativ mici. Orașul Buzău se află la aproximativ 10 km.

Descrierea situației juridice

Activul evaluat este o proprietate imobiliară de tip Cramă beci și teren intravilan, se află în sat. Clondiru, com. Ulmeni, Cod poștal, 127647, Jud. Buzău, înscrisă în Cartea Funciară nr. 24549 UAT Ulmeni, număr cadastral 24549, aflat în proprietatea Primăriei Comunei Ulmeni și se învecinează după cum urmează:

- la nord → Def. Matei Ioana pe distanța de 93,00 m;
- la sud → Def Popescu Dumitru pe distanța de 93,00 m;
- la est → Def. Matei Ioana și Def Popescu Dumitru pe distanța de 10,90 m;
- la Vest → nr. cadastral 22789 (Dj 203C) pe distanța de 3,10 m.

Aspectele juridice se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; se presupune că documentele de proprietate sunt bune și marketabile (vandabile), în afara cazului în care se specifică altfel.

În lipsa certificatului de urbanism am considerat că sunt respectați indicatorii de urbanism.

În urma inspecției proprietății s-a confirmat corespondența între informațiile din documentele primite și proprietate (proprietatea este înscrisă în cartea funciară nr. 24549 UAT Ulmeni având numărul cadastral 24549).

Evaluarea se face în ipoteza că proprietatea evaluată nu este grevată de sarcini.

Descrierea amplasamentului și terenului

Accesul se realizează din drum asfaltat care la rândul său converge în DN 1B - stradă asfaltată.

Amplasamentul dispune curent electric.

Forma terenului este neregulată, având suprafața de 560 mp, cu deschidere la drum public de aproximativ 3,1 m. Topografia terenului este plană.

Nu există informații referitoare la poluarea mediului înconjurător sau a poluării fonice.

Descrierea construcțiilor

Proprietatea imobiliară supusă descrierii se află în loc. Clondiru, com. Ulmeni, jud. Buzău unde gradul de intensitate seismică este 8 și este compusă din:

- teren în suprafață de 560 mp, cu deschiderea la stradă de 3,1 m;
- construcția C1 – Cramă beci cu suprafața construită de 115,7 mp.

Construcția C1 – Cramă beci, tip Subsol, Sc = 115,7 mp, PIF 1968, este amplasat pe terenul ce aparține aceluiași proprietar. Infrastructura și închiderile sunt de tip beton armat hidroizolat, planșeu de beton armat.

Instalațiile electrice asigură iluminatul fluorescent și prizele monofazate. Fără sistem de încălzire și instalații sanitare. Am identificat următoarele deprecieri fizice care necesită înlocuire, modernizare sau adăugare: finisajele și instalația electrică.

Componente asociate

Imobilul se vinde fără bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Istoricul proprietății

Proprietatea evaluată se află în proprietatea UAT Ulmeni.

S-a făcut intabularea dreptului de proprietate domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, Primăria Comunei Ulmeni. Imobilul este înscris în Cartea Funciară nr. 24549 UAT Ulmeni, număr cadastral 24549.

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitarea clădirilor în satul Clondiru se face în baza Hotărârii Consiliului Local al comunei Ulmeni, Impozite și taxe locale pentru anul fiscal 2024.

Partea a patra – Analiza pieței imobiliare

Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului Imobiliar.

Din punct de vedere financiar, statisticile reflectă o tendință de scădere în continuare a puterii de cumpărare a populației.

Cumpărătorul tipic pentru proprietatea analizată este reprezentat de persoane fizice, cu venituri peste medie sau persoane juridice, care doresc achiziționarea/închirierea de spații cu scopul depozitării produselor.

Cererea pentru astfel de proprietăți este relativ scăzută. Printre cauzele care au condus la o cerere scăzută se numără creșterea prețurilor, criza economică, scăderea puterii de cumpărare și creșterea dobânzilor la creditele bancare. Acestea îi determină pe potențialii cumpărători să fie prudenți în luarea unei decizii cu privire la achiziționarea unui teren, așteptând o posibilă scădere a prețurilor.

Analiza ofertei

- 1.3. Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare.
- 1.4. Analizând oferta pieței specifice pe acest segment se observă că nu există, neexistând proprietăți imobiliare competitive oferite la vânzare/închiriere în satele din comuna Ulmeni și cele din comunele învecinate.
- 1.5. În aria de piață a proprietății imobiliare evaluate nu am identificat proprietăți imobiliare de tipul celei evaluate oferite spre vânzare/închiriere.

Relația dintre cerere și ofertă

Având în vedere că numărul tranzacțiilor este foarte mic, putem trage concluzia că nu este o piață a cumpărătorului sau a vânzătorului, mai degrabă este o piață în așteptare.

Partea a cincea – Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. ... Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.⁴

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.⁵

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Analiza celei mai bune utilizări este privită din două perspective:

1. utilizarea unei proprietăți în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricăror amenajări;
2. utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente – prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Cea mai bună utilizare a terenului liber

Utilizări probabile în mod rezonabil

Considerând terenul liber în suprafață de 560 mp din sat. Clondiru, com. Ulmeni, Jud. Buzău, este evident că cea mai bună utilizare ar fi să se ridice o construcție.

Concluzia care se desprinde este că utilizarea ca proprietate industrială este probabilă în mod rezonabil.

Testul de permisibilitate legală

În lipsa certificatului de urbanism am considerat că sunt respectați indicatorii de urbanism.

De asemenea, observarea vecinătății nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea industrială. Ca urmare, consider că dezvoltarea industrială este permisă legal. Nu se identifică niciun fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării.

⁴ SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), paragrafele 140.1 și 140.2

⁵ GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, paragraful 37

Testul pentru posibilitatea fizică

Terenul are rețeaua de curent electric la limita proprietății. Există posibilitate de comasare. Atât timp cât există construcție pe teren, nu sunt restricții de construire. Deci, există **posibilitatea fizică** de construire.

Se apreciază că nu există teren în exces sau în surplus.

Testul fezabilității financiare

Este **fezabilă financiar** existența unei construcții pe acest teren considerat a fi liber din sat. Clondiru, com. Ulmeni, Jud. Buzău, în suprafață de 560 mp. Este fizic posibilă și legal permisă dezvoltarea unei construcții de tip industrial.

O astfel de utilizare poate fi realizată imediat, se poate menține pe termen lung.

Testul profitabilității maxime

Întrucât există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o **valoare maximă** a proprietății imobiliare, aceasta este, firește, cea mai bună utilizare.

Concluziile analizei cea mai bună utilizare (teren considerat liber) sunt:

- Cea mai bună utilizare a terenului evaluat este ca pe teren să existe o proprietate industrială;
- Utilizare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- Cumpărătorul cel mai probabil e utilizatorul final.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

Utilizarea probabilă este cea de proprietate imobiliară industrială (depozit).

Modificarea parțială sau modernizarea/înlocuirea unor elemente ale construcțiilor ar conduce la costuri mult mai mari decât creșterea de valoare a proprietății. Putem trage concluzia că actuala construcție adaugă valoare terenului liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății construite este păstrarea construcției existente.

Partea a șasea – Evaluarea proprietății

Evaluarea terenului

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

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

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza **metode alternative**, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.⁶

Din analiza pieței a rezultat că în aria de piață a proprietății imobiliare evaluate există puține terenuri libere oferite spre vânzare. În aria de piață a proprietății imobiliare evaluate am identificat 3 terenuri libere oferite spre vânzare.

Luând în considerare că există informații despre oferte de vânzare terenuri libere am ales să utilizez metoda comparației directe.

Metoda comparației directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.⁷

Comparabile relevante

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării

Subiect	Teren intravilan cu construcții
Client	PRIMĂRIA ULMENI
Utilizator	PRIMĂRIA ULMENI
Scop evaluat	Estimare chirie de piață în vederea valorificării prin închiriere
Drept de proprietate transmis	Deplin
Restricții de utilizare	Fără
Condiții de finanțare	La piață
Condiții de vânzare	Independență
Adresa	LpC Clondiru, Com. Ulmeni, Jud. Buzău
Localizare	zona periferică (S-E) a satului Clondiru, la aproximativ 2 km de drumul național DN 1B care leagă orașele Buzău și Pitești
Suprafață (mp)	500
Destinația	Intravilan
Topografie	Teren plan
Formă	Neregulată
Utilități	Energie electrică la limita proprietății
Acces	Accesul se realizează din drumul comunal 203C - drum asfaltat care la rândul său converge în DN 1B - stradă asfaltată
Deschidere	3,1 m
Situația actuală a terenului	Teren construit, situat în zona periferică a loc. Clondiru, zonă mixtă - rezidențială/agricolă.
Indicatori urbanistici	În lipsa certificatului de urbanism am considerat că sunt respectați indicatorii de urbanism.
Vicinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: la nord → Def. Marei Ioană pe distanța de 93,00 m; la sud → Def. Popescu Dumitru pe distanța de 93,00 m; la est → Def. Malei Ioană și Def. Popescu Dumitru pe distanța de 10,90 m; la Vest → nr. cadastral 22786 (D) 203C) pe distanța de 3,10 m.
Artăre importante	Terenul se află în apropierea DN 1B.
Obiective de interes	Orașul Buzău se află la aproximativ 20 km.

⁶ GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, paragrafele 81, 82, 83

⁷ GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, paragrafele 87

Proprietatea imobiliară subiect – teren cu suprafața de 560 mp, situat în localitatea Clondiru, comuna Ulmeni, județul Buzău zona periferică a localității, regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizează dintr-o stradă amenajată (asfaltată); topografia acestuia este plană; utilitățile disponibile constau în energie electrică; forma lotului de teren este neregulată; terenul este considerat liber de construcții și nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit.

Prin prisma caracteristicilor relevante ale activului supus evaluării, precum și verificarea informațiilor relevante obținute și a credibilității surselor de informații, am selectat următoarele 3 comparabile similare care vor fi folosite la aplicare metodei comparației directe.

Proprietatea comparabilă A – teren cu suprafața de 3000 mp, situat în localitatea Clondiru de Sus, comuna Pietroasele, județul Buzău zona mediană a localității, regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizează dintr-o stradă amenajată (asfaltată); topografia acestuia este plană; utilitățile disponibile constau în energie electrică și apă potabilă; forma lotului de teren este regulată; terenul este considerat liber de construcții și nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit.

Preț ofertă vânzare: 12,5 euro/mp

Link: <https://www.imoradar24.ro/anunturi/3000-mp-teren-vanzare-clondiru-1923892>

Proprietatea comparabilă B – teren cu suprafața de 6.600 mp, situat în comuna Pietroasele, județul Buzău zona periferică a localității, regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizează dintr-o stradă amenajată (asfaltată); topografia acestuia este plană; utilitățile disponibile constau în energie electrică și apă potabilă; forma lotului de teren este regulată; terenul este considerat liber de construcții și nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit.

Preț ofertă vânzare: 10 euro/mp

Link: https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/buzau/pietroasele/teren-agricol-de-vanzare-XB6T0300T?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=referral&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-pietroasele&utm_term=66000-0-6600

Proprietatea comparabilă C – teren cu suprafața de 7.000 mp, situat în localitatea Ulmeni, comuna Ulmeni, județul Buzău zona mediană a localității, regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizează dintr-o stradă amenajată (asfaltată); topografia acestuia este plană; utilitățile disponibile constau în energie electrică și apă potabilă; forma lotului de teren este regulată; terenul este considerat liber de construcții și nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit.

Preț ofertă vânzare: 15 euro/mp

Link: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/ulmeni-buzau-teren-intravilan-7000-mp-la-soseaua-nationala-deschidere-53-m/0e9h395318117i5f1f57ddea74jhf75.html>

Din analiza pieței specifice s-a observat că prețurile terenurilor similare din aria de piață sunt influențate de localizare, suprafață, destinație, amenajări exterioare, topografie, forma în plan, utilități disponibile și zonare.

Din informațiile colectate care au făcut obiectul analizei pieței, pentru terenurile oferite spre vânzare cu o expunere mai îndelungată, am constatat o micșorare a prețurilor ofertelor de vânzare cu procente apropiate de 10%.

Proprietățile comparabile utilizate sunt oferte și nu tranzacții. Pentru a ajunge la un preț probabil de vânzare am discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în procente (5% - 15%).

Având în vedere că în urma analizei pieței a rezultat o tendință de scădere cu un procent apropiat de cel discutat cu ofertanții, am considerat ca fiind rezonabilă o marja de negociere din piața specifică în procent de 10%. Sumele brute prezentate în grila datelor de piață au fost calculate având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negocieri din piața specifică.

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Preț oferta/vânzare (Euro/mp)	-	12,5	10,0	15,0
Tipul comparabilei (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă
1 Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
2 Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
3 Condiții de vânzare	nepărintitoare	nepărintitoare	nepărintitoare	nepărintitoare
4 Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare	nu există	nu există	nu există	nu există
5 Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
6 Localizare	Clondiru	Clondiru de Sus	Zona Pietroasele	Ulmeni
7.1 Suprafața (mp)	560	3.000	5.600	7.000
7.2 Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
7.3 Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
7.4 Topografie/relief	plană	plană	plană	plană
7.5 Forma în plan & deschiderea	neregulată	regulată	regulată	regulată
8 Utilități disponibile	energie electrică	energie electrică, apă	energie electrică, apă	energie electrică, apă
9 Zonare	nu există restricții urbanistice	nu există restricții urbanistice	nu există restricții urbanistice	nu există restricții urbanistice

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și număr telefon)

Ținând cont de diferențele dintre suprafețele de teren, am stabilit ca unitate de comparație relevantă – preț/mp.

Grila de comparație

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)	560	3.000	6.600	7.000
	Pret oferta/vânzare (Euro/mp)		12,50	10,00	15,00
	Tipul (ofertă/vânzare)		ofertă	ofertă	ofertă
	Marja de negociere din plată specifică (%)		-10%	-10%	-10%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-1,25	-1,00	-1,50
	PREȚ ESTIMAT DE VÂNZARE (Euro/mp)		11,25	9,00	12,50
Elemente specifice tranzacționării					
1	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)		11,25	9,00	12,50
2	Condiții de finanțare	la plată	la plată	la plată	la plată
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)		11,25	9,00	12,50
3	Condiții de vânzare	neapărținătoare	neapărținătoare	neapărținătoare	neapărținătoare
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)		11,25	9,00	12,50
4	Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare	nu există	nu există	nu există	nu există
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)		11,25	9,00	12,50
5	Condiții de plată	currente	currente	currente	currente
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)		11,25	9,00	12,50
Elemente specifice proprietății					
6	Localizare	Clondiru	Clondiru de Sus	Zona Pietroasele	Ulmeni
	Comparativ cu subiectul		superior	similar	superior
	Quantum ajustare (%)		-20,0%	0,0%	-20,0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-2,25	0,00	-2,50
	PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)		9,00	9,00	10,00
7	Caracteristici fizice:				
7.1	Suprafața (mp)	560	3.000	6.600	7.000
	Quantum ajustare (%)		+10,0%	+5,0%	+5,0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		+1,13	+0,45	+0,63
7.2	Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
7.3	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
7.4	Topografie/relief	plană	plană	plană	plană
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
7.5	Forma în plan & deschiderea	neregulată	regulată	regulată	regulată
	Quantum ajustare (%)		-28,0%	-28,0%	-28,0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-3,15	-2,52	-3,50
	Total ajustare caracteristici fizice (%)		-18%	-23%	-23%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		-2,03	-2,07	-2,88
	PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)		9,23	6,93	9,63
8	Utilități disponibile	energie electrică	energie electrică, apă	energie electrică, apă	energie electrică, apă
	Quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
9	Zonare	nu există restricții urbanistice	nu există restricții urbanistice	nu există restricții urbanistice	nu există restricții urbanistice
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (Euro/mp)		6,93	6,93	7,13
	Ajustare totală brută absolută (Euro)		6,93	2,97	5,63
	Ajustare totală brută procentuală (%)		58,0%	33,0%	53,0%
	Număr ajustări		3	2	3
	Ajustarea brută cea mai mică s-a efectuat la comparabila:		A	B	
	VALOAREA PROPUȘĂ:	7 Euro/mp	34 Lei/mp		
	Valoarea de plată:	3.900 Euro	echivalent a	19.300 lei	
Conform art. 247 din Legea nr. 347/2006 privind evaluarea proprietăților imobiliare, valoarea determinată de proprietarul imobilului comparabil care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobilizată este cea mai mică dintre cele trei valori ajustate.					
4,9711 Lei/Euro					

Proprietate imobiliară Cramă beci
Adresa: sat. Clondiru, com. Ulmeni, Cod poștal, 127647, Jud. Buzău

În grila datelor de piață nu am efectuat ajustări pentru:

- Dreptul de proprie transmis (care este deplin);
- Condiții de finanțare (la piață);
- Condițiile de vânzare (nepărtinitoare);
- Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare (nu există);
- Condiții de piață (curente);
- Destinația terenului (intravilan);
- Amenajări exterioare;
- Topografie (plană);
- Utilități disponibile;
- Zonare (nu există restricții urbanistice).

Am aplicat ajustări pentru:

- Suprafață teren;
- Localizare;
- Forma în plan & deschiderea.

Ajustarea pentru Localizare

Nivelul ajustării pentru Localizare l-am estimat având în vedere faptul că proprietatea Subiect și Comparabila B sunt localizate în zonă similară, iar Comparabilele A și C sunt localizate în zona superioară. Localizarea Comparabilei A este superioară față de localizarea Comparabilei B.

Comparabilele A și B diferă numai în ce privește Localizarea. Ajustarea am calculat-o după cum urmează:

Preț Comparabila A = 11,25 euro/mp; Preț Comparabila C = 9,00 euro/mp

$(11,25 \text{ euro/mp} - 9,00 \text{ euro/mp}) = 2,25 \text{ euro/mp}$; $(2,25 \text{ euro/mp} \div 11,25 \text{ euro/mp}) = 20\%$

Comparabilele A și C fiind superioare în ceea ce privește localizarea se vor ajusta negativ cu 20%.

Ajustarea pentru Suprafață

Ajustarea pentru suprafață am determinat-o utilizând analiza pe perechi de date

Nivelul ajustării pentru Suprafață l-am estimat având în vedere faptul că proprietatea Subiect are suprafeța mai mică decât Comparabilele A, B și C.

Comparabilele A și C diferă numai în ce privește Suprafața. Ajustarea am calculat-o după cum urmează:

Preț Comparabila A = 11,25 euro/mp; Preț Comparabila D = 12,50 euro/mp

$(12,50 \text{ euro/mp} - 11,25 \text{ euro/mp}) = 1,25 \text{ euro/mp}$; $1,25 \text{ euro/mp} \div 12,5 \text{ euro/mp} = 10\%$

Rezultatele obținute conduc la concluzia că ajustarea aplicabilă prețurilor unitare ale Comparabilelor B și C, care va fi cu semn pozitiv va fi de 10%, având în vedere tendința de diminuare a prețului/mp odată cu creșterea suprafeței.

Ajustarea pentru Forma în plan & deschiderea

Nivelul ajustării pentru Forma în plan & deschiderea l-am estimat având în vedere faptul că proprietatea Subiect are forma neregulată, iar Comparabilele A, B, C și de au forme regulate.

Am determinat și estimat suprafața de teren considerată în exces, suprafață care nu contribuie semnificativ la valoarea totală a terenului și a cărei excludere va conduce la o formă regulată a terenului supus evaluării (aproximativ dreptunghi). Delimitarea suprafeței în exces este următoarea: de la punctul de contur 4 la punctul de contur 5 - pe distanța de aproximativ 52 m, pe segmentul cuprins între punctele de contur 5 și 6 - aproximativ 3 m și de la punctul de contur 6 spre punctul de contur 7 - pe distanța de aproximativ 52 m. Suprafața de teren în exces este de aproximativ 156 mp.

Ajustarea pentru Forma în plan a terenului va fi dată de raportul dintre suprafața de teren în exces și suprafața totală a terenului.

Suprafața teren în exces = 156 mp; Suprafața totală a terenului = 560 mp

$(156 \text{ mp} \div 560 \text{ mp}) = 28\%$

Comparabilele A, B și C având forma în plan regulată se vor ajusta negativ cu 28%.

Rezultă o indicație asupra valorii terenului cuprinsă în intervalul 6,93 euro/mp și 7,13 euro/mp.

Comparabilelor A și C li s-au aplicat câte trei ajustări, iar Comparabilei B i s-au aplicat două ajustări.

Deoarece Comparabilei B i s-au aplicat cele mai puține ajustări, având cea mai mică ajustare totală brută, am considerat ca fiind adecvată o valoare de 7,00 euro/mp pentru terenul evaluat.

Valoarea de piață selectată pentru teren intravilan categoria de folosință curți construcții în suprafață de 560 mp → 7,00 euro/mp → 3.900 euro.

DENUMIRE PROPRIETATE	SUPRAFAȚA	VALOAREA DE PIAȚĂ		CHIRIA DE PIAȚĂ/AN (Valoarea de piață/25 ani)		CHIRIA DE PIAȚĂ/LUNĂ (Chiria de piață/an /12 luni)	
		LEI	EURO	LEI	EURO	LEI	EURO
TEREN INTRAVILAN CURȚI CONSTRUCȚII	560 mp	19.300	3.900	772	156	64	13

Modalități de abordare a valorii; selectarea metodelor adecvate

Abordările principale în evaluare sunt:

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

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.⁸

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.⁹

Abordarea prin venit include două metode de bază:¹⁰

- capitalizarea directă;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Abordarea prin venit nu a putut fi aplicată, datorită lipsei informațiilor vizând proprietăți similare închiriate, în aceasta zona cat și în zonele apropiate.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.¹¹

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt:¹²

- metoda comparațiilor unitare;
- metoda costurilor segregate;
- metoda devizelor.

Abordarea prin piață ar trebui aplicată și ar trebui să i se aloce o importanță semnificativă în următoarele situații:

- (a) activul subiect a fost vândut recent printr-o tranzacție care îndeplinește condițiile pentru tipul valorii stabilit,
- (b) activul subiect sau alte active foarte asemănătoare sunt vândute pe o piață specifică în mod activ și/sau
- (c) există vânzări frecvente și/sau observabile cu active foarte asemănătoare.¹³

⁸ SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragraful 20.1

⁹ SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragraful 40.1

¹⁰ GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, paragraful 60

¹¹ SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragraful 60.1

¹² GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, paragraful 75

¹³ SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragraful 20.2

Abordarea prin venit ar trebui să fie aplicată și ar trebui să i se atribuie o importanță semnificativă în următoarele situații:

- (a) capacitatea activului de a genera venit reprezintă cel mai important element care influențează valoarea, din perspectiva unui participant pe piață, și/sau,
- (b) pentru activul subiect sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea și eşalonarea în timp a venitului viitor și pe piață există puține comparabile relevante sau lipsesc.¹⁴

Abordarea prin cost ar trebui să fie utilizată și ar trebui să i se acorde o importanță semnificativă în următoarele situații:

- (a) participanții ar putea să recreeze un activ cu o utilitate foarte asemănătoare cu cea a activului subiect, fără restricții de reglementare sau juridice, iar activul ar putea fi recreat suficient de repede pentru ca participantul să nu fie dispus să plătească o primă semnificativă pentru posibilitatea de a utiliza imediat activul subiect,
- (b) activul nu generează venit în mod direct, iar natura unică a activului face ca abordarea prin venit și abordarea prin piață să nu fie aplicabile și/sau
- (c) tipul valorii utilizat se fundamentează pe costul de înlocuire, cum ar fi valoarea de înlocuire.¹⁵

Din analiza pieței specifice a rezultat că pentru tipul de proprietate imobiliară evaluată oferta pentru vânzări este scăzută, iar cererea este aproape inexistentă. Nu am identificat proprietăți imobiliare asemănătoare oferite spre vânzare.

Pe piața specifică nu există suficiente oferte de închiriere pentru proprietăți similare sau asemănătoare.

Abordarea de evaluare adecvată situației de pe piața specifică proprietății imobiliare analizate este Abordarea prin cost.

Abordarea prin cost.

Deoarece nu am avut acces la planurile detaliate ale construcției, cantități de lucrări necesare pentru costul de reconstruire, nu am avut la dispoziție un deviz analitic detaliat și/sau un program de devize, am selectat calculul costului de înlocuire folosind Cataloagele IROVAL.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:¹⁶

- a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:
 - recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
 - nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
 - nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;
- b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:
 - recuperabilă;

¹⁴ SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragraful 40.2

¹⁵ SEV 105 Abordări și metode de evaluare, paragraful 60.2

¹⁶ GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, paragraful 77

- nerecuperabilă;
- c) deprecierea externă sau economică.

Pe piață se constată o formă de depreciere economică cauzată de criza economică care a generat o scădere a puterii de cumpărare și o diminuare a numărului de potențiali cumpărători.

Având în vedere că proprietatea analizată este construită în urmă cu mai mult de 50 de ani, am apreciat că nu există un profit al dezvoltatorului.

CALCULUL COSTULUI DE NOU

DENUMIRE OBIECTIV: CRAMĂ BECI, distanța 10 km, nivelul de salarizare II - loc. Clondiru, jud. Buzău
 ADRESA CLĂDIRII: Loc. Clondiru, com. Ulmeni, jud. Buzău
 NUMĂR CADASTRAL: 24549-C1
 DATA PIF: 1968
 DATA EVALUĂRII: 1 aprilie 2024
 Valoare euro: 4,9700 lei
 Sc: 115,70 mp
 Scd: 115,70 mp

Coefficient treaptă salarizare: 1,000 (Clondiru) / 1,036 (Catalog) = 0,9653

Coefficient distanță transport: 1,006 (Clondiru) / 1,003 (Catalog) = 1,0030

Descriere:	Cramă beci
Regim înălțime:	Subsol
Infrastructură	beton armat hidroizolat
Suprastructură	-
Închideri perimetrale	beton armat hidroizolat
Învelițoare	planșeu de beton armat
Finisaj	obișnuit
Instalații electrice	instalații electrice de iluminat
Instalații sanitare	-
Instalații încălzire	-
Centrală termică	-
Stare tehnică	Satisfăcătoare

EVALUARE ABORDAREA PRIN COST

Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire, CLĂDIRI REZIDENȚIALE, Autor Corneliu Șchlopu, Editura IROVAL

COST DE NOU CONSTRUCȚIE (CIB): 360.730 lei

COST DE NOU CONSTRUCȚIE/MP (CIB): 3.118 lei

Nr. crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Suprafața construită (mp)/buc	Cost catalog (lei/UM)	Cost total (lei)	Corecție distanță	Corecție manoperă	Indici actualizare 2023-2024	Cost de nou (lei)
				A	B	C = A x B	D	E	F	G = C x D x E x F
STRUCTURA										
1	Beci îngropat	FSUBSTOT	mp	115,70	1.795,40	207.727,78	1,0030	0,9653	1,7937	360.730
COST DE NOU (CIB) INCLUSIV 19% TVA										360.730
COST DE NOU (CIB) FĂRĂ TVA										303.134
COST DE NOU / MP (CIB) INCLUSIV 19% TVA										3.118
COST DE NOU / MP (CIB) FĂRĂ TVA										2.620
DEPRECIEREA FIZICĂ										226.340
DEPRECIEREA FUNCȚIONALĂ										0
VALOAREA DE PIAȚĂ (LEI)										76.794
VALOAREA DE PIAȚĂ (EURO)										15.452

„Recuperarea” Investiției ținând cont de durata economică de funcționare

Scopul abordării este stabilirea valorii costului net al construcției (CIN) proprietății, apoi prin raportarea la durata economică se calculează valoarea anuală de recuperare a investiției.

Ținând cont de utilitatea construcției, proprietarul/administratorul poate decide închirierea acesteia la o valoare de recuperare.

Proprietate imobiliară Cramă beci
 Adresa: sat. Clondiru, com. Ulmeni, Cod poștal, 127647, Jud. Buzău

În unele cazuri există limitări impuse de legislație, exemple extrapolate și închirierilor:

Articolul 17 din LEGEA 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

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

Datorită lipsei datelor relevante privind chirii asemănătoare în loc. Clondiru, am aplicat următorul raționament: s-a stabilit costul de înlocuire net al construcției (CIN) apoi acesta a fost alocat pe o durată de 25 ani (recuperarea investiției), astfel a fost stabilit prețul de închiriere.

În urma metodologiei a rezultat următoarea valoare a construcției:

NR. CRT.	DENUMIRE PROPRIETATE	SUPRAFAȚA/ SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	VALOAREA DE PIAȚĂ		CHIRIA DE PIAȚĂ/AN (Valoarea de piață/25 ani)		CHIRIA DE PIAȚĂ/LUNĂ (Chiria de piață/an /12 luni)	
			LEI	EURO	LEI	EURO	LEI	EURO
1	C1 - CRAMĂ BECI	115,7 mp	76.794	15.452	3.072	618	256	52

Partea a șaptea - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Sinteza rezultatelor metodelor aplicate

Chiria de piață estimată prin aplicarea Abordării prin cost/Metoda comparației directe pentru proprietatea imobiliară de tip Cramă baracă și teren intravilan, situată în sat Clondiru, com. Ulmeni, jud. Buzău este de 774 Euro/An → 3.844 Lei/An.

NR. CRT.	DENUMIRE PROPRIETATE	SUPRAFAȚA/ SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	VALOAREA DE PIAȚĂ		CHIRIA DE PIAȚĂ/AN (Valoarea de piață/25 ani)		CHIRIA DE PIAȚĂ/LUNĂ (Chiria de piață/an /12 luni)	
			LEI	EURO	LEI	EURO	LEI	EURO
1	C1 - CRAMĂ BECI	115,7 mp	76.794	15.452	3.072	618	256	52
2	TEREN INTRAVILAN CURȚI CONSTRUCȚII	560 mp	19.300	3.900	772	156	64	13
TOTAL		-	96.094	19.352	3.844	774	320	65

Chiria de piață pentru proprietatea imobiliară evaluată = 65 euro/lună = 320 lei/lună

Analiza rezultatelor metodelor aplicate

Analiza rezultatelor metodelor aplicate și stabilirea chiriei de piață s-a făcut pe baza criteriilor: credibilității, relevanței și adecvării informațiilor și ipotezelor.

Valoarea chiriei de piață obținută prin aplicarea Abordării prin cost/Metodei comparației directe este rezultatul unei abordări ce a putut beneficia de informații suficiente și credibile. Având în vedere scopul evaluării precum și ipotezele luate în calcul se consideră că este cea mai relevantă pentru proprietatea evaluată.

Pentru aplicarea Abordării prin cost/Metodei comparației directe datele și informațiile culese din piață sunt relevante și verificabile.

Concluzia asupra valorii

Chiria de piață selectată 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.

Rezultatul abordării cu cea mai bună adecvare și relevanță și care a condus la cea mai credibilă concluzie este Abordarea prin cost/Metoda comparației directe.

Valorile nu țin cont de T.V.A

Anexe

Documente de proprietate



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 24549 Ulmeni

Nr. cerere	31958
Ziua	13
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare
100165248741



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

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Clondiru, Jud. Buzau, T. 40, P. 437

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	24549	560	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	24549-C1	Loc. Clondiru, Jud. Buzau, T. 40, P. 437	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:115.7 mp; S. construita desfasurata:115.7 mp: CRAMA BECI; Construită în anul 1968

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31958 / 13/03/2024		
Act Administrativ nr. 22, din 30/12/2004 emis de CONSILIUL LOCAL ULMENI; Act Administrativ nr. 1804, din 11/03/2024 emis de PRIMĂRIA COMUNEI ULMENI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA ULMENI, CIF:4055858	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

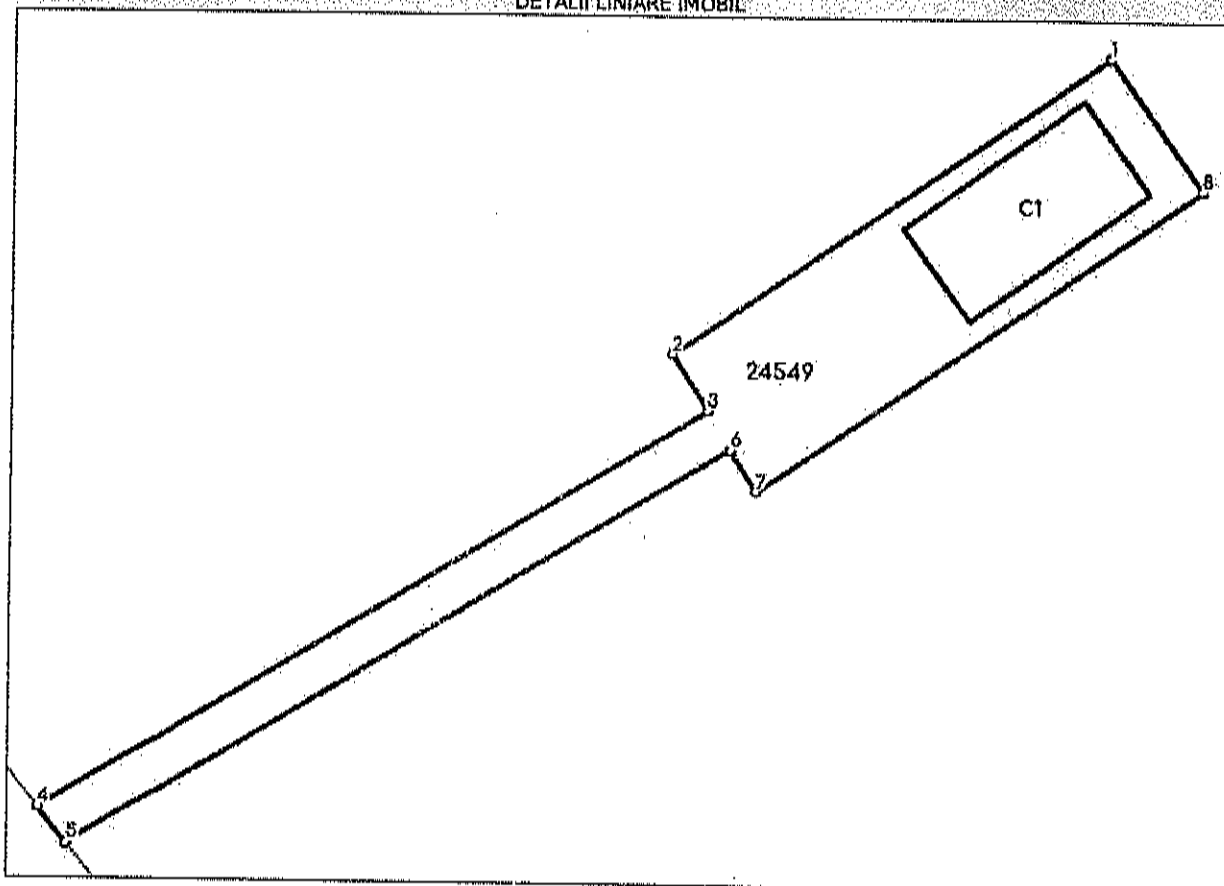
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
24549	560	

* 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	560	40	437	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	24549-C1	construcții industriale și edilitare	115,7	Cu acte	S. construită la sol: 115,7 mp; S. construită desfășurată: 115,7 mp; CRAMĂ BECI; Construită în anul 1968

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.01
2	3	4.576
3	4	52.46

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	3.1
5	6	52.013
6	7	3.376
7	8	36.788
8	1	10.9

** 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 dezbaterile 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,

20-03-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ALINA-ELENA MOISE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

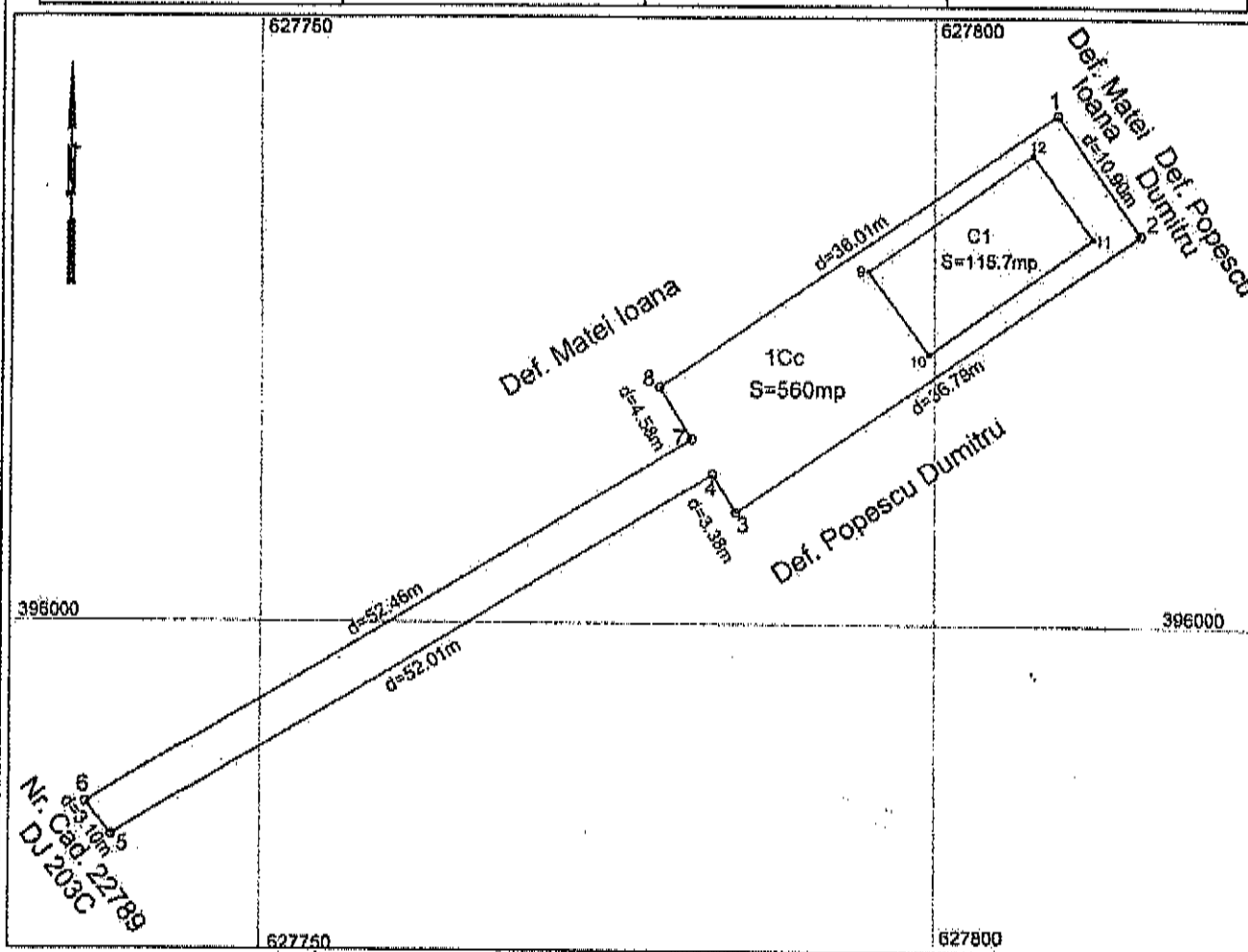
Plan de amplasament și delimitare a Imobilului

Anexa Nr. 16

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafață măsurată	Adresa imobilului
24549	560 mp	Loc. Clondiru, Com. Ulmeni, T. 40, P. 437, Jud. Buzău

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



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	Cc	560	Teren intravilan imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar
Total		560	

Teren neîmprejmuit

B. Date referitoare la construcții

Cod construcție	Destinația construcție	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	115.7	Cramă Beci, suprafață construită desfășurată = 115.7 mp; Construită în anul 1968
Total		115.7	

Nu deține certificat de performanță energetică și nu este dotată cu lift

Suprafață totală măsurată a Imobilului = 560 mp

Suprafață din act = 560 mp

Executant,
P.F.A. Filip D. Nicolae
Autorizație Seria: RO-B-F Nr. 0242/2010 Categoria 1
Confirm executarea măsurătorilor la teren
corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale și
corespondența acestora cu realitatea din teren 0242/2018

FILIP
NICOLAE

Digitally signed
by FILIP NICOLAE
Date: 2024.03.13
07:39:25 +02'00'

Inspector,

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

Manea Cristian

Digitally signed by Manea Cristian
Date: 2024.03.13 10:11:11 +02'00'

Data:



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

Dosarul nr. 31958 / 13-03-2024

INCHEIERE Nr. 31958

Inspector: CRISTIAN MANEA

Registrator: EUGEN MIHAIL PURCAREA

Asistent registrator: ALINA-ELENA MOISE

Asupra cererii introduse de COMUNA ULMENI privind Prima inregistrare a Imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.1804/11-03-2024 emis de PRIMĂRIA COMUNEI ULMENI;

-Act Administrativ nr.22/30-12-2004 emis de CONSILIUL LOCAL ULMENI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

- pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 24549

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE domeniu privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1, A1.1 in favoarea COMUNA ULMENI, sub B.1 din cartea funciara 24549 UAT Ulmeni;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA ULMENI

FILIP NICOLAE

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

20-03-2024

Registrator,

EUGEN MIHAIL PURCAREA

Asistent Registrator,

ALINA-ELENA MOISE

Inspector,

CRISTIAN MANEA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau
Adresa: Mun. Buzău, Blvd. Calea Eroilor, Nr. 10, Cod Poștal 120226

Nr. cerere	31958
Ziua	13
Luna	03
Anul	2024

REFERAT DE ADMITERE

(Prima înregistrare imobil)

Domnului/Doamnei COMUNA ULMENI
Domiciliul Romania, Jud. BUZAU

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 31958 din data 13-03-2024, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilele au fost înregistrate provizoriu în evidența OCPI BUZAU cu numerele cadastrale:

1) 24549, Loc. Clondiru, Jud. Buzau, T. 40, P. 437, UAT Ulmeni, tarlăua 40, parcela 437, nr. titlu de proprietate 22, în suprafață măsurată de 560 mp și suprafață din acte 560 mp
Imobilele au fost înregistrate în planul cadastral întreținut de OCPI.

MENȚIUNI:

Vă rugăm să atașați acest document la cererea care va fi depusă pentru înscrierea imobilelor în Cartea Funciară.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BUZAU la data: 14-03-2024.

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

Inspector
CRISTIAN MANEA

Informații de piață utilizate

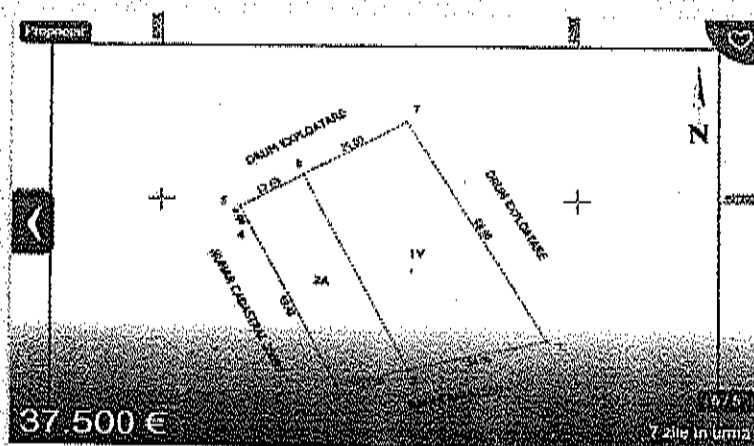
Fișă colectare informații de piață evaluare teren														
Comparabilă	Preț pe unitate (euro/m²)	Preț clondir (euro/mp)	Data tranzacției	Teren/Amplasament							Observații	Tranzacționat	Comparabilă	
				Locație	Suprafața teren (mp)	Deschidere la acces principal (m)	Categorie de intravilan	Număr Cadastrel	Drumaj	Acces				Tipul terenului
SUBIECT				Clondiru	540		Intravilan / corp constructiv	24542	drum asfaltat la intrare proprietate	drum asfaltat	planș	negotiată		
1	37.500	14,3	apr.24	Clondiru de sus	3.000	52,32	Intravilan / corp constructiv	-	avem scara / apă la intrare proprietate	drum asfaltat	planș	regulată	074560064	A
2	14.000	10	apr.24	Zona Pietroasele	5.600	43	Intravilan / agricole	-	avem scara / apă la intrare proprietate	drum asfaltat	planș	regulată	074102228	B
3	105.000	43	apr.24	Ulmieni	2.000	52	Intravilan / corp constructiv	-	avem scara / apă la intrare proprietate	drum asfaltat	planș	regulată	074102228	C

Comparabile utilizate

Comparabila A

Teren de vânzare în Clondiru la 37.500 €

Acasă > Buzău > Clondiru > Teren intravilan pietrosasele 3000mp.



Teren intravilan pietrosasele 3000mp

Scrieți o problemă

Detalii

Preț / m²:	12,5 €	Suprafața utilă	3000 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

Descriere

Vand 3000 mp teren intravilan în com. Pietroasele, Clondiru de sus, Jud. Buzău, amplasat de-a lungul Drumului Crameilor, recent amenajat și asfaltat, având o deschidere de 52,32 m. Utilitat: este racordat la alimentarea comunala cu apă potabilă și are bransament energie electrică 380V. Este situat pe partea dreaptă la intrare în com. Pietroasele, sat Clondiru de Sus, (dinspre Saranga), în zona însoțită toată ziua și poziționat față de șosea la o înălțime de aproximativ 1,2 m. Terenul are carte funciara. Preț 12,5 euro/mp., ușor negociabil. Tel: 074560064 și 0741022228.



Proprietate Imobiliară Cramă beci
Adresa: sat. Clondiru, com. Ulmieni, Cod poștal. 127647, Jud. Buzău

Comparabila B

Teren de vanzare zona Pietroasele

Pietroasele - Voziharta

1061 mp **66.000 €**

Rate de la 15.93 Ron/mună Simulează credit

Zacharia Alina
Agent Imobiliar
PRO IMOBILIA CLUJ
PARTNER (100)

0771 537 515
0785 404 281

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Print

Descriere

Compania imobiliara Pro Imob Manolache va prezinta spre vanzare teren intravilan situat in zona Pietroasele, in suprafata totala de 6600 mp cu mai multe categorii de folosinta, cu apa curenta de la retea si curent electric la limita proprietatii. Terenul este pretabil pentru orice tip de constructie, rezidential sau nerezidential si cu deschidere la drum jusetean de 42m.

Pretul de vanzare este de 10 Euro/mp negociabil.

Specificatii

ID Anunț: 384703007

Actualizat în 22.03.2023

Suprafata teren: **6600 mp**Tip teren: **agricol**Clasificare teren: **intravilan**

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Proprietate Imobiliară Cramă beci
Adresa: sat. Clondiru, com. Ulmeni, Cod poștal, 127647, Jud. Buzău

Comparabila C

Caută anunțul...

☺ Toate județele

☰ Toate categoriile

Publică / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren în vânzare

**ULMENI- Buzau, teren intravilan 7000 mp. la soseaua
nationala, deschidere 53 m.***

15 EUR negociabil

☺ Buzau, Ulmeni ☺ Vezi pe hartă

Vizualizat de 10.879 persoane 14.03.2014



0722228626

Bună, mă! Interesează oferta
divulguată, mai este valabilă?

Adaugă tipul ?

Compartă oferta

Fă clic

Vizualizat: 801

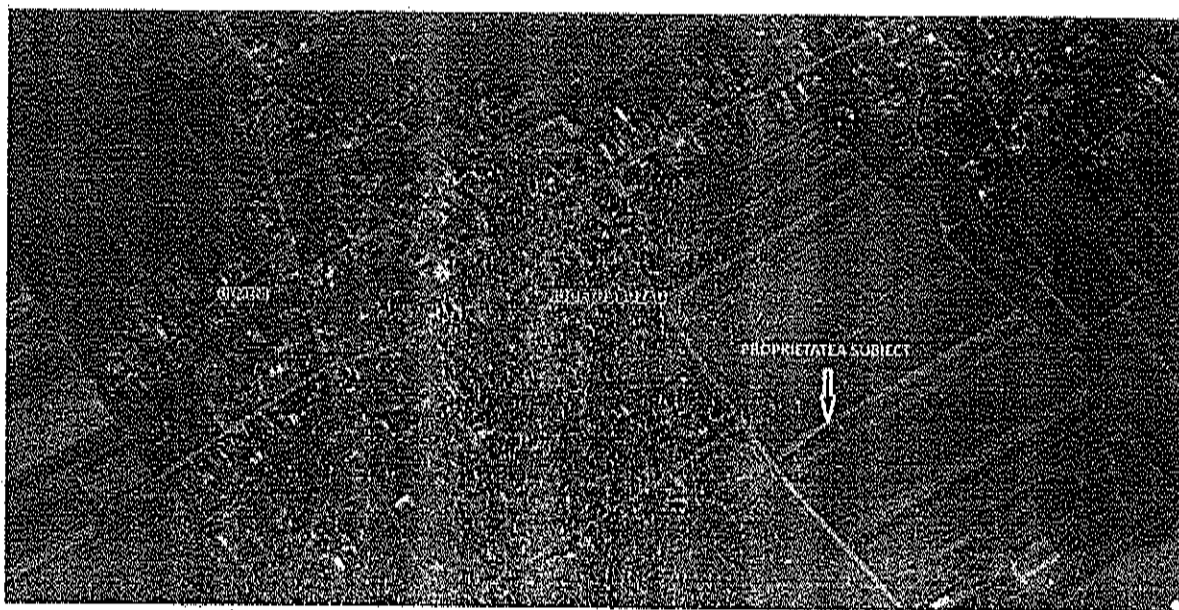
Răspunde

 **Dr. Eugen Radu**

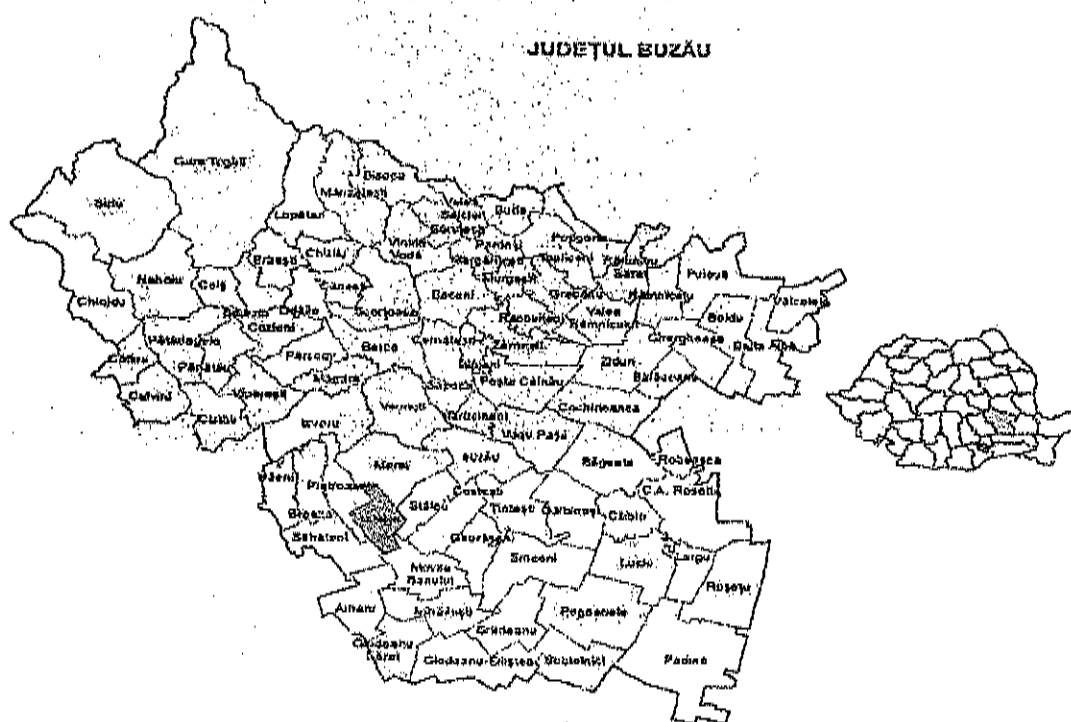
Vezi toate anunțurile

Proprietate Imobiliară Cramă beci
Adresa: sat. Clondiru, com. Ulmeni, Cod poștal, 127647, Jud. Buzău

Harta amplasamentului

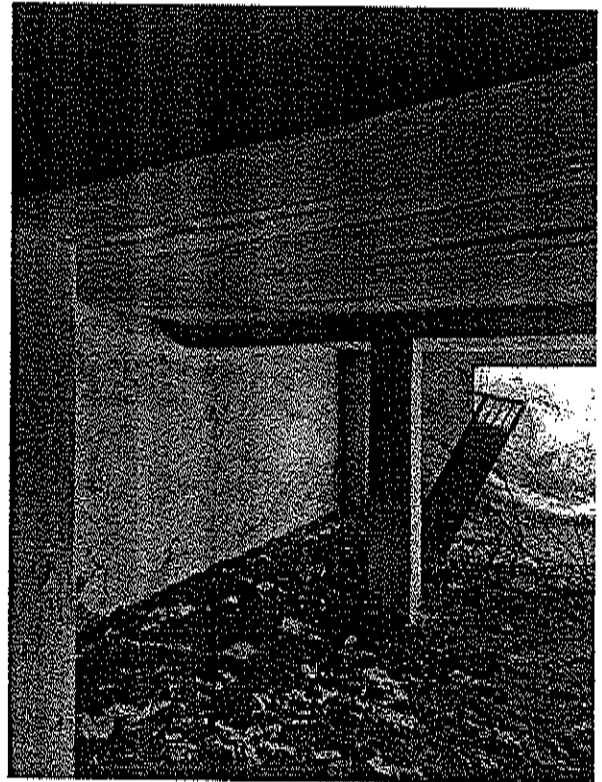
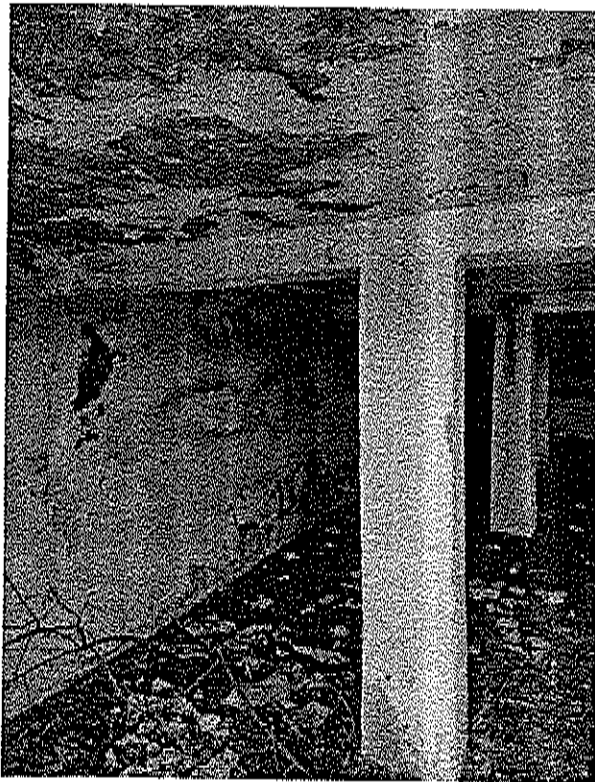
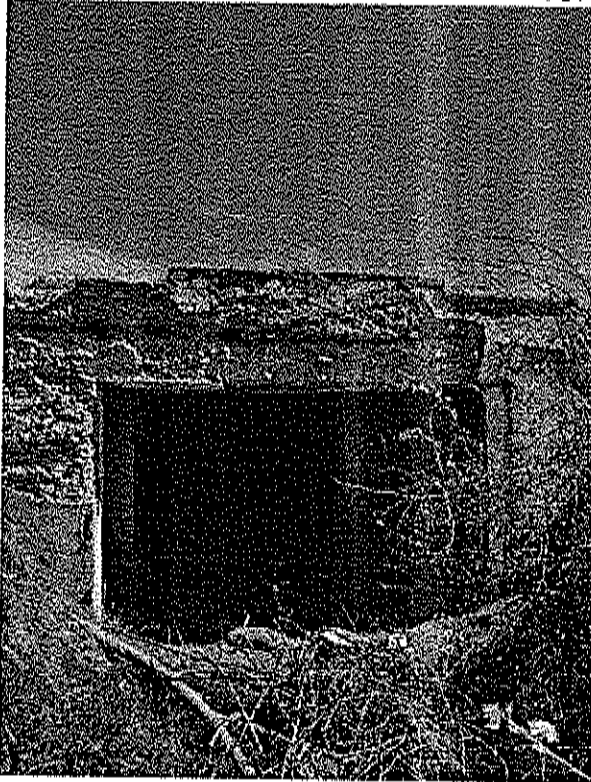
Hartă identificare Proprietatea Subiect

Hartă Buzău



Proprietate imobiliară Cramă beci
Adresa: sat. Clondiru, com. Ulmieni, Cod poștal, 127647, Jud. Buzău

FOTOGRAFII



CAIET DE SARCINI

privind aprobarea inchirierii prin licitație publică a imobilului "Crama Clondiru" - teren în suprafață de 560 mp și construcție în suprafață de 115,7 mp, situat în sat Clondiru, comuna Ulmeni, Județul Buzău

I. OBIECTUL INCHIRIERII

1.1. Terenul și clădirea ce urmează a fi închiriate se află situate în satul Clondiru, identificate conform C.F. nr. 24549 Ulmeni, proprietate privată a comunei Ulmeni.

II. ELEMENTE DE PREȚ

2.1. Prețul de pornire al licitației este:

- Teren în suprafață de 560 mp – 64 lei/lună;
- Clădire în suprafață de 115,7 mp – 256 lei/lună;

2.2. Prețul de adjudecare va fi cel puțin egal cu suma de pornire a licitației.

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

2.4. Garanția de participare la licitație - 100 lei.

2.5. Prețul caietului de sarcini – 10 lei.

III. CONDITII DE MEDIU

3.1. Chiriasul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chirias cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;

IV. CARACTERISTICILE LICITAȚIEI

4.1. Ofertanții trebuie să prezinte următoarele documente:

Pentru persoanele juridice:

- cererea de participare;
- statutul societății;
- certificat constatator de la ORC;
- certificat fiscal prin care solicitantul face dovada că nu are datorii la bugetul local/de stat.
- copie CUI.
- dovada plății garanției de participare la licitație și a caietului de sarcini;

Pentru persoanele fizice:

- COPIE BI/CI;
- cererea de participare;
- dovada plății garanției de participare la licitație și a caietului de sarcini;
- certificat fiscal prin care solicitantul face dovada că nu are datorii la bugetul local/de stat.

V. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Se începe licitația parcurgând următoarele etape:

- se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanției, a caietului de sarcini și a documentației pentru licitație;
- se verifică identitatea ofertanților, pe baza buletinului de identitate;
- se trece la supralicitarea directă;
- supralicitarea continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează;
- spațiul se adjudecă celui ofertant care a făcut cea mai mare ofertă, la a treia strigare consecutivă;
- comisia de organizare și desfășurare a licitației va încheia un proces verbal de adjudecare, în două 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 OPRINA ANDREI-VALENTIN 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 cu strigare din data de, terenul in suprafata de mp si constructia in suprafata de, din domeniul public/privat al comunei Ulmeni, situat in comuna Ulmeni, sat, jud. Buzau, in vederea

Cap.II. Prețul 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 sornație, 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 înainte 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 să folosească și să 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,
OPRINA ANDREI-VALENTIN**

.....

**Inspector,
STOICA CONSTANTIN**

**Secretarul general al comunei
CIOBANU MARIA-COSTIANA**