

HOTĂRÂRE

privind aprobarea inchirierii prin licitație publică deschisă, a unui spațiu în suprafața utilă de 10 mp, cu destinația de cabinet veterinar, situat în incinta imobilului proprietate publică „Bloc de locuințe sat Balta Albă” comuna Balta Albă, județul Buzău

Consiliul local al comunei Balta Albă, Județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de 27.03.2020;

Având în vedere :

- referat de aprobare a Primarului comunei Balta Albă nr.1513/19.03.2020;
- raportul nr. 1512/19.03.2020 a Compartimentului Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale;
- rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local nr. 52,53,54/27.03.2020;
- adresa nr.1116/02.03.2020 a SC.Biocc Setup SRL Puiesti;
- raport de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR, Ing.Sora Ioana, nr.1533/19.03.2020;

În conformitate cu prevederile ;

- art.6, alin.(3), art.30, alin.(1), lit.c din Legea nr.24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, modificată și completată;

- art.129, alin(2), lit.c și alin (6), lit.a, art.332, art.333, art.334 și art.338 din OUG.nr.57/2019, privind codul administrativ;

În temeiul art.196, alin.(1), lit.a, coroborat cu art.139, alin (3), lit.g din OUG.nr.57/2019, privind codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitație publică deschisă, organizată în condițiile legii a unui spațiu în suprafața de 10 mp cu destinația de cabinet veterinar, situat în imobilul proprietate publică, „Bloc de locuințe sat Balta Albă”, comuna Balta Albă, județul Buzău, pe o perioadă de doi ani, cu posibilitatea prelungirii contractului cu acordul partilor, pentru aceeași perioadă de timp o singură dată, prin act adițional.

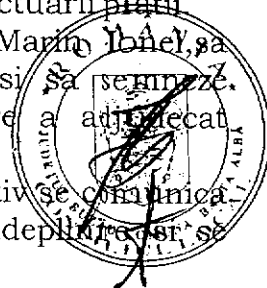
(2). Spațiul menționat la art.1, alin.(1), se identifică prin schița de plan, conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare, Caietul de sarcini al procedurii de închiriere a spațiului, modelul de ofertă și modelul de contract de închiriere, prevăzute în anexele nr.2-4, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2). Prețul minim de pornire a licitației este de 11 lei/metru pătrat, iar prețul de închiriere va fi stabilit la cursul valutar al BNR., leu-euro, din ziua efectuării plății.

Art.3 Se mandatează Primarul comunei Balta Albă, dl. Marin Ionescu, să desemneze prin dispoziție comisia de evaluare și licitație publică și să semneze contractul de închiriere cu persoana/ reprezentantul societății care a câștigat licitația.

Art.4. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică, respectiv se comunică Primarului comunei Balta Albă, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire, se



comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

**Presedinte de sedinta ,
Feraru Marian**

**BALTA ALBA, 27.03.2020
Nr.18**



**Contrasemnează secretar general,
Balan Constantin**

A handwritten signature, likely of Balan Constantin, the general secretary.

Aceasta hotarare a fost adoptata de Consiliul local al comunei Balta Alba in sedinta ordinara din data de 27.03..2020, cu respectarea art.139 din OUG.nr.57/2019, cu un număr de 11 voturi pentru 0 voturi impotriva si 0 abtineri, din numărul total de 11 consilieri in functie si 11 consilieri prezenti la sedinta.

BC/4.exp.

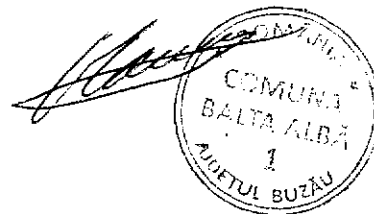
Pagina 1 din 1



ROMÂNIA COMUNA BALTA ALBA

SAT BALTA ALBA, COMUNA BALTA ALBA, JUDETUL BUZAU
Tel: 0238.590063; Fax: 0238.590063 E-mail:primariabaltaalba@gmail.com

Nr.1512/19.03.2020



Raport,

La proiectul de hotarare privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica deschisa, a unui spatiu in suprafata utila de 10 mp, cu destinatia de cabinet veterinar, situat in incinta imobilului proprietate publica „Bloc de locuinte sat Baltă Alba “ comuna Baltă Alba, judetul Buzau

Avand in vedere ;

-art.6,alin.(3),art.30,alin.(1),lit.c din Legea nr.24/2000,privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata, modificata si completata;

-art.129,alin(2),lit.c si alin (6),lit.a,art.332,art.333,art.334 si art.338 din OUG.nr.57/2019,privind codul administrativ;

-prevederile Legii nr.50/1991,privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a recomandarilor privind organizarea licitatiei publice H.G.,nr.1228/1990, pentru aprobarea metodologiei locatariei, inchirierii si locatiei gestiunii, propun spre analiza si aprobarea Consiliului Local inchirierea prin licitatie publica a unui spatiu cu destinatia de cabinet veterinar, in suprafata utila de 10 mp, situat in incinta Blocului de locuinte sat Baltă Alba , comuna Baltă Alba, judetul Buzau, precum si a caietului de sarcini, a modelului de oferta si a modelului de contract de inchiriere.

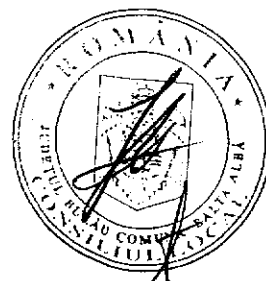
Propun ca pretul de pornire la licitatie sa fie de 11 lei/mp, tarif lunar.

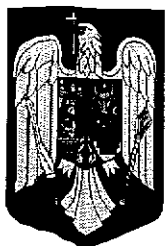
Taxa de inchiriere va fi recalculata anual in functie de rata inflatiei.

Propun ca durata inchirierii sa fie de 2 ani cu drept de prelungire prin act aditional.

Propun ca pretul caietului de sarcini sa fie de 50 lei.

Inspector superior ,
Stoica Mica





ROMÂNIA
COMUNA BALTA ALBA

SAT BALTA ALBA, COMUNA BALTA ALBA, JUDETUL BUZAU
Tel: 0238.590063; Fax: 0238.590063 E-mail:primariabaltaalba@gmail.com

Nr.1513/19.03.2020

REFERAT DE APROBARE ,

La proiectul de hotarare privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica deschisa,a unui spatiu in suprafata utila de 10 mp,cu destinatia de cabinet veterinar,situat in incinta imobilului proprietate publica „Bloc de locuinte sat Balta Alba “ comuna Balta Alba, judetul Buzau

Avand in vedere :

-raportul compartimentului Contabilitate Taxe si Impozite Locale din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Balta Alba,iregistrat sub nr.1512/19.03.2020;

-art.6,alin.(3),art.30,alin.(1),lit.c din Legea nr.24/2000,privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative,repUBLICATA,modificata si completata;

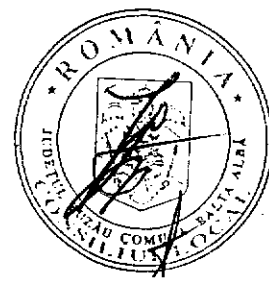
-art.129,alin(2),lit.c si alin (6),lit.a,art.332,art.333,art334 si art.338 din OUG.nr.57/2019,privind codul administrativ;

-adresa nr.1116/02.03.2020 a SC.Biocc Setup SRL Puiesti;

-raport de evaluare intocmit de evaluator ANEVAR,Ing.Sora Ioana,nr.1533/19.03.2020;

Pornind de la aceste considerente supun spre analiza si aprobare Consiliului Local al comunei Balta Alba **proiectul de hotarare privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica deschisa,a unui spatiu in suprafata utila de 10 mp ,cu destinatia de cabinet veterinar,situat in incinta imobilului proprietate publica „Bloc de locuinte sat Balta Alba “ comuna Balta Alba, judetul Buzau**

Initiator,
Primar,
MARIN MONEL
BALTA ALBA
19.03.2020





ANEXA nr.4 la HCL.nr. 18/27.03.2020
ROMÂNIA
COMUNA BALTA ALBA

SAT BALTA ALBA, COMUNA BALTA ALBA, JUDETUL BUZAU

Tel: 0238.790063; Fax: 0238.790063

E-mail: primariabaltaalba@gmail.com

Inregistrat la nr. _____

Din data de _____

Contract de închiriere

I. Partile contractante:

Comuna Baltă Albă, județul Buzău, reprezentată legal prin Marin Ionel, având funcția de primar, în calitate de locator și

cu domiciliul/sediul situat în jud. _____, mun.(orasul, comuna) _____, satul _____, sectorul _____, cod postal _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, reprezentată prin _____, legitimat cu buletin de identitate/carte de identitate seria _____, nr. _____, eliberat (a) la data de _____, de _____, în calitate de locator, a intervenit următorul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului:

Art. 1. - Obiectul contractului este închirierea spațiului situat în _____

cu destinația de _____

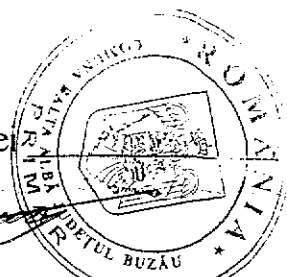
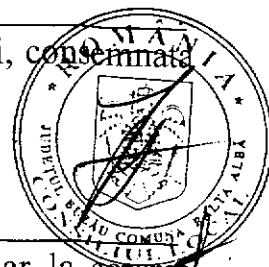
Art. 2. - Predarea - primirea se face de personalul avizat din cadrul primăriei, consimțată în procesul - verbal, anexa la contract.

III. Termenul:

Art. 3. - Termenul închirierii este de _____ an, cu începere de la data de _____ sub rezerva locatorului de a-l modifica în funcție de legislația în vigoare, iar la cererea locatorului se poate prelungi, cu acordul locatorului, prin act adițional la contractul de închiriere.

IV. Pretul:

Art. 4. - Taxa lunară de închiriere pentru folosirea obiectului este de, lei _____ care se va modifica anual în funcție de rata inflației.



V. Plata chiriei:

Art. 5. - Plata chiriei se va face intr-o singura transa, cu termen scadent la data de 30 septembrie a anului in curs.

- Pentru contractele incheiate dupa data de 30 septembrie a anului in curs, plata se va face odata cu incheierea contractului.

Art. 6. - Plata chiriei se face prin conturile:

Contul locatorului (proprietarului) cu nr. _____ este deschis la Trezoreria municipiului Ramnicu-Sarat.

Contul locatarului (chiriasului) cu nr. _____ este deschis la _____.

Art. 7. - Neplata chiriei la termen, autorizeaza pe locator de a calcula penalitatile prevazute de lege si implicit rezilierea contractului.

VI. Obligatiile locatorului:

Art. 8. - Locatorul se obliga:

a) sa predea spatiul spre folosinta conform destinatiei licitate, in termen de maximum 15 zile lucratoare de la data licitatiei.

b) se obliga sa anunte cu 30 zile inainte orice modificare intervenita in derularea contractului.

VII. Obligatiile locatarului

Art. 9. - Locatarul se obliga:

a) sa foloseasca bunul inchiriat conform destinatiei prevazute in contract;

b) sa foloseasca spatiul inchiriat conform destinatiei de farmacie ;

c) sa execute la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere si reparatii ce-i revin cat si cele stabilite si acceptate in caietul de sarcini;

d) sa plateasca chiria la termenele stabilite in contract;

e) sa restituie bunul inchiriat in starea in care l-a primit in cazul in care se ivesc situatii ce impun eliberarea spatiului respectiv, ca urmare a schimbarii de destinatie a acestuia ;

f) la sfarsitul contractului, sa restituie bunul inchiriat in starea in care l-a primit;

g) sa anunte in termen de 30 de zile orice modificare a adresei de domiciliu/sediu.

VIII. Alte obligatii:

Art. 10. - Locatarul suporta sarcinile si impozitele asupra bunului inchiriat.

- Taxele comunale si utilitatile consumate sunt in sarcina locatarului.

IX. Raspunderea contractuala:

Art. 11. - Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiilor contractuale partea in culpa datoreaza penalitatile prevazute de lege si despagubiri. Forta majora apara de raspundere.

X. Litigii:

Art. 12. - Litigiile de orice fel ce apar in executarea prezentului contract de inchiriere sunt de competenta instantelor judecatoresti de drept comun.



XI. Clauze speciale:

Art. 13. - In raport de natura si specificul obiectului inchirierii partile pot prevedea prin contract clauzele speciale de folosire a acestuia, obligatii si garantii suplimentare, cazuri de reziliere a contractului, astfel: _____

XII. Incetarea contractului:

Art. 14. - Contractul de inchiriere inceteaza in urmatoarele conditii:

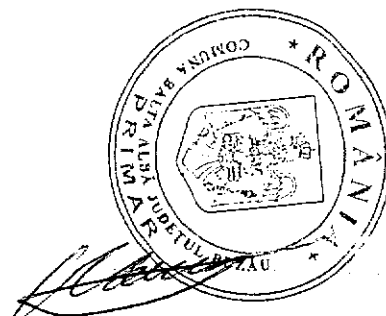
- a) prin ajungerea la termen;
- b) prin renuntarea la contract; in aceasta situatie locatarul are obligatia sa anunte locatorul cu 30 de zile inainte, pentru ca acesta sa poata organiza o noua licitatie;
- c) nerespectarea de catre locatar a obligatiilor prevazute in contractul de inchiriere si in caietul de sarcini;
- d) neplata chiriei pe o perioada mai mare de 3 luni consecutive;
- e) schimbarea profilului de activitate stabilit in caietul de sarcini;
- f) prin acordul partilor.

LOCATOR,

PRIMAR,
Marin Ionel

Secretar,

LOCATAR,





ROMÂNIA
COMUNA BALTA ALBA

SAT BALTA ALBA, COMUNA BALTA ALBA, JUDETUL BUZAU
Tel: 0238.790063; Fax: 0238.790063 E-mail:primariabaltaalba@gmail.com

Nr. _____/_____

Vizat,
PRIMAR,
Marin Ionel



PROCES -VERBAL,

Incheiat astazi-_____

Subsemnatii:_____

Am procedat la predarea spatiului in suprafata de _____mp, inchiriat prin
contractul nr _____ din _____.

Spatiul este situat in incinta Blocului de locuinte sat Balta Alba , comuna Balta
Alba, judetul Buzau.

Inchirierea a fost aprobata prin Hotararea Consiliului Local nr. _____ din _____ si
s-a consemnat in sedinta de licitatie publica din data de _____, conform procesului
verbal de evaluare a ofertelor nr. _____/_____.

Spatiul a fost predat titularului de contract

Cu domiciliul/sediul social situat in judetul _____
, mun(orasil, comuna) _____
satul _____, sectorul _____ cod postal _____
str _____ nr _____ bl _____ sc _____ et _____ ap _____ telefon / fax _____ e-
mail _____ reprezentata prin _____ legitimat(a) cu
buletin de identitate/carte de identitate seria _____ nr _____ eliberata la data de
_____ de _____ in calitate de locator.

Am predat,

Am primit,

Comisia ,



**CATRE,
COMUNA BALTA ALBA, JUDETUL BUZAU**

STIMATE ORGANIZATOR,

Urmare anuntului publicitar aparut in publicatiile _____ prin care ati lansat invitatia de a participa la licitatie publica organizata pentru inchirierea spatiului cu destinatia de cabinet veterinar, in suprafata utila de -----mp, situat in incinta Blocului de locuinte sat Balta Alba, comuna Balta Alba, judetul Buzau, va prezentam oferta noastra:

1. Obiectul (destinatia)

Spatiul va fi utilizat in totalitate pentru destinatia de cabinet veterinar: _____

(se va trece DA/NU)

2. Pret ofertant: _____ (lei/mp, tarif lunar)

3. Plata :

Suntem de acord sa efectuam plata conform conditiilor impuse prin contractul de inchiriere.

4. Garantia de participare la licitatie:

Valoarea _____ lei.

5. Documentatia tehnica :

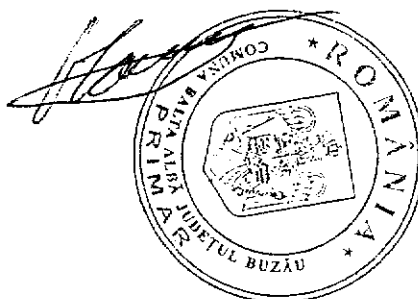
Certificatul de urbanism nr _____ din _____ eliberat de Primaria comunei Balta Alba.

Suntem de acord ca in contractul de inchiriere sa fie stipulate clauze speciale.

Data azi :

Denumire adresa :

Semnatura si stampila <





Anexa nr.3 LA HCL.nr. 18/27.03.2020
ROMÂNIA
COMUNA BALTA ALBA

SAT BALTA ALBA, COMUNA BALTA ALBA, JUDETUL BUZAU

Tel: 0238.590063; Fax: 0238.590063

E-mail: primariabaltaalba@gmail.com

CAIET DE SARCINI

cu privire la inchirierea prin licitatie publica a unui spatiu cu destinatia de cabinet veterinar

in suprafata utila de 10 mp situat in incinta imobilului proprietate publica „Bloc de locuinte sat Balta Alba “ comuna Balta Alba , judetul Buzau

Licitatia se organizeaza la sediul Primariei comunei Balta Alba situat in sat Balta Alba, comuna Balta Alba, judetul Buzau, la data de _____, ora ____.

Obiectul licitatiei il reprezinta inchirierea prin licitatie publica a unui spatiu in suprafata utila de 10 mp, cu destinatia de cabinet veterinar, situat in incinta imobilului proprietate publica „Bloc de locuinte sat Balta Alba “ comuna Balta Alba , judetul Buzau conform planului de situatie anexat.

Licitatia se efectueaza in conformitate cu prevederile OUG.nr.57/2019,art.332,art.333,art.334 si 338,privind codul administrativ si a H.C.L. nr. _____, cu privire la aprobarea inchirierii prin licitatie publica a unui spatiu in suprafata de 10 mp, cu destinatia de cabinet veterinar, situat in incinta imobilului proprietate publica „Bloc de locuinte sat Balta Alba “ comuna Balta Alba , judetul Buzau , a caietului de sarcini, a modelului de oferta si a modelului de contract de inchiriere.

Taxa de inchiriere

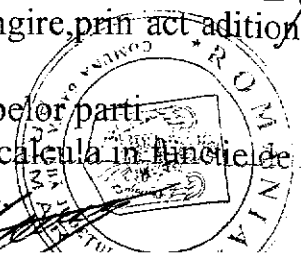
Taxa de inchiriere se va plati la Primaria comunei Balta Alba, compartimentul Taxe si Impozite Locale, lunar , dupa aceasta data decurgand majorari de intarziere conform prevederilor legale in vigoare.

Contractul de inchiriere va fi incheiat in termen de maximum 15 zile lucratoare de la data licitatiei.

Durata inchirierii

Inchirierea se face prin contract de inchiriere incheiat intre Comuna Balta Alba si Adjudecatarul licitatiei pe o perioada de 2 ani, cu drept de prelungire, prin act aditional o singura data pentru inca doi ani.

Durata inchirierii se poate prelungi la cerere, cu acordul ambelor parti. Anual, pana la data de 31 ianuarie, pretul inchirierii se va recalcula in functie de rata inflatiei, dar nu mai mic decat valoarea stabilita initial prin licitatie.



Neplata taxei de inchiriere in termen de 3 luni de la data scadentei, poate atrage ~~in~~ **incetarea** contractului de inchiriere.

Obligatiile locatorului

Locatorul se obliga:

a) sa predea spatiul spre folosinta conform destinatiei licitate in termen de maximum 15 zile lucratoare de la data licitatiei.

b) se obliga sa anunte cu 30 zile inainte orice modificare intervenita in derularea contractului.

Obligatiile locatarului

Locatarul se obliga:

a) sa foloseasca bunul inchiriat conform destinatiei prevazute in contract;

b) sa intretina spatiul inchiriat in bune conditii de functionare si sa efectueze lucrarile de intretinere si reparatii care ii revin.

c) sa plateasca chiria la termenele stabilite in contract;

d) sa respecte destinatia spatiului inchiriat;

e) se obliga sa restituie bunul inchiriat in starea in care l-a primit in cazul in care se ivesc situatii ce obliga schimbarea destinatiei spatiului si care impun eliberarea acestuia.

f) la sfarsitul contractului, sa restituie bunul inchiriat in starea in care l-a primit.

Incetarea contractului

Contractul de inchiriere inceteaza in urmatoarele conditii:

a) prin ajungerea la termen;

b) prin renuntarea la contract; in aceasta situatie locatarul are obligatia sa anunte locatarul cu 30 zile inainte pentru ca acesta sa poata organiza o noua licitatie;

c) nerespectarea de catre locatar a obligatiilor prevazute in contractul de inchiriere si in caietul de sarcini;

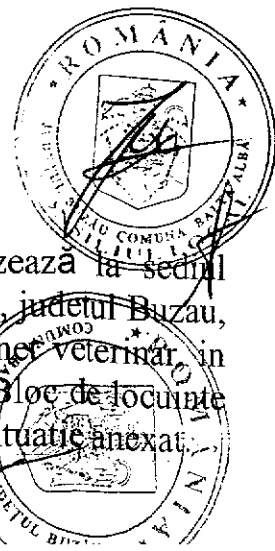
d) neplata chiriei pe o perioada mai mare de 3 luni consecutive;

e) prin acordul partilor ;

f) schimbarea profilului de activitate stabilit in caietul de sarcini.

Instructiuni privind organizarea si desfasurarea licitatiei publice

Licitatia publica, deschisa, cu oferta inchisa in plic, se organizeaza la sediul Primăriei comunei Balta Alba, situat in sat Balta Alba, comuna Balta Alba, judetul Buzau, la data de _____ ora _____, pentru un spatiu cu destinatia de cabler veterinar, in suprafata utila de 10 mp, situat in incinta imobilului proprietate publica, Bloc de locuinte sat Balta Alba " comuna Balta Alba , judetul Buzau, conform planului de situatie anexat.



Plicul cu documente va fi însoțit de cerere privind participarea la licitație, semnată și stampilată de ofertant prin care se stipulează calitatea de agent economic precum și spațiul pentru care se licitează, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

Plicul sigilat cu documente se depune la sediul Primăriei comunei Balta Alba, la adresa mai sus-menționată, cu o zi înainte de data licitației, ora 16⁰⁰, și va conține:

- a) copie buletin de identitate sau carte de identitate reprezentant legal;
- b) chitanțele cu plata caietului de sarcini, a taxei de participare și a garanției de participare;
- c) acte doveditoare privind calitatea de participant: statut, cod fiscal, certificat de înmatriculare societate comercială, în copii certificate, precum și certificat de atestare fiscală eliberat de compartimentul Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei comunei Balta Alba din care să reiasă faptul că ofertantul nu figurează cu datorii la bugetul local și certificat constatator emis de Camera de Comerț, Industrie și Agricultură din care să reiasă faptul că ofertantul are în obiectul de activitate al societății activitatea de farmacie, ambele în original.
- d) plicul interior cu oferta; pe plicul interior se înscrie numele ofertantului precum și sediul social al acestuia; acest plic va conține oferta propriu-zisă.

Ofertanții transmit documentele de participare în plic sigilat, ce va fi înregistrat în ordinea primirii.

Pe plicul cu documente se va indica atât licitația publică deschisă cu oferta închisă în plic cât și spațiul pentru care este depusă oferta.

Plicul cu documente, sigilat, împreună cu cererea privind participarea la licitație vor fi predate comisiei de licitație în ziua fixată pentru deschidere.

Fiecare participant poate depune doar o singură cerere însoțită de plicul cu documente, care vor fi înregistrate în ordinea primirii, la registratura Primăriei comunei Balta Alba.

Cererile însoțite de plicuri cu documente primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

Taxele de licitație sunt următoarele :

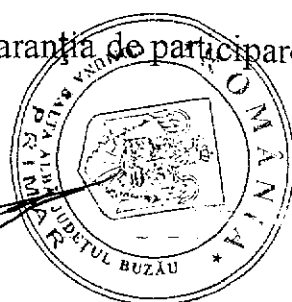
- Pret caiet de sarcini : 50 lei.
- Taxa de participare : 100 lei.
- Garanția de participare stabilită de către locator, este de 10% din taxa minimă anuală de închiriere, în cuantum de 122 lei.

Plata se poate face direct la casieria Primăriei comunei Balta Alba sau în contul RO78TREZ1675006XXX001007 pentru plata garanției de participare și respectiv RO21TREZ1675004XXX000969 pentru plata taxei de participare și a caietului de sarcini, deschise la Trezoreria Rm.-Sarat, beneficiar Comuna Balta Alba, CUI 2407834, fiecare plată făcându-se separat.

Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

Locatorul este obligat să restituie ofertanților necastigatori garanția de participare în termen de 15 zile lucrătoare de la data licitației.

Desfășurarea licitației publice



- Participanții la licitație se prezintă cu buletinul sau cartea de identitate sau pot trimite un reprezentant cu procura autenticată care se atachează la procesul verbal al licitației.
- După data ultimă de depunere a ofertelor _____ ora _____⁰⁰ nu se mai poate admite nici o altă cerere însoțită de plicul cu documente.
- Președintele comisiei de licitație va declara ședința deschisă și va prezenta modul de desfășurare a licitației publice.
- Se va preciza prețul de pornire la licitație. Saltul minim este de 10% din prețul de pornire.
- Se va trece la deschiderea plicurilor exterioare și analizarea acestora.
- Pentru desfășurarea licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți, în caz contrar licitația nu va avea loc.
- Se va trece la deschiderea plicurilor interioare și la evaluarea ofertelor propriuzise.
- Se va încheia procesul-verbal de evaluare a ofertelor în care se va arăta modul în care a decurs licitația, se va înscrie punctajul obținut de fiecare ofertant în parte, se va desemna oferta cea mai avantajoasă și numele câștigătorului licitației. Procesul-verbal de evaluare a ofertelor va fi semnat de către toți membrii comisiei și de către ofertanți.
- Garanția de participare a ofertanților care nu au adjudecat licitația se restituie în termen de maximum 15 zile lucrătoare de la data licitației. Ea nu este purtătoare de dobânzi și indexări.
- Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.
- În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, licitația publică va fi anulată.

Pretul minim de la care începe licitația pentru închiriere

Prin Hotărârea nr. _____ a Consiliului Local Balta Alba, județul Buzău, s-a stabilit prețul minim de la care începe licitația, care este de 11 lei/mp, tarif lunar.

Regulament

Spatiul cu destinația de cabinet veterinar, în suprafața utilă de 10 mp, este în bună stare de funcționare fiind situat în incinta imobilului proprietate publică „Bloc de locuințe sat Balta Alba” comuna Balta Alba, județul Buzău, clădire al cărei sistem constructiv este format din fundații b.a., stalpi și centuri b.a., închideri perimetrice din cărămidă, acoperiș șarpantă lemn și înveliș din tablă.

Urmare lucrărilor de reabilitare a căminului, spațiul a fost plăcat cu gresie, pereții reparați, gletuiți și varuiți corespunzător iar tamplăria (uși, ferestre) schimbată în PVC cu geam termopan.

Locatarul are obligația de a întreține și păstra în bune condiții spațiul cu destinația de farmacie.

Accesul din și spre exterior se poate realiza prin holul clădirii.



Amplasarea de firme, reclame sau mesh-uri publicitare pe fatada spatiului precum si anumite lucrari de re compartimentari interioare executate din pereti usori (rigips) se pot face numai cu acordul proprietarului si in baza autorizatiei de construire prevazuta de lege.

Criterii de departajare

- | | |
|--|-------------|
| 1. Pretul licitat (lei/mp, tarif lunar) | - 80 puncte |
| 2. Pastrarea in totalitate a destinatiei spatiului | - 20 puncte |

Programul de lucrari ce urmeaza a fi executate de catre beneficiarul contractului de inchiriere

Spatiul inchiriat are destinatia expresa de cabinet veterinar.

Punerea in posesie se face de catre personalul avizat din cadrul Primariei comunei Balta Alba, judetul Buzau, astfel incat la data punerii in posesie, spatiul sa fie liber de orice sarcini.

Este interzisa folosirea spatiului cu alta destinatie decat cea de cabinet veterinar.

Alte precizari

Instiintarea privind declararea ofertantului castigator sau necastigator, va fi transmisa in scris, cu confirmare de primire, in termen de sapte zile lucratoare de la data licitatiei.

Daca in termen de maximum 15 zile lucratoare de la data licitatiei ofertantul castigator nu semneaza contractul de inchiriere atunci licitatia publica se anuleaza.

Contestarea licitatiei

Contestatiile impotriva licitatiei se vor depune la registratura Primariei comunei Balta Alba in termen de doua zile lucratoare de la data licitatiei.

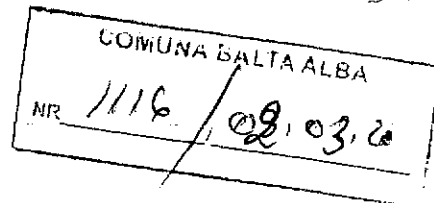
Termenul de solutionare a contestatiilor este de cinci zile lucratoare de la expirarea termenului de depunere a contestatiilor.

COMISIA,



SC. BLOCA SETUP SRL TULCEA
nr 10, din 28.02.2020.

Secretariat



A handwritten signature in black ink.

Către Consiliu Local Balta-Alba,

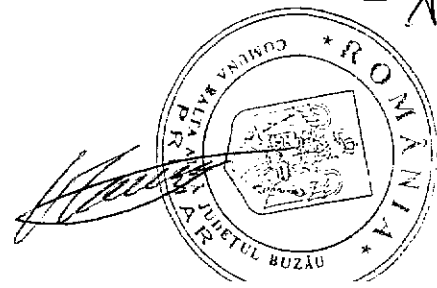
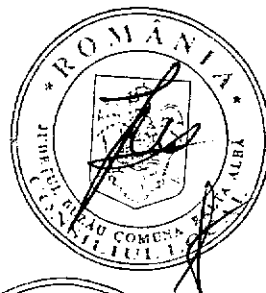
Subsemnata Bloca Setup SRL, Tulcea
reprezentată prin dr. Stanciu Constantin, va
regăsi, prin prezenta, dacă este posibil,
sa inchiriaze o camera, in blocul situat in
centrul localitatii Balta-Alba, pentru
cabinet veterinar pe o perioada de doi ani.

Sau.

28.02.2020

Semnatura

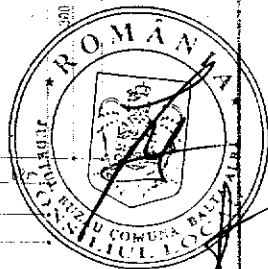
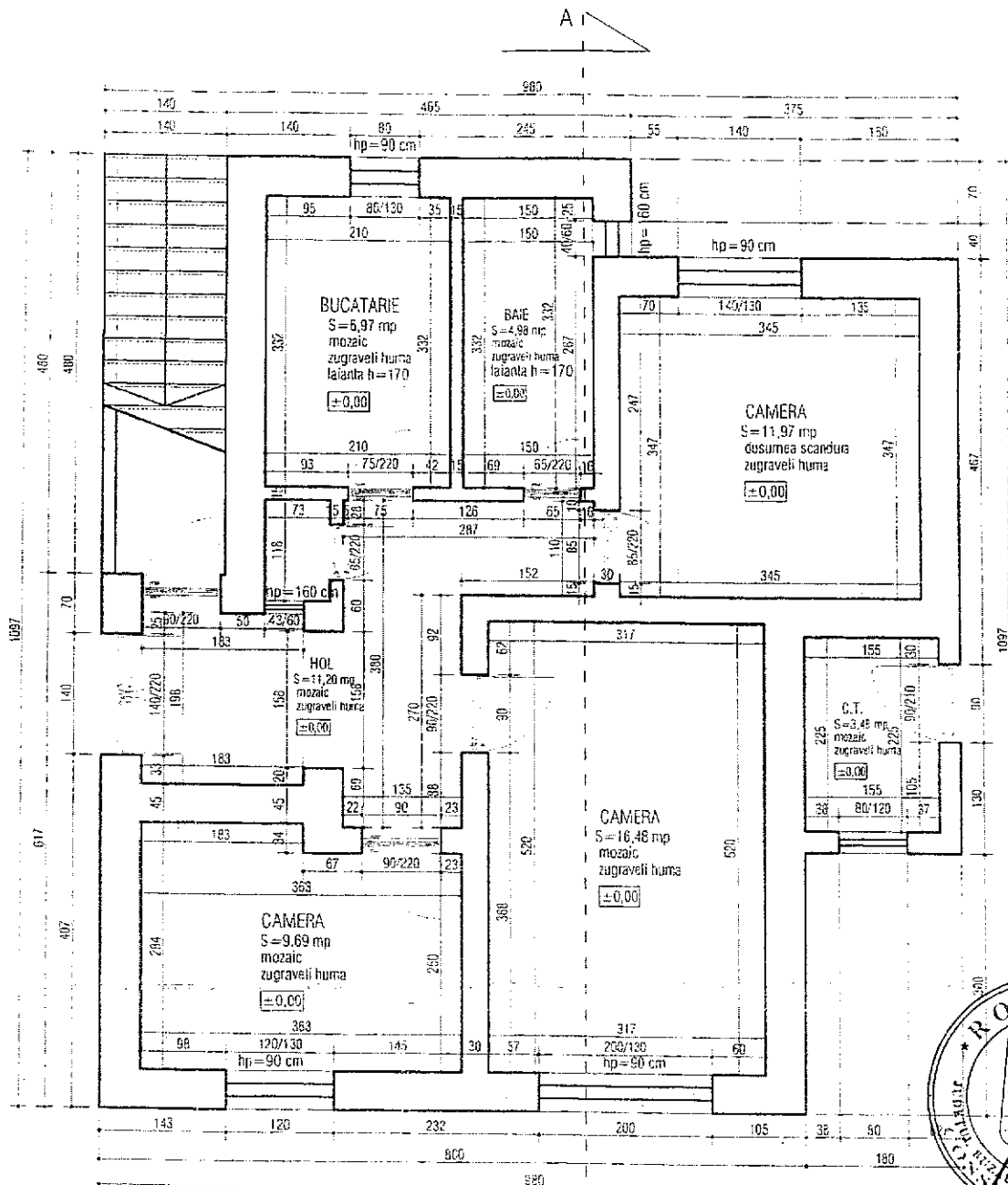
A handwritten signature in black ink.



PLANETA NR. 1 LA HEL

PLAN PARTER EXISTENT Sc. 1:50

18/27.03.2020

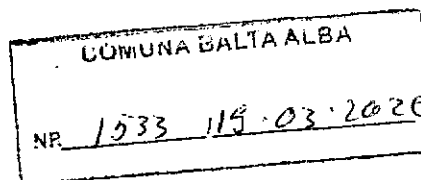


PROIECTANT GENERAL
BENEFICIAR
PRIMĂRIA COMUNEI BALTA ALBĂ
com. Balta Albă, jud. Buzău

Nume	Cerinta	Expertiza / Referat de verificare
PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR
BIPROIECT FINALIZATE 2010 CONTRACT 109		PRIMĂRIA COMUNEI BALTA ALBĂ com. Balta Albă, jud. Buzău
Se: Proiectant arh. Nicoleta TOMESCU	Scara: 1:50	Titlu proiect: AMENAJARE INTERIOAR SI EXTENSII-REZOLVARE DE LUCRURI CASA SPECIALEI TULUI SI BALTA ALBĂ com. Balta Albă, jud. Buzău
Proiectat arh. Nicoleta TOMESCU	Data: 12.2013	
Desenat ing. Liviu Corneliu Oprea		

Catre

Primaria Balta Alba



Stimati domni,

Urmare a achizitiei DA25290418 din 16.03.2020, de servicii de evaluare a estmarii valorii de piata, am intocmit raportul de evaluare solicitat prin comanda nr.1414/16.03.2020, in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, publicate de ANEVAR, pentru estimarea valorii de piata a urmatoarei proprietati compusa din:

1. imobil – teren+ constructie cu suprafata de 549 mp si constructia C1 cu Sc = 95,5 mp si Scd = 191 mp, constructia C2 cu Sc = 23 mp, sat B. Alba, com. Balta Alba, jud. Buzau.

Acest raport de evaluare a fost intocmit in scopul estimarii valorii de piata.

Standardele pe care se fundamenteaza prezenta lucrare sunt:

- SEV 100 – Cadrul General(IVS 100)
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii(IVS 101);
- SEV 102 – Implementare(IVS 102);
- SEV 103 – Raportare(IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare(IVS 230);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Valoarea de piata estimata a proprietatii la data de de referinta 18.03.2019, este:

Nr. crt.	Denumire	Suprafata teren[mp]	Scd [mp]	Valoare [lei]
1	Teren	549		8.784
2	Cladire-Casa specialistului-C1		183,88	182.485
3	Magazie		23	2.865
	TOTAL			194.134

Valoarea nu contine TVA

Valoarea chiriei /mp/luna este :

V = 11 lei / mp

Valoarea nu contine TVA

Valoarea nu contine TVA

Aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport.

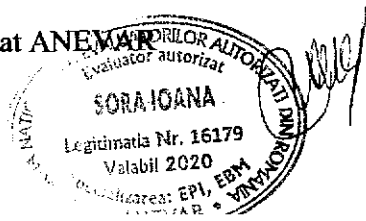
Aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti.

S-a inmanat un exemplar pe suport de hartie .

Cu stima,

Ioana Sora

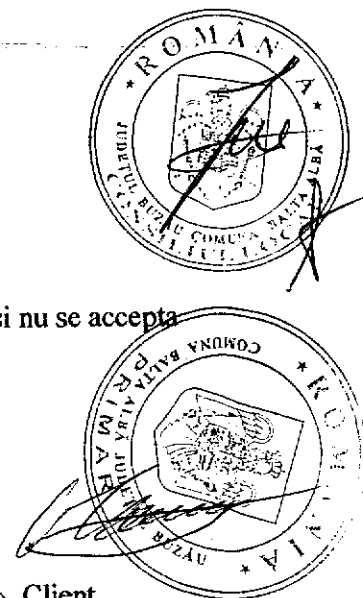
Evaluator autorizat ANEVAR



Client,



Primaria Balta Alba



ANEXA NR. 2 LA HCL NR. 18
din 27.03.2020

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

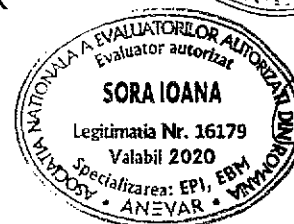
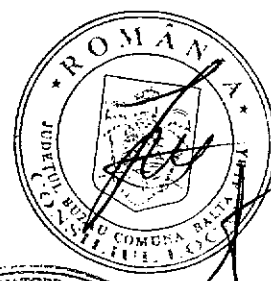
Constructie + teren

Situata in sat Balta Alba , com. Balta Alba, jud. Buzau

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL COM. BALTA ALBA,
JUD. BUZAU

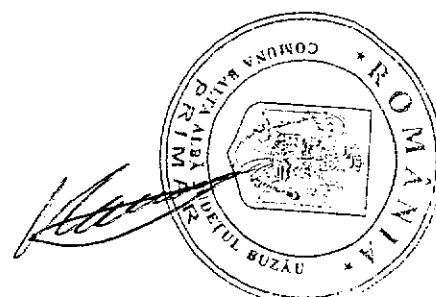
Intocmit: EVALUATOR ANEVAR

Ing. Sora Ioana



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului SORA IOANA

Martie 2020



CUPRINS

Pagina de titlu
Scrisoare transmitere
Sinteza evaluarii
Certificarea evaluatorului

I. Introducere

Prezentare evaluator
Clientul si destinatarul lucrarii
Obiectul evaluarii
Scopul evaluarii
Adresa proprietatii
Proprietarul bunului
Baza de evaluare
Data evaluarii, data inspectiei, data raportului , moneda de referinta si cursul oficial
Suese si informatii utilizate
Clauza de nepublicare
Ipoteze si conditii limitative

II. Descrierea proprietatii imobiliare

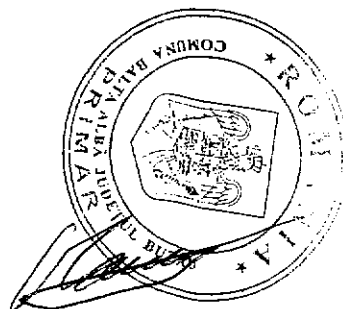
Situatia juridica
Amplasament.Localizare
Descrierea proprietatii analizate

III. Evaluarea proprietatii

Bazele si premisele evaluarii
Cea mai buna utilizare
Analiza pietei imobiliare
Metode de evaluare utilizate
Evaluarea proprietatii
Reconcilierea rezultatelor

IV Anexe

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Grilele datelor de piata
Comparabile
Fotografii



[Handwritten signature]

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor deținute, certific faptele prezentate în acest raport, veridicitatea și corectitudinea lor. De asemenea, declar că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern pricipiilor de evaluare. În plus, declar că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și CETR (Corpul Experților Tehnici din România).

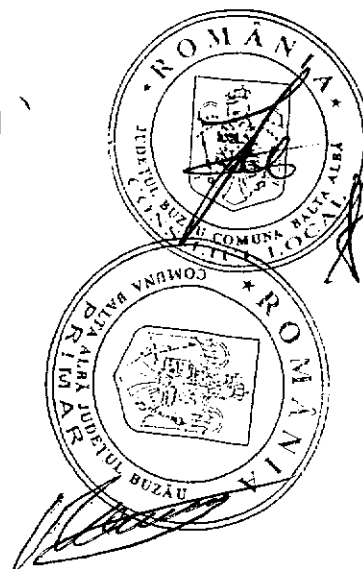
Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport se supune standardelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR.

Evaluator ANEVAR
Ing. Sora Ioana



SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara- constructii+ teren;
2. **Localizare:** intravilanul sat Balta Alba, com. Balta Alba, jud. Buzau;
3. **Proprietarul bunului:** Consiliul Local al com. Balta Alba, jud. Buzau;
4. **Descrierea bunului:** Casa specialistului cu Sc = 95,5 mp, Scd = 183,88 mp, Su = 125,88 mp, magazie cu Sc = 23 mp, edificate pe un teren in suprafata de S = 549 mp;
5. **Scopul evaluarii:** raportul de evaluare a fost intocmit cu scopul estimarii valorii de piata si estimarea chiriei de piata a proprietatii descrise mai sus, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2018- SEV 100 -Cadrul general.
6. **Beneficiar:** Consiliul Local com. Balta Alba, jud. Buzau;
7. **Baza evaluarii:** Valoarea de piata;
8. **Dreptul de evaluat:** Intregul drept de proprietate;
9. **Data evaluarii:** 18.03.2020, data inspectiei 17.03.2020, data raportului 19.03.2020;
10. **Valoarea de piata estimata:**

Valoarea estimata a proprietatii este:

Nr. crt.	Denumire	Suprafata teren[mp]	Scd [mp]	Valoare [lei]
1	Teren	549		8.784
2	Cladire-Casa specialistului-C1		183,88	182.485
3	Magazie		23	2.865
	TOTAL			194.134

Valoarea nu contine TVA

Valoarea chiriei /mp/luna este :

$$V = 11 \text{ lei / mp}$$

Valoarea nu contine TVA

11. **Cursul de schimb oficial la data evaluarii:** 4,8448 lei/EURO

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing. Sora Ioana
Legitimatie nr.16179/2020



Cap.1 INTRODUCERE

1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Elaborarea lucrării Raport de evaluare –construcții + teren, situate în localitatea Balta Alba, com. Balta Alba, jud. Buzau, este întocmită de ing. Sora Ioana cu legitimație ANEVAR nr. 16179/2020.
Date de identificare a evaluatorului:

Adresa: Rm. Sarat, B-dul 1 Decembrie 1918, bl.A9,ap.5

Telefon:0726 533366

E-mail:sora_ioana@yahoo.com

C.I.F. 19817464

1.2.CLIENTUL SI DESTINATARUL

Clientul si destinatarul raportului de evaluare este: Consiliul Local com. Balta Alba, jud.Buzau.

1.3. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport constă în evaluarea unei proprietăți imobiliare, ce constă din construcții + teren, ce au avut ca destinație locuințe pentru specialiștii comunei.

Proprietatea se compune din construcția C1 cu $Sc = 95,5 \text{ mp}$, $Scd = 183,88 \text{ mp}$, $Su = 125,88 \text{ mp}$, construcția C2 cu $Sc = 23 \text{ mp}$, edificate pe un teren în suprafața de $S = 549 \text{ mp}$.

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață și estimarea chiriei de piață.

1.5. ADRESA PROPRIETĂȚII SI PARTICULARITĂȚILE ZONEI

Adresa proprietății imobiliare analizate se află în intravilanul sat Balta Alba, T7, P-269Cc, com. Balta Alba, jud. Buzau.

Proprietatea este amplasată în centrul satului, pe partea dreaptă în sensul de mers Rm. Sarat Amara.

1.6. PROPRIETAR: Primaria com. Balta Alba, jud. Buzau

1.7.BAZA DE EVALUARE

Baza de evaluare pentru proprietatea imobiliară este valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2018.

Valoarea de piață a unui activ este definită în standardele de evaluare a bunurilor 2018 –SEV 100- Cadrul general astfel:

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

1.8.DATA EVALUĂRII,MONEDA DE REFERINȚĂ SI CURSUL OFICIAL

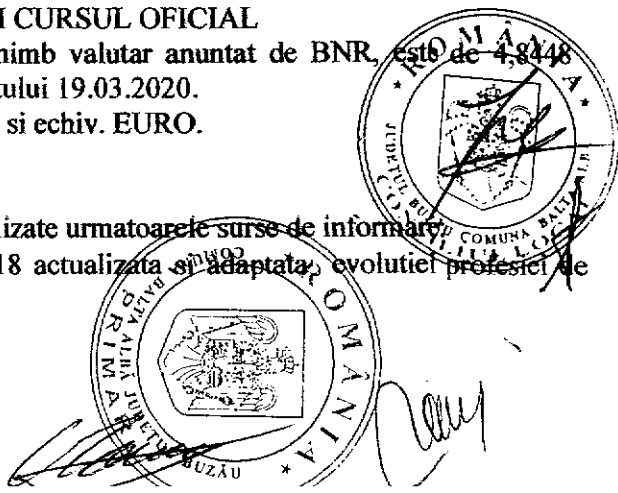
Data evaluării este 18.03.2020, cursul de schimb valutar anunțat de BNR, este de 4,8448 lei/EURO, iar data inspecției este 17.03.2020, data raportului 19.03.2020.

Moneda de referință utilizată în evaluare este lei și echiv. EURO.

1.9. SURSE DE INFORMARE UTILIZATE

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- "Standarde de evaluare a bunurilor" – editia 2018 actualizată și adaptată, evoluției profesiei de



evaluatoare și cerințelor pieței și anume;

- SEV 100 – Cadrul General(IVS 100)
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării(IVS 101);
- SEV 102 – Implementare(IVS 102);
- SEV 103 – Raportare(IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare(IVS 230);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele și publicațiile de profil privind prețuri de tranzacționare, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală.
- Suport curs "Evaluarea proprietății imobiliare" editat de ANEVAR și IROVAL;

De asemenea au fost utilizate următoarele documente și informații puse la dispoziție de client:

- Documente proprietate
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;

1.10. CLAUZA DE NEPUBLICARE

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

Confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate de beneficiar și a celor rezultate din procesarea acestora, concretizate în raportul de evaluare, este asigurată de evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de o terță parte, nicidecum și în nici o circumstanță.

Utilizarea raportului de evaluare este permisă numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îl privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, cu altă destinație, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe acesta din urmă și nu are acordul său. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie cu scop declarat, fie pentru un alt scop, în nici o circumstanță.

1.11. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nici o informație. După cunoștința evaluatorului toate aceste informații sunt corecte. Proprietatea a fost văzută și inspectată de către evaluator în prezența reprezentantului primăriei, d-na Necula Frusina.

Pentru a da o imagine cât mai completă a dimensiunilor și a stării proprietății imobiliare, cât și pentru a ajuta clientul în aprecierea corectă calitativ și cantitativ, evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale acesteia.

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

Ipotezele:

- 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;
- Se presupune că titlul de proprietate este bun și tranzacționabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a 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 activului în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție



Handwritten signature.

privind tranzactiile de proprietati similare(vanzari, inchirieri), existand posibilitatea existentei si altor informatii/tranzactii de care evaluatorul nu are cunostinta;

- Informatiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se acorda nicio garantie asupra preciziei lor;
- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare din surse pe care le considera credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea privind acuratetea informatiilor furnizate de terti;
- Valorile estimate sunt valabile, la data evaluarii, pentru activele analizate in ansamblul lor si nu pentru elemente constitutive considerate individual, in ipoteza continuarii activitatii;
- Nu s-au realizat investigatii privind eventuala contaminare a cladirii, terenului s-au amplasamentelor invecinate, iar valoarea estimata nu tine seama de influenta factorilor de mediu;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra activelor, ci a efectuat numai o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse privind bunurile evaluate, care ar putea avea influente asupra valorii estimate a acestora.

Conditii limitative:

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicitate a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale(in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- Acest raport este confidential si poate fi utilizat numai de catre destinatarul lucrarii in scopul precizat la pct. 1.4.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata.

Cap. 2. DESCREREA PROPRIETATII IMOBILIARE

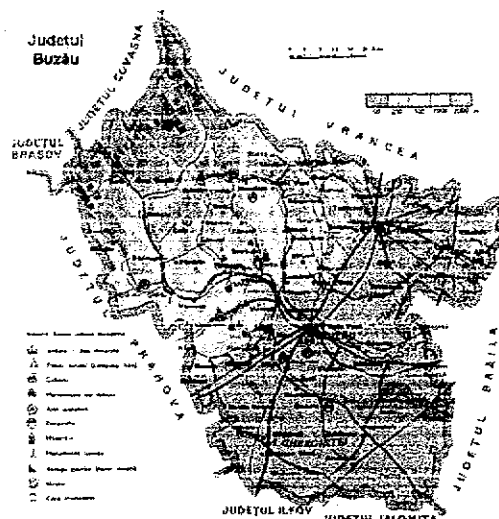
2.1 . SITUATIA JURIDICA

Proprietatea imobiliara analizata situata in intravilanul sat Amara, com. Balta Alba, apartine Primariei Balta Alba , jud. Buzau, conform Inventarului bunurilor care apartin domeniului public al comunei Balta Alba- ANEXA nr. 7.

2.2. AMPLASAMENT- LOCALIZARE

Aceasta proprietate se afla situata in judetul Buzau.





Judetul Buzau este situat in sud-estul Romaniei si se invecineaza cu judetele Brasov, Braila, Covasna, vrancea, Ialomita si Prahova, detinand 2,6% din suprafata tarii.

Suprafata judetului-6078 mp.

Judetul Buzau face parte din Regiunea de Dezvoltare Sud-Est, cu sediul la Constanta.

Legaturile judetului cu celelalte zone din tara sunt:

- Drumul European E85(DN2) cu legatura spre Bucuresti sau spre Moldova;
- Drumul European E577 spre Ploiesti
- DN 10 spre Brasov(pe Valea Buzaului)
- DN22 spre Braila
- Magistrala feroviara linia 500(Bucuresti, Ploiesti, Buzau, Focsani,Bacau, Suceava)

Din punct de vedere economic judetul Buzau se afla pe o pozitie de mijloc in randul judetelor dupa castigul mediu net la nivel national.

Rata somajului la nivelul judetului Buzau este printe cele mai mari din tara. La nivelul lunii iunie judetul Buzau se afla pe locul al 4-lea cu cel mai mare nivel de somaj.

Proprietatea este amplasata in intravilanul sat Balta Alba, com. Balta Alba , jud. Buzau, proprietate situata in centrul satului, avand urmasorii vecini:

Nord – Boeru Elena ;

Sud – Drum Satesc;

Est – Drum comunal 13;

Vest – Cooperativa de consum.

2.3.DESCRIEREA PROPRIETATII ANALIZATE

Constructia C1-Casa specialistului

Regim de inaltime P+1

Sc = 95,5 mp,

Scd = 183,88 mp,

Su = 125,89 mp,

H = 2,65 m/nivel.

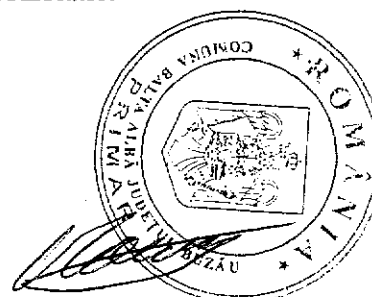
Cladirea a avut ca destinatie locuinte pentru specialistii comunei.

Structura este realizata din pereti portanti din caramida cu fundatie continua din beton armat, stalpi si centuri din beton armat, plasee din beton armat, terasa, hidroizolatie.

Compartimentarile sunt edificate din pereti de zidarie;

Tamplaria interioara : usi celulare din lemn.

Tamplaria exterioara: PVC cu geam termopan.



Finisajele interioare: pereti driscuiti, gletuiti si zugraviti cu vopseluri lavabile iar in baie si bucatarie peretii sunt placati partial cu faianta.

Finisaje exterioare: tencuieli exterioare decorative.

Pardoseli din gresie in bai, bucatarie, holuri si spatiul centralei termice iar in birouri din parchet laminat.

Cladirea este dota cu instalatie electrica, sanitara, canal cu fosa septica proprie.

Incalzirea este realizata cu centrala termica cu combustibil solit(lemn) si radiatoare metalice.

La data inspectiei in cladire functioneaza birouri ale Societatii de apa-canal si a functionat si o farmacie.

Cladirea este edificata in anii 1970 iar in anul 2014 s-au facut modernizari(renovare) constand din:reparatii tencuieli interioare si exterioare, zugraveli interioare si exterioare, inlocuit tamplarie interioara si exterioara, schimbat pardoseli pe holuri si bai cu gresie si birouri cu parchet laminat, dotarea spatiului cu centrala termica pe lemne pentru incalzire si instalatie, instalatie sanitara, instalatie electrica, izolatie termica exterioara, hidroizolatie terasa.

Teren

Constructia este edificata pe un teren, categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 549 mp.

Terenul are forma geometrica dreptunghiulara si este plan.

Utilitati in zona

Curent electric ,apa, retea pentru curenti slabi.

Cap. 3. STABILIREA VALORII DE PIATA

3.1. BAZELE SI PREMISELE EVALUARII

Prin valoare intelegem acea calitate conventionala a unui obiect care ii este atribuita in urma unor calcule sau a unei expertize.

Pretul sau mai precis pretul platit efectiv in urma unei tranzactii este spre deosebire de valoare un fapt tangibil, un element real.

Diferenta dintre valoare si pretul platit este cauzata de contextul tranzactiei care nu este niciodata acelasi.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectate din mai multe variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Cea mai buna utilizare este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2018 –, astfel:

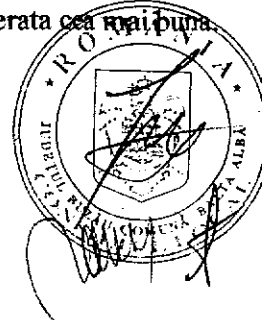
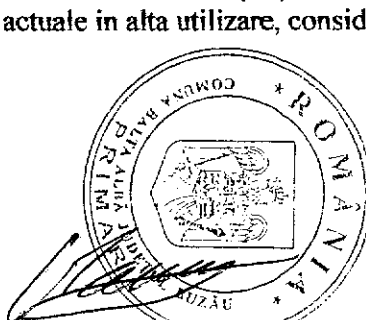
„ Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare, din optica participantilor de pe piata , este utilizarea posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare ”.

Permisa legal

Evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege, analizand reglementarile zonarea, restrictii de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile de patrimoniu, siturile istorice si impactul asupra mediului.

Posibila fizic

Se analizeaza dimensiunea, forma, suprafata , structura geologica a terenului si acceptabilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizarile unei proprietati imobiliare. Conditile fizice influenteza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare, considerata cea mai buna.



Fezabila financiar

Utilizarile care au indeplinit criteriile de permisivitate legala si posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina daca ele ar putea produce venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului. Toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Maxim productiva

Dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este aceea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de functionare a capitalului cerut de piata pentru acea utilizare.

Conceptul de cea mai buna utilizare, este o parte fundamentala si integrata a estimarilor valorii de piata.

CMBU a terenului considerat liber, presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza pot fi identificate utilizari care creeaza valoare, evaluatorul putand incepe selectia de la proprietati comparabile si sa estimeze valoarea terenului.

Referitor la proprietatea de evaluat se mentioneaza urmatoarele aspecte:

- terenul detinut in proprietate exclusiva este localizat intr-o zona cu spatii rezidentiale, invatamant si culte;
- imobilele existente in zona sunt de natura rezidentiala si invatamant.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata pe o proprietate prin prisma constructiilor existente de utilitate publica-edilitare.

3.3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, sunt influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Analiza pietei imobiliare specifice

Analiza pietei constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare.

Valoarea de piata a proprietatii imobiliare este dependentă de poziția competitivă de pe piața sa.

Pe fondul accentuării crizei economice in sectorul bancar din Romania și a creșterii semnificative a creditelor neperformante, piața imobiliară și-a continuat trendul descendent, însă mai atenuant decât in perioada 2009-2010.

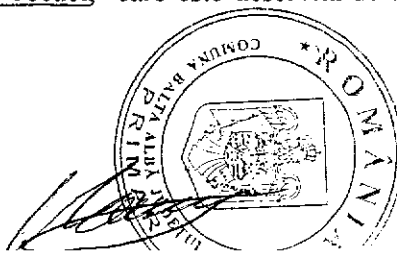
Tranzacțiile imobiliare in orașul Rm.Sărat precum și in zonele din vecinătate sunt bazate in primul rând pe terenuri și clădiri pentru locuințe.

Cererea pentru imobile este datorată in special persoanelor fizice sau juridice din Rm.Sărat precum și din împrejurimi care au diverse afaceri sau investitori in domeniu.

Caracterizarea pietei imobiliare a com. Balta Alba

Comuna se află în extremitatea nord-estică a județului, la limita cu județul Bălți. Pe teritoriul comunei există lacurile Amara și Balta Albă, ultimul constituind, împreună cu zona înconjurătoare, o rezervație naturală geologică și zoologică. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN22 care leagă Râmnicu Sărat de Brăila.

Comuna este traversată și de calea ferată Făurei-Tecuci, care este deservită de halta de miscare Balta



Handwritten signature.

Albă.

Com. Balta Alba este alcatuita din satele: Băile, Balta Albă, Amara, Stăvărăști.

În urma recesământului populației din anul 2011, populația comunei Balta Alba este de 2857 locuitori, în scădere față de recesământul din 2002.

La nivelul com. Balta Alba, piața imobiliară este în curs de formare, motiv pentru care nu poate oferi încă suficiente și concludente date și informații de piață.

Piața imobiliară este determinată de raportul dintre cerere și ofertă, este foarte sensibilă la piața muncii și la stabilirea veniturilor, reglementările centrale și locale în domeniu, de evoluția dobânzilor bancare, de structura populației și alți factori.

Activitatea specifică a zonei este agricultura și zootehnia, iar ca activitate economică este cea comercială.

Din punct de vedere al pretului de piață la terenuri, pe baza unor studii de piață, rezultă următoarea situație:

- terenuri extravilane (arabile) aparținătoare comunei Balta Alba au valoarea de piață, funcție de amplasare și calitatea terenului între 20000– 25000 lei/ha;
- terenurile intravilane aparținătoare comunei Balta Alba, au valoarea de piață, funcție de amplasare și calitatea terenului, suprafața, între 5,00-20 lei/mp;

Din punct de vedere al pretului de piață la clădirile de locuit, pe baza unor studii de piață, rezultă următoarea situație:

- case de locuit cu până la 4 camere, în stare tehnică satisfăcătoare spre bună, cu anexe și teren aferent, au valoarea de piață între 30.000 – 50.000 lei, în funcție de amplasament, iar cele în stare tehnică bună între 50.000 și 90.000 lei, funcție de amplasament.

Surse de informații:

Sursele de informații utilizate în analiza pieței specifice sunt:

† Tranzacții

† Oferte

† Baze de date: Internet, licitații, client, instituții

Față de aceste surse de informații, există următoarele rezerve:

† Posibilități reduse de inspecție a proprietăților imobiliare tranzacționate;

† Probabilitate mare de existență a unor elemente „atipice”;

3.4. EVALUARE PROPRIETATE

Pentru determinarea valorii de piață se folosește Abordarea prin cost- Metoda costului de înlocuire net. Pentru această abordare se estimează valoarea clădirii prin Abordarea prin cost și evaluarea terenului prin Abordarea prin piață.

1. Evaluare construcție

Abordarea prin cost-Metoda costului de înlocuire net(CIN)

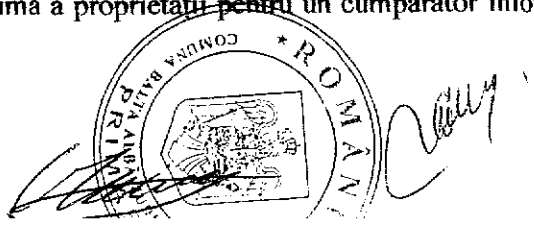
Aceasta stabilește limita superioară până la care piața ar plăti în mod normal pentru o proprietate anumită, când aceasta ar fi nouă.

Abordarea prin cost este utilă pentru estimarea valorii unei construcții intenționate a fi construită, a proprietăților cu scopuri speciale și a altor proprietăți care nu se tranzacționează în mod frecvent pe piață.

Metoda uzuală înscrisă în abordarea prin cost se numește Costul de Înlocuire Net (CIN) și constituie obiectul Standardului SEV 230(IVS 230).

Costul de înlocuire net este considerat o metodă acceptabilă pentru obținerea unui surogat pentru valoarea de piață a proprietăților cu piață limitată și a celor specializate, atunci când informațiile relevante sunt rare sau inexistente.

Această abordare se bazează pe presupunerea că un cumpărător informat nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât costul de producție pentru un substitut cu aceeași utilitate ca cea a proprietății de evaluat. Abordarea consideră că valoarea maximă a proprietății pentru un cumpărător informat va fi



suma curentă necesară pentru a construi sau cumpăra o proprietate nouă, cu aceeași utilitate.

Abordarea prin cost consta în estimarea costului de nou din care se vor deduce uzura fizică, uzura funcțională sau din cauze externe/economice, după caz.

Deprecierea fizică reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere în valoare.

Deprecierea fizică va fi estimată în urma inspecției efectuate de evaluator și a stării clădirii conform Ghidului ANEVAR. Estimarea deprecierei fizice, precum și metoda de calcul a vârstei efective, având în vedere modernizările/extinderile aduse clădirii supuse evaluării.

Estimarea deprecierei economice/externe în funcție de cerere-oferta, sit. economică a zonei, localizare etc.

Deprecierea funcțională este o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul.

Atunci când se utilizează costul de înlocuire nu este cazul să se determine deprecierea funcțională. În situația în care evaluatorul, în caz excepțional, consideră și o depreciere funcțională pe care o adaugă la deprecierea fizică, acest fapt trebuie argumentat și documentat în mod relevant și complet.

Aceasta stabilește limita superioară până la care piața ar plăti în mod normal pentru o proprietate anumită, când aceasta ar fi nouă.

Abordarea prin cost este utilă pentru estimarea valorii unei construcții intenționate a fi construită, a proprietăților cu scopuri speciale și a altor proprietăți care nu se tranzacționează în mod frecvent pe piață.

Metoda uzuală înscrisă în abordarea prin cost se numește Costul de Înlocuire.

Această abordare se bazează pe presupunerea că un cumpărător informat nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât costul de producție pentru un substitut cu aceeași utilitate ca cea a proprietății de evaluat. Abordarea consideră că valoarea maximă a proprietății pentru un cumpărător informat va fi suma curentă necesară pentru a construi sau cumpăra o proprietate nouă, cu aceeași utilitate.

Evaluarea clădirilor este redată în anexe – ANEXA 1 și 2.

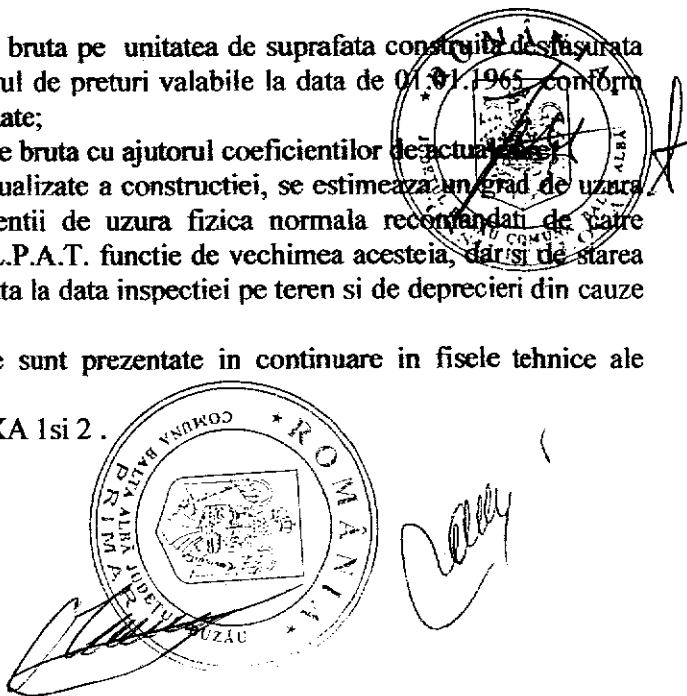
Pentru determinarea valorilor unitare și totale a construcției ce se evaluează, s-au parcurs următoarele etape:

- ☐ Documentarea privind construcția ce urmează a fi evaluată și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;
- ☐ Cercetarea obiectivului prin inspecția la fața locului și stabilirea dotărilor, instalațiilor și finisajelor, precum și stabilirea stării tehnice a clădirilor.
- ☐ Încadrarea construcției analizate într-unul din cataloagele de reevaluare;
- ☐ Se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de reconstrucție, pe total și /sau pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului.
- ☐ Se calculează valoarea de înlocuire brută pe unitatea de suprafață construită desfășurată și pe total arie desfășurată, la nivelul de preturi valabile la data de 01.01.1965 – conform precizarilor din cataloagele menționate;
- ☐ Se actualizează valoarea de înlocuire brută cu ajutorul coeficienților de actualizare;
- ☐ Pentru obținerea valorii rămase actualizate a construcției, se estimează un grad de uzură fizică care ține seama de coeficientii de uzură fizică normală recomandați de către Consiliul Tehnico-Stiințific al M.L.P.A.T. funcție de vechimea acesteia, dar și de starea fizică efectivă a imobilului constatată la data inspecției pe teren și de depreciere din cauze externe.

Datele complete privind proprietățile și ofertele sunt prezentate în continuare în fișele tehnice ale proprietăților imobiliare considerate comparabile.

Evaluarea clădirilor este redată în anexe – ANEXA 1 și 2.

Valoarea clădirii:



Nr.crt.	Denumire	Scd[mp]	Valoare[lei]
1	Cladire-Casa specialistului	183,88	182.485
2	Magazie	23	2.865
	TOTAL		185.350

Valoarea nu contine TVA

2. Evaluare teren

Abordarea prin piata - metoda comparatiilor de piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat. Estimările chiriei pe piata, a costurilor, deprecierei si alti parametri ai valorii pot fi facute prin alte metode.

Aceasta metoda este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

Pentru a asigura credibilitatea concluziilor rezultate din aplicarea metodei comparatiei directe, evaluatorul a verificat datele de pe piata obtinute si a confruntat unele date pentru eliminarea erorilor.

Au fost cercetate cu atentie preturile, drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, motivatiile vanzatorilor si cumparatorilor, precum si data efectiva a tranzactiilor.

Pentru a realiza o comparatie intre proprietatile comparabile vandute si /sau oferate si proprietatea evaluata, va trebui sa se ia in considerare posibile corectii bazate pe diferentele dintre elementele de comparatie. Corectiile pot fluctua in functie de diferentele intre fiecare element comparat. Se vor aplica metode cantitative si/sau calitative pentru analiza diferentelor si estimarea corectiilor.

Criteriile de comparatie ce stau la baza aplicarii acestei metode, necesare pentru identificarea diferentelor intre proprietati sunt:

Ajustari specifice tranzactiei

1. drepturi de proprietate transmise(daca proprietatea este inchiriata sau nu);
2. conditii de finantare(plata cash, finantare etc);
3. conditii de vanzare(de piata, sub piata);
4. cheltuieli necesare imediat dupa cumparare(reparatii, inlocuire unor parti de structura etc);
5. conditii de piata(conditiile intre momentele tranzactiei).

Ajustari specifice proprietatii

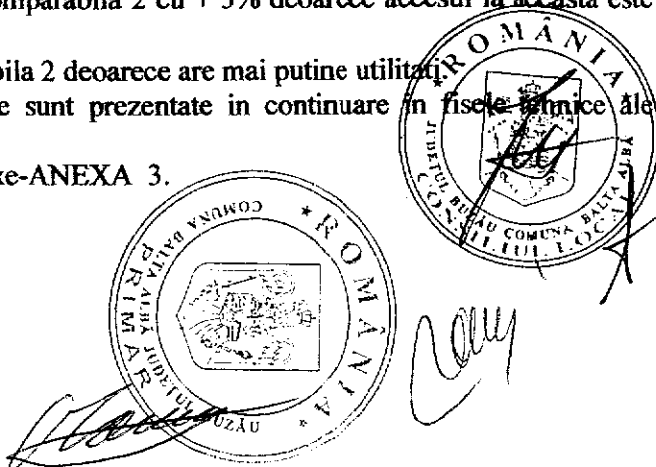
1. localizare(pozitionare in zona);
2. caracteristicile fizice(dimensiuni, calitate, stare tehnica etc);
3. caracteristicile economice(se refera la venitul net din exploatare-proprietati generatoare de venit);
4. utilizare/zonare
5. componentele non-imobiliare ale valorii(elemente ce definesc "personalitatea"unei proprietati).

Corectii aplicate

- Pentru tipul tranzactiei a fost aplicata corectia de -20%, pentru comparabila 1 si 2, avand in vedere ca aceste proprietati sunt la oferta, si se considera ca in urma negocierii intre un posibil comparator si vanzator, se poate obtine o scadere de pret de 20%;
- Pentru localizare s-a facut ajustare la comparabila 2 deoarece deoarce situata mai putin favorabil decat subiectul;
- Pentru suprafata se ajusteaza comparabila 1 cu +5% si 2 cu +10% deoarece au suprafetele mai mici decat subiectul.
- Pentru acces la proprietate se ajusteaza comparabila 2 cu + 5% deoarece accesul la aceasta este mai putin facil;
- Pentru utilitati se face ajustare la comparabila 2 deoarece are mai putine utilitati.

Datele complete privind proprietatile si ofertele sunt prezentate in continuare in fisele tehnice ale proprietatilor imobiliare considerate comparabile.

Evaluarea terenului este realizata in grila din anexe-ANEXA 3.



Valoarea terenului este:

Nr. crt.	Localizare	Suprafata [mp]	Valoare/mp [lei/mp]	Valoare [lei]
1	Teren - Sat Balta Alba, T7, P-269Cc, com. Balta Alba , jud. Buzau	549	16	8.784

Valoarea proprietatii :

Nr. crt.	Denumire	Suprafata teren[mp]	Scd [mp]	Valoare [lei]
1	Teren	549		8.784
2	Cladire-Casa specialistului-C1		183,88	182.485
3	Magazie		23	2.865
	Valoare proprietate			194.134

3.5. RECONCILIAREA REZULTATELOR

Intr-un raport de evaluare, estimarea finala a valorii poate fi exprimata fie ca o singura cifra, fie ca un interval de valori.

Valoarea de piata obtinuta prin: Abordarea prin cost -Metoda costului de inlocuire net, pentru cladiri si Abordarea prin piata- Metoda comparatiilor de piata, pentru teren.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a avea o siguranta ca datele disponibile, tehnicile aplicate , rationamentul si logica aplicata au condus la un rezultat corect.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere.

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o comparare;
- Orientarea spre piata

In concluzie, in opinia evaluatorului, valoarea de piata estimata si valoarea chiriei, la data evaluarii 18.03.2020 este:

Valoarea totala a proprietatii este:

Nr. crt.	Denumire	Suprafata teren[mp]	Scd [mp]	Valoare [lei]
1	Teren	549		8.784
2	Cladire-Casa specialistului-C1		183,88	182.485
3	Magazie		23	2.865
	TOTAL			194.134

Valoarea nu contine TVA

Valoarea estimata este pretul cel mai probabil obtinut pentru aceasta proprietate, intre un cumparator si un vanzator hotarat care actioneaza fara constrangeri, dupa un marketing adecvat si la data evaluarii.

Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii. Valoarea estimata este obiectiva in conditiile in care sunt respectate prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor 2018 si aplicate corect metodele de evaluare. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in raport.

3.6.DETERMINAREA CHIRIEI ANUALE

Contractul de inchiriere de bunuri proprietate publică, este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumită chibias, care

The page contains two official circular stamps. The top one is from the 'Județul Buzău' (Buzău County) and the bottom one is from the 'Comuna Balta Alba' (Balta Alba Commune). Both stamps have the text 'ROMANIA' at the top and 'Buzău' or 'Balta Alba' at the bottom. There are handwritten signatures over the stamps.

acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică în schimbul unei chirii.

Chiria anuală se determină cu ajutorul metodei capitalizării veniturilor, folosind relația :

Chiria anuală = Valoarea proprietății imobiliare x rata de capitalizare

Rata de capitalizare în zona este de 8.5% (Darian) pentru proprietăți imobiliare (spații comerciale).

Rata de capitalizare exprimă raportul între veniturile nete anuale obținute de o proprietate imobiliară și valoarea proprietății.

Valoarea chiriei anuale pentru închirierea proprietății imobiliare este :

$$194.134 \times 8,5\% = 16.501 \text{ lei/an}$$

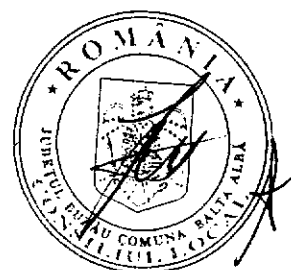
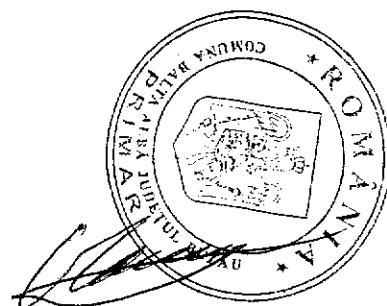
Su = 125,89 mp

Valoarea chiriei /mp/lună este :

$$V = 10,92 \text{ lei/mp rotund } 11 \text{ lei / mp}$$

Cap.4 ANEXE

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Grila datelor de piață
- Comparabile
- Fotografii



ANEXA 1

**FISA DE CALCUL A VALORII DE INLOCUIRE
A CLADIRII LA DATA DE 18.03.2030
Obiect: Casa specialistului C1**

1. Date constructive-regim de inaltime P+1

Sc = 95,5 mp

Sed = 183,88 mp

Su = 125,89 mp

Inaltime: 2,65 m/nivel

PIF 1970

2. Partea de constructii:

Structura este realizata din pereti portanti din caramida cu fundatie continua din beton armat, stalpisor si centuri din beton armat, plasee din beton armat, terasa, hidroizolatie.

Compartimentarile sunt edificate din pereti de zidarie;

Tamplaria interioara : usi celulare din lemn.

Tamplaria exterioara: PVC cu geam termopan.

Finisajele interioare: pereti driscuiti, gletuiti si zugraviti cu vopseluri lavabile iar in baie si bucatarie peretii sunt placati partial cu faianta.

Finisaje exterioare: tencuieli exterioare decorative.

Pardoseli din gresie in bai, bucatarie, holuri si spatiul centralei termice iar in birouri din parchet laminat.

3. Instalatii:

-electrice, apa, caldura, canal;

4. Stabilirea elementelor de calcul**2.1. Suprafata construita si desfasurata**

Ac = 95,5 mp

Ad = 183,88 mp

2.2. Inaltime : H = 2,65 m/nivel**3. Calculul valorii de inlocuire la nivel 01.01.1965**

(conform "Reevaluarea rapida a cladirilor de locuit si administrativ" MATRIX ROM 1995- „Catalog de reevaluare” nr.124, fisa 4D.

3.1. Valoarea unitara pentru finisaj mediu

Valoarea unitara a cladirii pentru finisaj mediu, este 715 lei(ROL)/mpAd;

Corectii

-pentru inaltime

0,96

-pentru acoperis terasa

+6 lei/mpAd

-pentru echipamentul centralei termice

+28lei/mpAd

TOTAL C

720,4 lei(ROL)/mpAd

3.2. Valoarea totala

Categorica de lucrari

Pret unitar

Cantitati

Val.inloc.(lei)ROL

3.2.1. Constructii

720,4 lei(ROL)/mpAd 183,88 mp

132.467 lei(ROL)

Total=**132.167 lei(ROL)****4. Valoarea actualizata la 18.03.2020** $Via = Vi \times K$

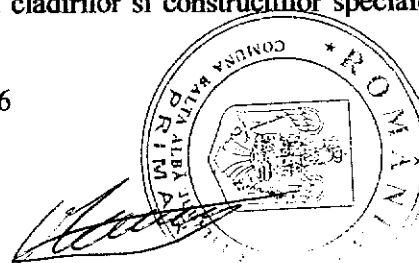
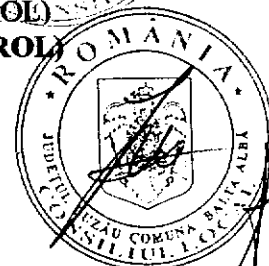
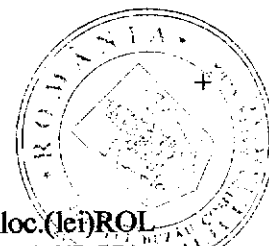
Unde:

Via = valoarea de inlocuire actualizata

Vi = valoarea de inlocuire la nivel 18.03.2020

K = indice de actualizare a cladirilor si constructiilor speciale recomandati de CET R

nr.149/12.2019.



Pentru cladiri locuinta valoarea lui K este: $K = 43.707,188$

Rezulta: $Via = 132.167 \times 43707,188 / 10000 = 577.665$ lei (RON)

Valoarea fara TVA: $Via = 467.909$ lei(RON)

5. Valoarea unitara de inlocuire actualizata la 18.03.2020(Vua)

$Vua = Via ; Ad$

Unde $Ad = 183,88$ mp

$Vua = 467.909 : 183,88 = 2545$ lei/mp

Pentru a calcula valoarea actualizata trebuie scazute deprecierea acumulate in timp(uzura fizica) si deprecierea din cauze externe(amplasamentul in zona, corelarea intre raportul cerere/oferta etc.), neadecvarile functionale.

In conformitate cu <<Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupul constructii cod clasicare 1.6.1.a. <<Cladiri locuit >>. precum si din observatiile de la fata locului, se apreciaza o uzura globala fizica a constructiei de 25%.

Den. Cladii	Ad[mp]	structura		anvelopa		finisaje		instalatii		uz. totala
		pond	%	pond	%	pond	%	pnod	%	%
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Locuinta 1970	183,88	40	46	17	8	25	12	18	8	25

Valoarea actualizata a constructiei pentru un grad de uzura fizica estimat la 25% este :

$Va = 467.909 \text{ lei } (1-25\%) = 350.932 \text{ lei}$

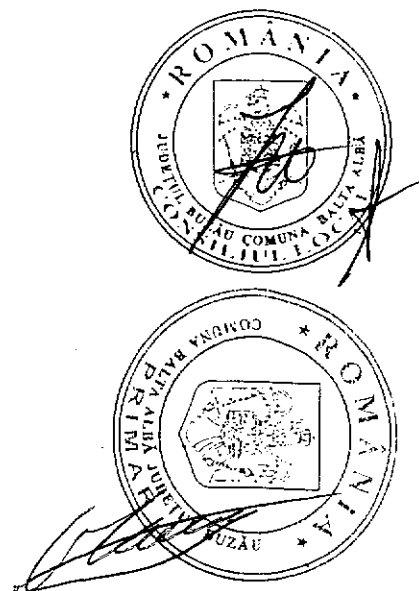
Valoarea actualizata a constructiei, pentru un grad de depreciere economica (cerere-oferta, sit economica a zonei, localizare etc) estimat a fi de 48% este:

$Va = 350.932 \text{ lei } (1-45\%) = 182.485 \text{ lei}$

Valoarea rotunjita actualizata dupa deprecierea a constructiei este:

$V = 182.485$ lei

Valoarea nu contine TVA



ANEXA 2

**FISA DE CALCUL A VALORII DE INLOCUIRE
A CLADIRII LA DATA DE 18.03.2030
Obiect: Magazie C2**

1. Date constructive-regim de inaltime P

Sc = 23 mp

Scd = 23 mp

Inaltime: 2,4 m/nivel

PIF 1970

2. Partea de constructii:

Structura este realizata din pereti portanti din caramida cu fundatie continua din beton armat
sarpana din lemn, invelitoare din tabla zincata

Tamplaria exteriora din lemn.

Finisajele interioare si exterioare: pereti driscuiti, gletuiti si spoiti in culori de apa.

Pardoseli din beton.

3. Instalatii:

fara

4. Stabilirea elementelor de calcul

2.1. Suprafata construita si desfasurata

Ac = 23 mp

Ad = 23 mp

2.2. Inaltime : H = 2,4 m

3. Calculul valorii de inlocuire la nivel 01.01.1965

(conform "Reevaluarea rapida a cladirilor de locuit si administrativ" MATRIX ROM 1995- „Catalog de reevaluare” nr.124, fisa 11.

3.1. Valoarea unitara pentru finisaj mediu

Valoarea unitara a cladirii este 535 lei(ROL)/mpAd;

Corectii

-pentru invelitoare din tabla

+15 lei/mpAd

-pentru lipsa instalatii electrice

-4 lei/mpAd

TOTAL C

546 lei(ROL)/mpAd

3.2. Valoarea totala

Categoria de lucrari

Pret unitar

Cantitati

Val.inloc.(lei)ROL

3.2.1. Constructii

546 lei(ROL)/mpAd

23 mp

12.558 lei(ROL)

Total=

12.558 lei(ROL)

4. Valoarea actualizata la 18.03.2020

$$V_a = V_i \times K$$

Unde:

V_a = valoarea de inlocuire actualizata

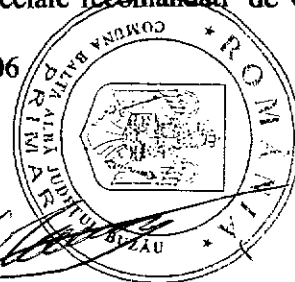
V_i = valoarea de inlocuire la nivel 18.03.2020

K = indice de actualizare a cladirilor si constructiilor speciale recomandati de CET R nr.149/12.2019.

Pentru cladiri depozitare valoarea lui K este: K = 28516,906

Rezulta: $V_a = 12.558 \times 28516,906 / 10000 = 35.812$ lei (RON)

Valoarea fara TVA: $V_a = 35.812$ lei(RON)



5. Valoarea unitara de inlocuire actualizata la 18.03.2020(Vua)

Vua = Via ; Ad

Unde Ad = 23 mp

Vua = 35.812 : 23 = 1557 lei/mp

Pentru a calcula valoarea actualizata trebuie scazute deprecierile acumulate in timp(uzura fizica) si deprecierile din cauze externe(amplasamentul in zona, corelarea intre raportul cerere/oferta etc.), neadecvarile functionale.

In conformitate cu <<Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupul constructii cod clasificare 1.5.2.1.. <<Cladiri depozitat >>, precum si din observatiile de la fata locului, se apreciaza o uzura globala fizica a constructiei de 80%.

Den. Cladii	Ad[mp]	structura		anvelopa		finisaje		instalatii		uz. totala
		pond	%	pond	%	pond	%	pnod	%	%
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Magazie 1970	23	40	70	17	75	25	85	18	100	80

Valoarea actualizata a constructiei pentru un grad de uzura fizica estimat la 80% este :

Va = 35812 lei (1-80%) = 7162 lei

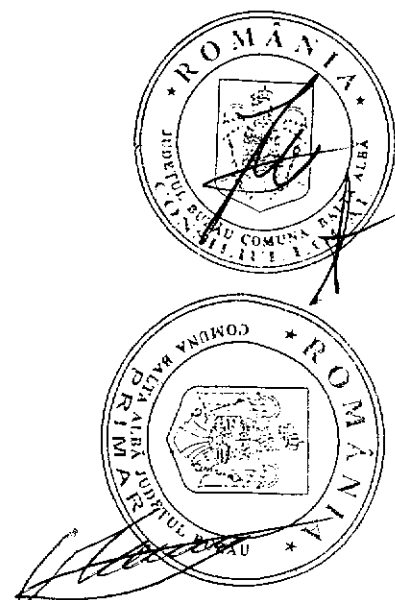
Valoarea actualizata a constructiei, pentru un grad de depreciere economica (cerere-oferta, sit economica a zonei, localizare etc)estimat a fi de 45% este:

Va = 7162 lei(1-60%) = 2.865 lei

Valoarea rotunjita actualizata dupa deprecieri a constructiei este:

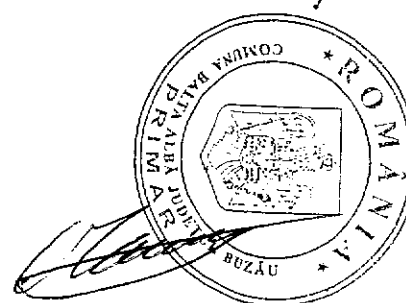
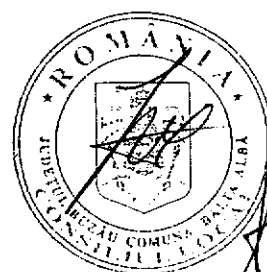
V = 2865 lei

Valoarea nu contine TVA



ANEXA3		Loc. Balta Alba, T7, P-269Cc, com. Balta Alba, jud. Buzau			
CRITERII	SUBIECT	COMPARABILE			
		Comp.T 1		Comp.T2	
		Sat Balaceanu		Sat Puiesti de sus	
		Ajustari		Ajustari	
		%	e	%	e
PRET(e/mp)		4		2,2	
Tip.tranz/oferta		Oferta mart . 2020		Oferta Martie 2020	
Ajustare		-20%	-0,8	-10%	-0,44
Pret ajustat		3,2		1,76	
Ajustari specifice tranzactiei					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin		deplin	
Ajustare		0%	0	0%	0
Pret ajustat		3,2		1,76	
Conditii de finantare	De piata	De piata		De piata	
Ajustare		0%	0	0%	0
Pret ajustat		3,2		1,76	
Conditii de vanzare	Independent	Independent		Independent	
Ajustare		0%	0	0%	0
Pret ajustat		3,2		1,76	
Conditii de piata	Data evaluarii	Martie 2020		Martie 2020	
Ajustare		0%	0	0%	0
Pret ajustat		3,2		1,76	
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare	Balta Alba-central	Balaceanu-central		Puiesti de Sus-marginea satului	
Ajustare		0%	0	+15%	+0,26
Pret ajustat		3,2		2,02	
Suprafata teren [mp]	549	950		1600	
Ajustare		+5%	+0,16	+10%	+0,20
Pret ajustat		3,36		2,22	
Acces la proprietate	Drum asfaltat	Drum asfaltat		Drum pietruit	
Ajustare		0%	0	+5%	+0,11
Pret ajustat		3,36		2,33	
Utilitati	Utilitati la poarta Curent,apa,	Utilitati la poarta Curent,apa		Utilitati la poarta Curent,	
Ajustare		0%	0	+5%	+0,11
Pret ajustat		3,36		2,44	
Topografie	plan	plan		plan	
Pret ajustat		0%	0	0%	0
Pret ajustat		3,36		2,44	
Ajustare totala neta absoluta(e)		0,16		0,68	
Ajustare totala neta(%)		4%		31%	
Ajustare totala buta absoluta(e)		0,16		0,68	
Ajustare totala uta(%)		4%		31%	
Numar ajustari		1		4	
Valoarea estimata este data de comparabila 1 deoarece are ajustarea totala bruta cea mai mica					
Valoarea de piata	Vu = 3,36 e/mp echiv. 16,27 lei/mp rotunjit Vu = 16 lei/mp				

estimata a terenului la 18.03.2020	1 euro = 4,8448 lei la data de 18.03.2020
---------------------------------------	---



2004

Comparabile Comparabila 1.

lojumate.ro

Teren intravilan 950 mp Balaceanu, Buzau

Balaceanu, Buzau

4 EUR

Acum 5 zile

Viorica
PERSONA FIZICA

0771631457

TRAMITE MESAJ

SALEAZA ANUNTUL

Anonymous and secure

Vand teren intravilan 950 mp in com Balaceanu jud Buzau, la 45 km de Buzau si la 16 km de Ramnicu Sarat. Posibilitate de racordare la rețeaua electrică. Pret 4 euro/mp

Fii sociabil, distribuie anunțul prietenilor tăi!

KNOWLEDGE ANUNTUL

GLAMI

Localizare anunt

Comparabila 2.

HBO GO

INCERCA ACUM GRATUIT

3 500 €

Fare broui Stena pentru statul de nomenclator

Tramite mesaj

0766 212 914

Puiești de Sus, judet Buzau

Vand pe teren

Miu Daniel

Pe site din noi 2015

Armată de utilizare

Teren casa Puiești de sus

Puiești de Sus, judet Buzau

Adaugat de pe telefon La 00:14, 9 martie 2020.

Numar anunt: 180069816

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Client de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

1.600 m²

**OBTINE
CEA MAI BUNA
EXPERIENTA**

Teren casa Puiești de sus

Puiești de Sus, judet Buzau

Adaugat de pe telefon La 00:14, 9 martie 2020.

Numar anunt: 180069816

imi place 0

Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

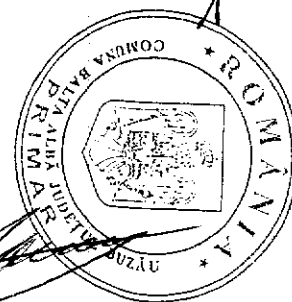
1.600 m²

(P) Volkswagen

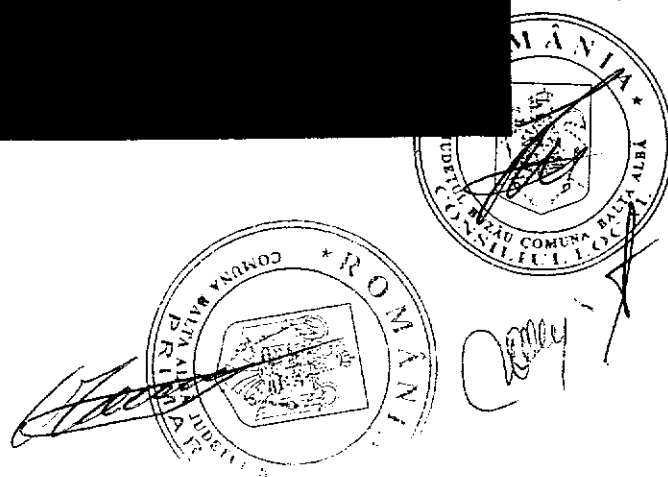
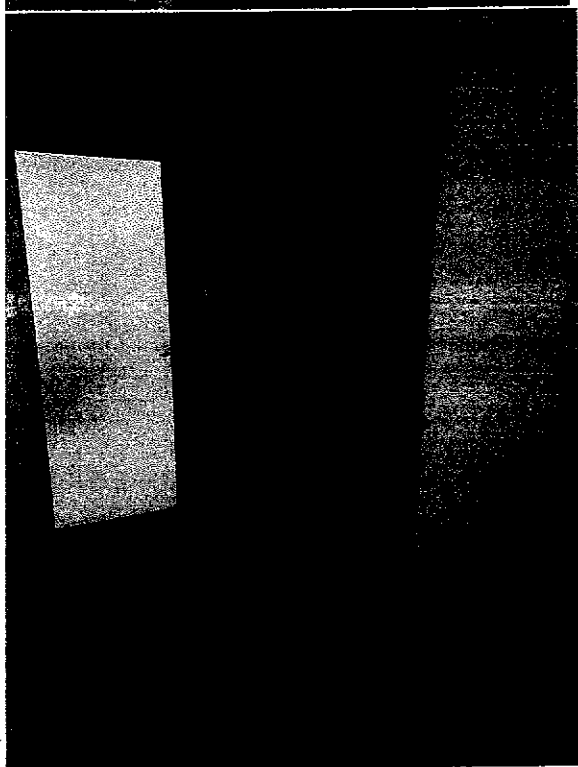
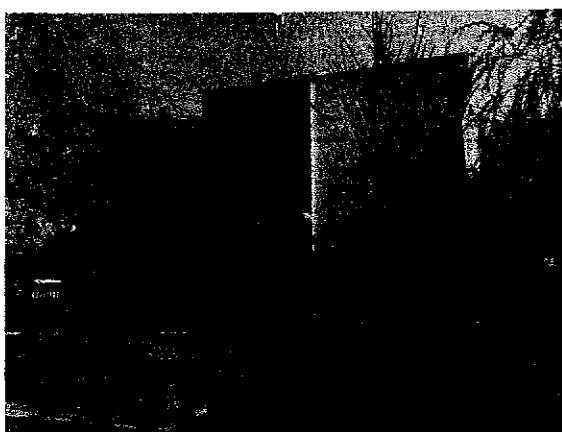
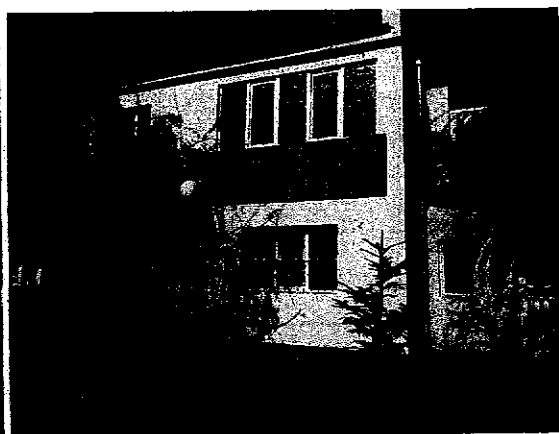
Ești gata pentru maratonul ofertelor Volkswagen?

Vand 2 loturi de casa in comuna Puiești de sus cu fisa de cadastru , proprietar in acte .
Ambele locuri de casa se afla unul langa altul .

Accept schimburi cu auto in special Vw Golf 5 .
Pentru mai multe detalii : 766212914 Cornel



Fotografii proprietate
Casa specialistului



Magazie

