

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
COMUNA BALTA ALBĂ
CONSILIUL LOCAL

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 Alba” comuna Balta Alba, județul Buzău

Consiliul local al comunei Balta Albă, Județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de 29.04.2022;

Având în vedere :

- referat de aprobare al Primarului comunei Balta Alba nr.2980/27.04.2022;
- raportul de specialitate nr. 2979/27.04.2022 al Compartimentului Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale;
- rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local nr. 118,119,120/29.04.2022;
- adresa nr.2969/27.04.2022 a SC.Bioss Setup SRL Puiesti;
- raport de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR, Ing.Sora Ioana, nr.2970/27.04.2022;

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 și art.139, alin (3), lit.g din OUG.nr.57/2019, privind codul administrativ;

În temeiul art.196, alin.(1), lit.a din OUG.nr.57/2019, privind codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1.(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 Alba”, comuna Balta Alba, județul Buzău, pe o perioadă de patru ani, cu posibilitatea prelungirii contractului cu acordul părților, 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.(1) Se aprobă Raportul de evaluare, Caietul de sarcini al procedurii de închiriere a spațiului, modelul de ofertă și modelul de contract de închiriere, fișa de date, prevăzute în anexele nr.2-5, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2). Pretul minim de pornire a licitației este de 17 lei/metru pătrat, fără TVA. Taxa de închiriere va fi recalculată anual în funcție de rata inflației.

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

Art.4. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului comunei Balta Alba, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

**Presedinte de sedinta ,
Cojocara Adrian**

**Contrasemneaza
Balan**

**BALTA
Nr.35**



Aceasta hotarare a fost adoptata de Consiliul local al comunei Balta Alba in sedinta ordinara din data de 29.04.2022, cu respectarea art.139 din OUG.nr.57/2019, cu un numar de 11- voturi pentru - 0 voturi impotriva si - 0 abtineri, din numarul 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.2979/27.04.2022

Raport de specialitate,

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 ;

-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;

-cererea nr.2969/27.04.2022, a SC.Bioss Setup SRL Puiesti prin care solicita inchirierea unui spatiu destinat pentru a servi ca si cabinet veterinar in satul Balta Alba, spatiu proprietate publica a comunei Balta Alba, judetul Buzau.

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 Balta Alba , comuna Balta 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 17 lei/mp, fara TVA..

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

Propun ca durata inchirierii sa fie de 4 ani cu drept de prelungire prin act aditional.

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

Inspec
Stoic





ROMÂNIA

COMUNA BALTA ALBA

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

Nr.2980/27.04.2022

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,inregistrat sub nr.2979/27.04.2022;

-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.2970/27.04.2022;

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

Initiativ
Primar
MARIN





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(orasul, 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,

Comisia ,

Am primit,



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

STIMATE ORGANIZATOR,

Urmare anuntului publicitar aparut in publicatiile _____ prin care ati lansat invitatia de a participa la licitatia publica organizata pentru inchirierea spatiului cu destinatia de cabinet veterinar, in suprafata utila de -10--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: _____

2. Pret ofertant: _____

(se va trece DA/NU)
(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.

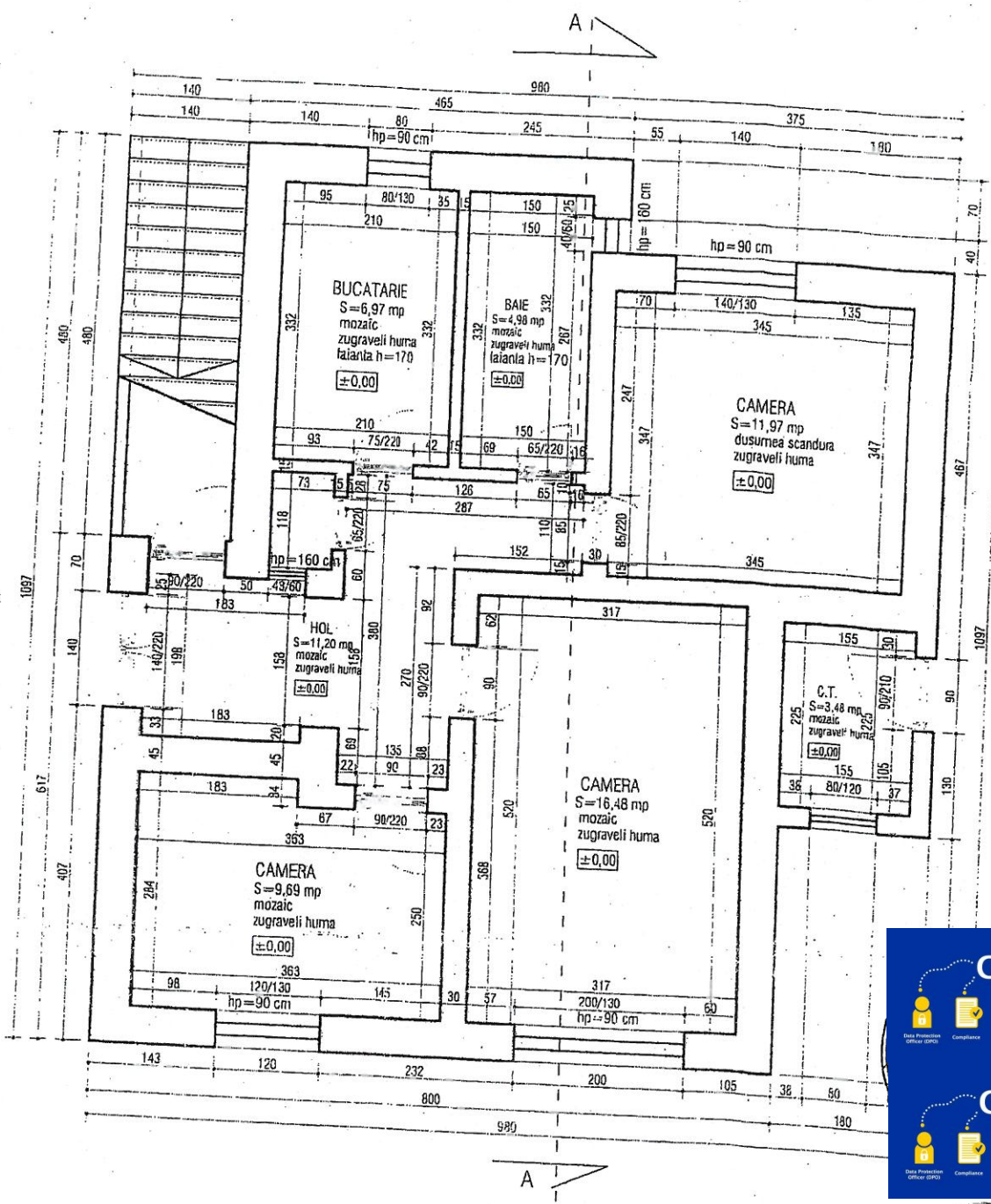
Suntem de acord ca in contractul de inchiriere sa fie stipulate clauze speciale.

Data azi :

Denumire adresa :



Semnatura si ștampila <



GDPR

Data Protection Officer (DPO) Compliance 25 May 2018 Data Breaches Personal Data

GDPR

Data Protection Officer (DPO) Compliance 25 May 2018 Data Breaches Personal Data

GDPR

Data Protection Officer (DPO) Compliance 25 May 2018 Data Breaches Personal Data

Nume	Cerinta	Ex
PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR
E:\PROIECTE\FINALIZATE 2012\CONTRACT-5.jpg		PRIMARIA COMUNEI BALTA ALBA, com. Baltă Alba, jud. Buzău
Sof. Proiectat	arh. Nicoleta TOMESCU	
Proiectat	arh. Nicoleta TOMESCU	
Desenat	ing. Liviu Comeliu Oprea	

GDPR

Data Protection Officer (DPO) Compliance 25 May 2018 Data Breaches Personal Data

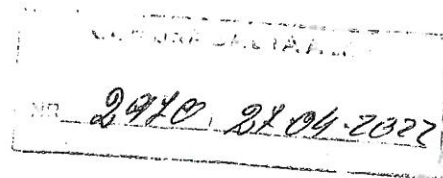
GDPR

Data Protection Officer (DPO) Compliance 25 May 2018 Data Breaches Personal Data

Catre

Primaria Balta Alba

Stimati domni,



Urmare a achizitiei DA30461295 din 27.04.2022, de servicii de evaluare a estimarii valorii de piata in vederea inchirierii, am intocmit raportul de evaluare solicitat prin comanda nr.2978/27.04.2022, in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, publicate de ANEVAR, pentru estimarea valorii de piata si a pretului chiriei a urmatoarei proprietati compusa din:

1. imobil – 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, situate in sat Balta Alba, com. Balta Alba, jud. Buzau.

Acest raport de evaluare a fost intocmit in scopul estimarii valorii de piata a terenului / ha si a chiriei /ha de inceput de licitatie .

Standardele pe care se fundamenteaza prezenta lucrare sunt: Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

Valoarea de piata estimata a proprietatii la data de de referinta 27.04.2022, este:

V = 224.361 lei

Valoare fara TVA

Valoarea chiriei /mp/luna estimata la data de 27.04.2022, este :

V = 17 lei / mp/luna

Valoare fara 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 la data de 28.04.2022 .

Cu stima,
Ioana Sora
Evaluator autorizat ANEVAR

Client,

Primaria Balta Alba



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

Constructii + 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, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului SORA IOANA
Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului(UE) 679/2016.



Aprilie 2022



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
Suse 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



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 2022- SEV 104 -Tipuri ale valorii.
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:** 27.04.2022, data inspectiei 27.04.2022, data raportului 28.04.2022;
10. **Valoarea de piata estimata:**

Valoarea estimata a proprietatii este:

V = 224.361 lei

Valoarea nu contine TVA

Valoarea chiriei /mp/luna este :

V = 17 lei / mp

Valoare fara TVA

11. Cursul de schimb oficial la data evaluarii: 4,9474 lei/EURO

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing. Sora Ioana
Legitimatie nr.16179/2022



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 încredințată de ing. Sora Ioana cu legitimație ANEVAR nr. 16179/2022.
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 și destinatarul raportului de evaluare este: Consiliul Local com. Balta Alba, jud. Buzau.

1.3. OBIECTUL EVALUARII

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 $Sc = 95,5$ mp, $Scd = 183,88$ mp, $Su = 125,88$ mp, construcția C2 cu $Sc = 23$ mp, edificate pe un teren în suprafața de $S = 549$ mp.

1.4. SCOPUL EVALUARII

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

1.5. ADRESA PROPRIETATII SI PARTICULARITATILE 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 2022.
Valoarea de piață a unui activ este definită în standardele de evaluare a bunurilor 2022 –SEV 104-Tipuri ale valorii, 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 EVALUARII, MONEDA DE REFERINȚĂ SI CURSUL OFICIAL

Data evaluării este 27.04.2022, cursul de schimb valutar anunțat de BNR, este de 4,9474 lei/EURO, iar data inspecției este 27.04.2022, data raportului 28.04.2022.

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” – ediția 2022 actualizată și adaptată evoluției profesiei de evaluator.
- 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 si 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, niciodată 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 influența 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 tranzactionabil, 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 privind tranzacțiile de proprietate similare (vânzări, închirieri), existând posibilitatea existenței și altor informații/tranzacții de care evaluatorul nu are cunoștința;
- Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se acordă nicio garanție asupra preciziei lor;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea privind acuratețea informațiilor furnizate de terți;
- Valorile estimate sunt valabile, la data evaluării, pentru activele analizate în ansamblul lor și nu pentru elemente constitutive considerate individual, în ipoteza continuării activității;
- Nu s-au realizat investigații privind eventuala contaminare a clădirii, terenului și amplasamentelor învecinate, iar valoarea estimată nu ține seama de influența factorilor de mediu;



6



2.3.DESCRIEREA PROPRIETATII ANALIZATE

Constructia C1-Casa specialistului

Regim de inaltime P+1

Sc = 95,5 mp,

Scd = 183,88 mp,

S u = 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, stalpisori 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 solid(lemne) 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 2022 -, 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 dezastru naturale care pot afecta utilizările unei proprietati imobiliare. Condițiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizării 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 cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de functionare a capitalului cerut de piata pentru cea 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 utilizării 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 pietele 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 pietele 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 utilizări a proprietatii imobiliare.

Caracterizarea pietei imobiliare a com. Balta Alba

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

Comuna este traversată si de calea ferată Făurei-Tecuci, care este deservită de halta de miscare Balta Albă.

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



In urma recesamantului populatiei din anul 2011, populatia comunei Balta Alba este de 2857 locuitori, in scadere fata de recesamantul din 2002.

La nivelul com. Balta Alba, piata imobiliara este in curs de formare, motiv pentru care nu poate oferi inca suficiente si concludente date si informatii de piata.

Piata imobiliara este determinata de raportul dintre cerere si oferta, este foarte sensibila la piata muncii si la stabilirea veniturilor, reglementarile centrale si locale in domeniu, de evolutia dobanzilor bancare, de structura populatiei si alti factori.

Activitatea specifica a zonei este agricultura si zootehnia, iar ca activitate economica este cea comerciala.

Din punct de vedere al pretului de piata la terenuri, pe baza unor studii de piata, rezulta urmatoarea situatie:

- terenuri extravilane(arabile) apartinatoare comunei Balta Alba au valoarea de piata, functie de amplasare si calitatea terenului intre 25000– 35000 lei/ha;

- terenurile intravilane apartinatoare comunei Balta Alba, au valoarea de piata, functie de amplasare si calitatea terenului, suprafata, intre 5,00-25 lei/mp;

Din punct de vedere al pretului de piata la cladirile de locuit, pe baza unor studii de piata, rezulta urmatoarea situatie:

- case de locuit cu pana la 4 camere, in stare tehnica satisfacatoare spre buna, cu anexe si teren aferent, au valoarea de piata intre 30.000 – 50.000 lei, in functie de amplasament, iar cele in stare tehnica buna intre 50.000 si 90.000 lei, functie de amplasament.

Surse de informatii:

Sursele de informatii utilizate in analiza pietei specifice sunt:

† Tranzactii

† Oferte

† Baze de date: Internet, licitatii, client, institutii

Fata de aceste surse de informatii, exista urmatoarele rezerve:

† Posibilitati reduse de inspectie a proprietatilor imobiliare tranzactionate;

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

3.4. EVALUARE PROPRIETATE

Pentru determinarea valorii de piata se foloseste Abordarea prin cost- Metoda costului de inlocuire net. Pentru aceasta abordare se estimeaza valoarea cladiirii prin Abordarea prin cost si evaluarea terenului prin Abordarea prin piata.

1. Evaluare constructii

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

Aceasta stabileste limita superioara pana la care piata ar plati in mod normal pentru o proprietate anumita, cand aceasta ar fi noua.

Abordarea prin cost este utila pentru estimarea valorii unei constructii intentionate a fi construita, a proprietatilor cu scopuri speciale si a altor proprietati care nu se tranzactioneaza in mod frecvent pe piata.

Costul de inlocuire net este considerat o metoda acceptabila pentru obtinerea unui surogat pentru valoarea de piata a proprietatilor cu piata limitata si a celor specializate, atunci cand informatiile relevante sunt rare sau inexistente(folosita mai mult pentru proprietatile din mediu rural).

Aceasta abordare se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru o proprietate mai mult decat costul de productie pentru un substitut cu aceeași utilitate ca cea a proprietatii de evaluat. Abordarea considera ca valoarea maxima a proprietatii pentru un cumparator informat va fi suma curenta necesara pentru a construi sau cumpara o proprietate noua, cu aceeași utilitate.

Abordarea prin cost consta in estimarea costului de nou din care se vor deduce uzura fizica, uzura functionala sau din cauze externe/economice, dupa caz.

Deprecierea fizica reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere in valoare.



Deprecierea fizica va fi estimata in urma inspectiei efectuate de evaluator si a starii cladirii conform Ghidului ANEVAR. Estimarea deprecierei fizice, precum si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evaluarii.

Estimarea deprecierei economice/externe in functie de cerere-oferta, sit. economica a zonei, localizare etc.

Deprecierea functionala este o pierdere de valoare cauzata de supradimensionare, de deficiente ale traseului circulatiei interioare, de lipsuri care diminueaza confortul.

Atunci cand se utilizeaza costul de inlocuire nu este cazul sa se determine deprecierea functionala. In situatia in care evaluatorul, in caz exceptional, considera si o depreciere functionala pe care o adauga la deprecierea fizica, acest fapt trebuie argumentat si documentat in mod relevant si complet.

Aceasta stabileste limita superioara pana la care piata ar plati in mod normal pentru o proprietate anumita, cand aceasta ar fi noua.

Abordarea prin cost este utila pentru estimarea valorii unei constructii intentionate a fi construita, a proprietatilor cu scopuri speciale si a altor proprietati care nu se tranzactioneaza in mod frecvent pe piata.

Metoda uzuala in scrisa in abordarea prin cost se numeste Costul de Inlocuire.

Aceasta abordare se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru o proprietate mai mult decat costul de productie pentru un substitut cu aceeași utilitate ca cea a proprietatii de evaluat. Abordarea considera ca valoarea maxima a proprietatii pentru un cumparator informat va fi suma curenta necesara pentru a construi sau cumpara o proprietate noua, cu aceeași utilitate. Evaluarea cladirilor este redata in anexe - ANEXA 1 si 2 .

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a constructiei ce se evalueaza, s-au parcurs urmatoarele etape:

- Documentarea privind constructia ce urmeaza a fi evaluata si stabilirea caracteristicilor tehnico- constructive ale cladirii;
- Cercetarea obiectivului prin inspectia la fata locului si stabilirea dotarilor, instalatiilor si finisajelor, precum si stabilirea starii tehnice a cladirilor.
- Incadrarea constructiei analizate intr-unul din cataloagele de reevaluare;
- Se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de reconstructie, pe total si /sau pe categorii de lucrari precum si corectiile datorate abaterilor fata de prevederile din fisele catalogului.
- Se calculeaza valoarea de inlocuire bruta pe unitatea de suprafata construita desfasurata si pe total arie desfasurata, la nivelul de preturi valabile la data de 01.01.1965, conform precizarilor din cataloagele mentionate;
- Se actualizeaza valoarea de inlocuire bruta cu ajutorul coeficientilor de actualizare;
- Pentru obtinerea valorii ramase actualizate a constructiei, se estimeaza un grad de uzura fizica care tine seama de coeficientii de uzura fizica normala recomandati de catre Consiliul Tehnico- Stiintific al M.L.P.A.T. functie de vechimea acesteia, dar si de starea fizica efectiva a imobilului constatata la data inspectiei pe teren si de deprecierei din cauze externe.

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

Evaluarea cladirilor este redata in anexe - ANEXA 1 si 2 .

Valoarea cladirii:

Nr.crt.	Denumire	Scd[mp]	Valoare[lei]
1	Cladire-Casa specialistului	183,88	204.794
2	Magazie	23	3.097
	TOTAL		207.891

Valoarea nu contine TVA



2. Evaluare teren

1. 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 oferite 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).

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

Pentru a gasi o comparabila la evaluarea terenului s-a folosit si metoda extractiei in ANEXA 3.

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor de piata este redată in grila din anexe-ANEXA 4.

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	30	16.470

Valoarea proprietatii :

Nr. crt.	Denumire	Suprafata teren[mp]	Scd [mp]	Valoare [lei]
1	Teren	549		16.470
2	Cladire-Casa specialistului-C1		183,88	204.794
3	Magazie		23	3.097
	Valoare proprietate			224.361

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 27.04.2022, este:

Valoarea totala a proprietatii este:

Nr. crt.	Denumire	Suprafata teren[mp]	Scd [mp]	Valoare [lei]
1	Teren	549		16.470
2	Cladire-Casa specialistului-C1		183,88	204.794
3	Magazie		23	3.097
	TOTAL			224.361

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 2022 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

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

Chiria anuala se determina cu ajutorul metodei capitalizarii veniturilor, folosind relatia :

Chiria anuala = Valoarea proprietatii imobiliare x rata de capitalizare

Rata de capitalizare in zona este de 10,5% (Darian)pentru proprietati imobiliare (spatii comerciale).

Rata de capitalizare exprima raportul intre veniturile nete anuale obtinute de o proprietate imobiliara si valoarea proprietatii.

Valoarea chiriei anuale pentru inchirierea proprietatii imobiliare este :

$$224.361 \times 10,5\% = 23.558 \text{ lei/an}$$

Su = 125,89 mp

Valoarea chiriei /mp/luna este :

$$V = 15,59 \text{ lei/mp rotunjit } 16 \text{ lei / mp}$$

Valoare fara TVA

2. Determinarea chiriei prin metoda comparatiei de piata.

Evaluarea chiriei este redata in grila din anexe-ANEXA 5.

Valoarea chiriei /mp/luna este :

$$V = 16,6 \text{ lei/mp rotunjit } 17 \text{ lei / mp}$$

Valoare fara TVA

3.7. RECONCILIAREA REZULTATELOR CHIRIILOR

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



13



Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a avea o siguranță ca datele disponibile, tehnicile aplicate, raționamentul și logica aplicată au condus la un rezultat corect.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere. În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o comparație;
- Orientarea spre piață

În concluzie, în opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată și valoarea chiriei, la data evaluării 27.04.2022, este:

Valoarea chiriei /mp/lună este :

$V = 16,6 \text{ lei/mp rotunjit } 17 \text{ lei / mp}$

Valoare fără TVA

Cap.4 ANEXE

- Grila datelor de piață
- Comparabile
- Fotografii



**FISA DE CALCUL A VALORII DE INLOCUIRE
A CLADIRII LA DATA DE 27.04.2022
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 sarpanta din lemn, invelitoare din tabla zincata

Tamlaria exterioara 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(ROL)/mpAd

-pentru lipsa instalatii electrice

-4 lei(ROL)/mpAd

TOTAL C**546 lei(ROL)/mpAd****3.2. Valoarea totala**

Categoricia 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 27.04.2022**

$$V_{ia} = V_i \times K$$

Unde:

Via = valoarea de inlocuire actualizata

Vi = valoarea de inlocuire la nivel 27.04.2022

K = indice de actualizare a cladirilor si constructiilor speciale recomandati de CET R nr.158/12.2021.

Pentru cladiri depozitare valoarea lui K este: K = 30825,551

Rezulta: $V_{ia} = 12.558 \times 30825,551 / 10000 = 38.711$ lei (RON)**Valoarea fara TVA: Via = 38.711 lei(RON)**

5. Valoarea unitara de inlocuire actualizata la 27.04.2022(Vua)

Vua = Via ; Ad

Unde Ad = 23 mp

Vua = 38.711 : 23 = 1683 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 1.5.2.1.. <<Cladiri depozitat >>, precum si din observatiile de la fata locului, se apreciaza o uzura globala fizica a constructiei de 80%.

Den. Cladi	Ad[mp]	structura		anelopa		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 = 38711 lei (1-80%) = 7.742 lei

Valoarea actualizata a constructiei, pentru un grad de depreciere economica (cerere-oferta, sit economica a zonei, localizare etc) estimat a fi de 60% este:

Va = 7742 lei(1-60%) = 3.097 lei

Valoarea rotunjita actualizata dupa deprecierea a constructiei este:

V = 3.097 lei

Valoarea nu contine TVA



Determinarea valorii unitare a terenului prin metoda extractiei

ANEXA 3

Se determina valoarea cladirii prin abordarea prin cost si din valoarea totala a proprietatii se determina valoarea terenului prin scadere. Dupa determinarea valorii unitare se aplica abordarea prin pita- metoda comparatiilor.

1.Date constructive-regim de inaltime P

Sc = 100 mp

PIF 1971

2.Partea de constructii:

Structura este realizata din pereti portanti din caramida cu fundatie continua din beton armat, stalpisorii si centuri din beton armat, plasee din rabit, sarpanta din lemn, invelitoare din tabla. Compartimentarile sunt edificate din pereti de zidarie;

Tamplaria interioara : din lemn.

Tamplaria exterioara: din lemn.

Finisajele interioare: pereti driscuiti, gletuiti si zugraviti cu culori de apa.

Finisaje exterioare: tencuieli.

Pardoseli din pamant si dusumele.

3.Instalatii:

-electrice, ;

4. Stabilirea elementelor de calcul

2.1.Suprafata construita si desfasurata

Ac = 100 mp

2.2.Inaltime : H = 2,60 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 4B.

3.1. Valoarea unitara pentru finisaj mediu

Valoarea unitara a cladirii pentru finisaj mediu, este 705 lei(ROL)/mpAd;

Corectii

-pentru inaltime

0,98

-pentru invelitori din tabla

+15 lei(ROL)/mpAd

-pentru lipsa instalatiilor sanitare se scad

-72 lei/mpAd

+

TOTAL C

633,9 lei(ROL)/mpAd

3.2. Valoarea totala

Categoria de lucrari

Pret unitar

Cantitati

Val.inloc.(lei)ROL

3.2.1.Constructii

633,9 lei(ROL)/mpAd 100 mp

Total=

63.390 lei(ROL)

63.390 lei(ROL)

4. Valoarea actualizata la 27.04.2022

$$V_{ia} = V_i \times K$$

Unde:

V_{ia} = valoarea de inlocuire actualizata

V_i = valoarea de inlocuire la nivel 27.04.2022

K = indice de actualizare a cladirilor si constructiilor speciale recomandati de CET R nr.158/12.2021.

Pentru cladiri locuinta valoarea lui K este: K = 46954,861

Rezulta: $V_{ia} = 63.390 \times 46954,861 / 10000 = 297.647$ lei (RON)

Valoarea fara TVA: $V_{ia} = 241.094$ lei(RON)



19



5. Valoarea unitara de inlocuire actualizata la 27.04.2022(Vua)

Vua = Via ; Ad

Unde Ad = 100 mp

Vua = 241.094 : 100 = 2.411 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 67%.

Den. Cladi	Ad[mp]	structura		anvelopa		finisaje		instalatii		uz. totala
		pond	%	pond	%	pond	%	pond	%	%
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Locuinta 1971	100	40	60	17	60	25	70	18	85	67

Valoarea actualizata a constructiei pentru un grad de uzura fizica estimat la 67% este :

Va = 241.094 lei (1-67%) = 79.561 lei

Valoarea actualizata a constructiei, pentru un grad de depreciere economica (cerere-oferta, sit economica a zonei, localizare etc) estimat a fi de 50% este:

Va = 79.561 lei(1-50%) = 39.781 lei

Valoarea rotunjita actualizata dupa deprecierea a constructiei este:

V = 39.781 lei echiv. 8.040 euro

Valoarea nu contine TVA

Valoarea terenului este:

Vt = 15.000 e - 8040 e = 6.960 euro

Vu = 5,8 e/mp



		Loc. Balta Alba, T7, P-269Cc, com. Balta Alba, jud. Buzau			
CRITERII	SUBIECT	COMPARABILE			
		Comp.T 1		Comp.T2	
		Sat Baile		Sat Baile	
		Ajustari		Ajustari	
		%	e	%	e
PRET(e/mp)		4,3		5,8	
Tip.tranz/oferta		Oferta feb . 2022		Oferta apr. 2022	
Ajustare		-10%	-0,42	-10%	-0,58
Pret ajustat		3,88		5,22	
Ajustari specifice tranzactiei					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin		deplin	
Ajustare		0%	0	0%	0
Pret ajustat		3,88		5,22	
Conditii de finantare	De piata	De piata		De piata	
Ajustare		0%	0	0%	0
Pret ajustat		3,88		5,22	
Conditii de vanzare	Independent	Independent		Independent	
Ajustare		0%	0	0%	0
Pret ajustat		3,88		5,22	
Conditii de piata	Data evaluarii	Febr.2022		Apr. 2022	
Ajustare		0%	0	0%	0
Pret ajustat		3,88		5,22	
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare	Balta Alba-central	Baile		Baile	
Ajustare		+5%	+0,19	+5%	+0,26
Pret ajustat		4,07		5,48	
Suprafata teren [mp]	549	2304		1200	
Ajustare		+20%	+0,81	+10%	+0,54
Pret ajustat		4,88		6,02	
Acces la proprietate	Drum asfaltat	Drum asfaltat		Drum asfaltat	
Ajustare		0%	0	0%	0
Pret ajustat		4,88		6,02	
Utilitati	Utilitati la poarta Curent,apa,	Utilitati la poarta Curent,apa		Utilitati la poarta Curent,apa	
Ajustare		0%	0	0%	0
Pret ajustat		4,88		6,02	
Topografie	plan	plan		plan	
Ajustare		0%	0	0%	0
Pret ajustat		4,88		6,02	
Ajustare totala neta absoluta(e)		1		0,8	
Ajustare totala neta(%)		23%		14%	
Ajustare totala buta absoluta(e)		1		0,8	
Ajustare totala uta(%)		23%		14%	
Numar ajustari		2		2	

Valoarea estimata este data de comparabila 2 deoarece are ajustarea totala bruta cea mai mica.



Valoarea de piata estimata terenului la 27.04.2022 $V_u = 6,02 \text{ e/mp echiv. } 29,78 \text{ lei/mp rotunjit } V_u = 30 \text{ lei/mp}$
 $1 \text{ euro} = 4,9474 \text{ lei la data de } 27.04.2022$

Corectii aplicate

- Pentru tipul tranzactiei a fost aplicata corectia de -10 %, 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 prôt de 10%;
- Pentru localizare s-a facut ajustare la comparabila 1 si 2 deoarece sunt situate mai putin favorabil decat subiectul;
- Pentru suprafata se ajusteaza comparabila 1 cu 20% si 2 cu +10% deoarece au suprafetele mai mari decat subiectul.



ANEXA 5

Comparatia chiriilor		Comparabile	
Criterii	Subiect	Comp.1	
		sat Puiesti de Jos	
		Ajustari	
		%	lei
Pret arie inchiriabila(lei)/mp/luna		18	
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	
Ajustare		0%	0
Pret ajustat		18	
Dotari	Foarte bune	bune	
Ajustare		+5%	+0,9
Pret ajustat		18,9	
Localizare	Sat Balta Alba	Sat Puiesti de Jos	
Ajustare		0%	0
Pret ajustat		18,9	
Localizare in cadrul localitatii	central	central	
Ajustare		0%	0
Pret ajustat		18,9	
Utilitati disponibile	Curent, apa, caldura	Curent, apa, caldura	
Ajustare		0%	0
Pret ajustat		18,9	
Suprafata inchiriata[mp]	Suprafata utila 125,89 mp	20	
Ajustare		-15%	-2,8
Pret ajustat		16,6	
Ajustare totala neta absoluta(lei)		1,9	
Ajustare totala neta(%)		11%	
Ajustare totala buta absoluta(lei)		3,7	
Ajustare totala buta(%)		21%	
Numar ajustari		1	
Valoarea estimata este data de comparabil 1 deoarece are ajustarea total bruta cea mai mica			
Valoarea de piata estimata a chiriei la data de 27.04.2022		Valoarea chiriei/mp/luna esre: Vu = 16,6 lei/mp/luna fara TVA Rotunjit 17 lei/luna 1 euro = 4,9474 lei la 27.04.2022	



Comparabile

Comparabila 1.

Buzau - Balta Alba 2304mp

€ 10.000

Baile Buzau

Terenuri - De Vanzare

Vând teren intravilan 2304 mp în sat Băile, Comuna Balta-Albă (jud. Buzău) Strazi asfaltate până în fața proprietății. Terenul este în plan drept, poziționat între gospodării, liber de construcții

1 Feb 2022 - publi24.ro

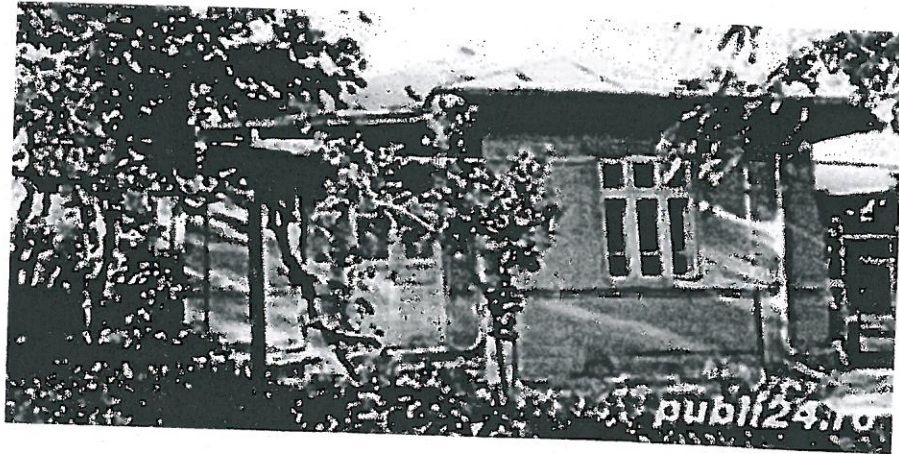
Comparabila 2

Casa de vacanta cu teren 1200mp, intre braila si ramnicul sarat, buzau

Buzau, Balta Alba [Vezi pe harta](#)

15 000 EUR negociabil

Valabil din 16.04.2022 10:46:00



Specificatii

Suprafata utila 100,0 m²

Suprafata terenului 1200,0 m²

Accept schimburi

Destinatie Comercial, De vacanta, Rezidential

Amenajare strazi Asfaltate

Utilitati generale Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz, Telefon, Telefon international

Descriere

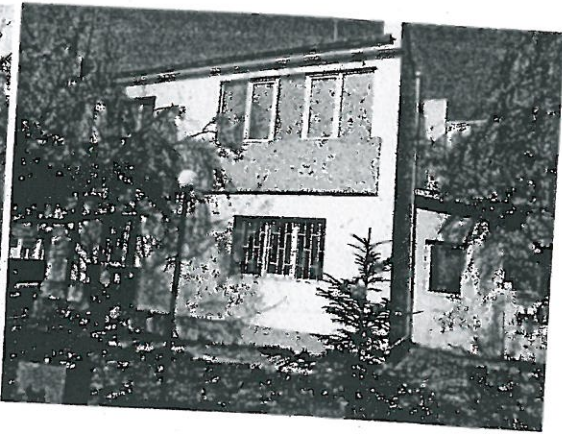
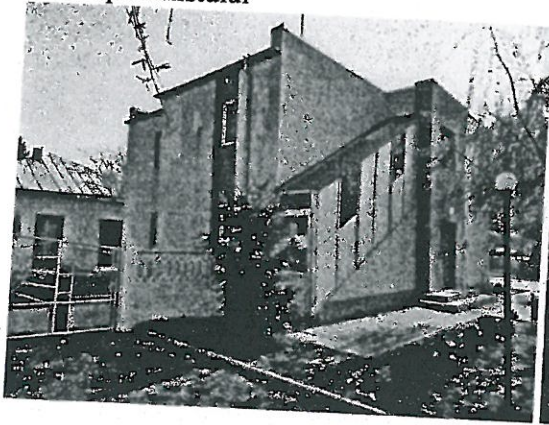
Descriere

Vand casa la tara cu mult teren si verdeata. Poate fi chiar o casa de vacanta. Casa este in localitatea Balta Alba, intre Braila si Ramnicul Sarat, Buzau unde s-a facut statiune de vacanta cu plaja si tratamente cu namol. O zona foarte frumoasa si linistita. Aveti aici un reportaj cu zona: <https://youtu.be/plJbg-29Or8> Din caramida, construita in 1971, pe un singur nivel plus pod si pivnita de 9mp. Se poate si darama si face alta casa. Teren mare de 1200mp, casa de 35mp + anexe. Acoperis schimbat cu tabla nou in 2015. Casa este detinuta de unchiu meu care are peste 80 de ani si vrea sa o vanda. Zona linistita. Fosta statiune balneara pe vremea lui Ceausescu. Strada asfaltata in 2020. Se afla la 22km de Ramnicul Sarat, 60km de Braila si Buzau. Strada asfaltata. Electricitate, canalizare, apa curenta, put alimentare apa, bazin 500l suspendat, internet Digi.

3. Valoare inchiriere spatiu in com. Puiesti de Jos 20 mp cu 18 lei/mp fara TVA. Informatie de la chirias.



Casa specialistului



GDPR

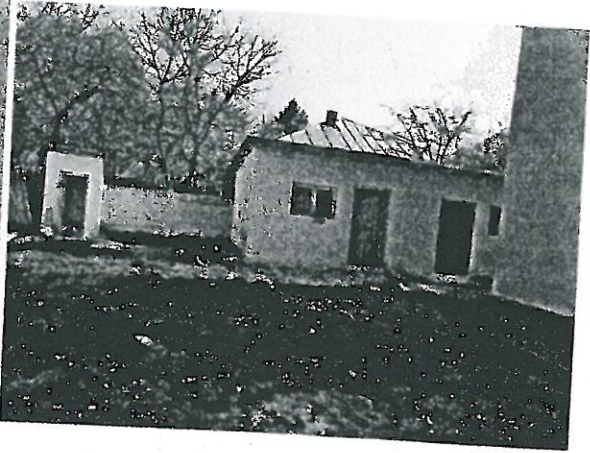
Data Protection Officer (DPO) Compliance 25 May 2018 Data Breaches Personal Data

GDPR

Data Protection Officer (DPO) Compliance 25 May 2018 Data Breaches Personal Data

GDPR

Data Protection Officer (DPO) Compliance 25 May 2018 Data Breaches Personal Data





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 4 ani, cu drept de prelungire,prin act aditional o singura data pentru inca patru 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.



incetarea taxei de inchiriere in termen de 3 luni de la data scadentei, poate atrage 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 locatorul 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 organizează 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 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, 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.

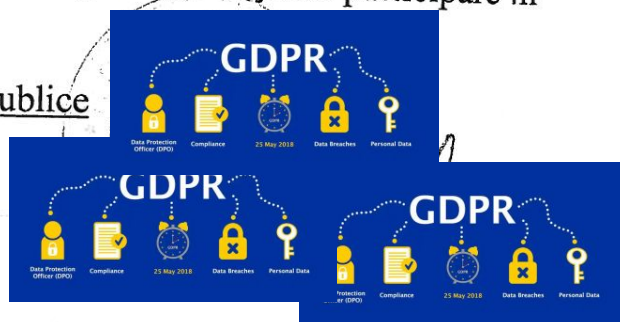
- Garanția de participare stabilită de către locator, este de 10% din taxa minimă anuală de închiriere, în cuantum de 204 lei.

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 ne câștigători garanția de participare în termen de 15 zile lucrătoare de la data licitației.

Desfasurarea licitației publice



- Participanții la licitație se prezintă cu buletinul sau cartea de identitate sau pot trimite un reprezentant cu procura autenticată care se atașează 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 înscrive 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 17 lei/mp, fără TVA.

Regulament

Spatiul cu destinația de cabinet veterinar, în suprafața utilă de 10 mp, este într-o 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 pot realiza prin holul clădirii.



Amplasarea de firme, reclame sau mesh-uri publicitare pe fatada spatiului precum si anumite lucrari de recompartimentari 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.

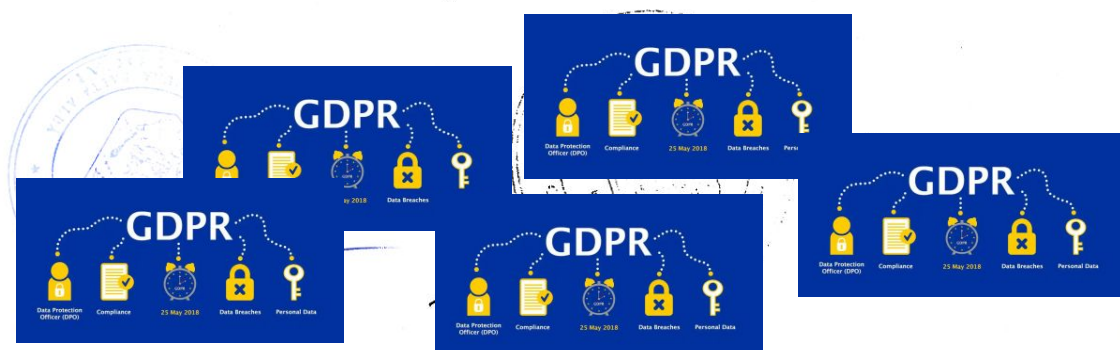
Daca in termen de maximum 15 zile lucratoare de la data licitatiei ofertantul castigator nu semneaza contractul de inchiriere atunci licitatia publica se anuleaza.

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,





ANEXA nr.4 la HCL.nr. 35/29.04.2022

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 Balta Alba, judetul Buzau, reprezentata legal prin Marin Ionel, avand functia de primar, in calitate de locator si

cu domiciliul/sediul situat in jud. _____, mun.(orasul, comuna) _____

satul _____, sectorul _____, cod postal _____, str. _____, nr. _____

bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____

reprezentata prin _____, legitimat cu buletin de identitate/carte de identitate

seria _____, nr. _____, eliberat (a) la data de _____, de _____, in calitate

de locatar, a intervenit urmatorul contract de inchiriere.

II. Obiectul contractului:

Art. 1. - Obiectul contractului este inchirierea spatiului situat in _____

cu destinatia de _____

Art. 2. - Predarea - primirea se face de personalul avizat din cadrul primariei, consemnata in procesul - verbal, anexa la contract.

III. Termenul:

Art. 3. - Termenul inchirierii este de ___ an, cu incepere de la data de _____

sub rezerva locatorului de a-l modifica functie de legislatia in vigoare, iar la cererea

locatarului se poate prelungi, cu acordul locatorului, prin act aditional la contractul de

inchiriere.

IV. Pretul:

Art. 4. - Taxa lunara de inchiriere pentru folosirea obiectului este de, lei _____

care se va modifica anual in functie de rata inflatiei.



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 maiora apartine 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,

LOCATAR,

PRIMAR,
Marin Ionel

SECRETAR GENERAL
Balan Constantin,

COMPARTIMENT CONTABILITATE
Stoica Mica

COMPARTIMENT ACHIZITII PUBLICE
Necula Frusina



FISA DE DATE A PROCEDURII

Sectiunea 1 Autoritate contractanta.

I.1 Denumire si adresa.

Comuna Balta Alba(Primaria comunei Balta Alba, judetul Buzau)

Cod de identificare fiscala-2407834, adresa strada Vasile Alecsandri, nr.58, sat Balta Alba, comuna Balta Alba, judetul Buzau, adresa de email-primariabaltaalba@gmail.com.

I.2. Comunicare.

Documentatia de atribuire este disponibila complet pe suport de hartie, pentru acces direct ,nerestrictionat. Costul obtinerii documentatiei de atribuire este de 50 lei.

Numar zile pana la care se pot solicita clarificari inainte de data limita de depunere a ofertelor-10.

Ofertele trebuie depuse la adresa mentionata la punctul 1.1.

1.3. Tipul autoritatii contractante.

Autoritate locala.

1.4. Activitate principala.

Servicii publice.

Sectiunea II. Obiectul contractului.

Obiectul contractului.

Inchirierea unui spatiu in suprafata de 10 m.p. in imobil, bloc de locuinte, sat Balta Alba, comuna Balta Alba, judetul Buzau.

II.1. Tip contract.

Contract de inchiriere

II.2. Valoarea estimata.

Pretul minim este de—17 lei-mp.fara TVA.



2969/28.04.2022

NR

Sorducea Florar,

SUBSECTORUL STANCIU CONSTANTA
 ADMINISTRATOR DE S.C. PLOSS SEZUI SRE
 PRESEZI PRIN PREZENT VA ROG A SUZINA
 SINE APROBARE CONSTITUICI LOCALE PREVENIREA
 CONTRACTULUI DE INCHIRIERE INTRE CAT P. ALPA
 SI SOCIETATEA MOASTRA PRINCA SPATIUL
 SINE INCLUZAT PLOC PACTA ALPA PERITRE
 O PERIOADA DE 4 ANI, SA SE POSIBIL
 SORLO SA INCHIRIEZ INCA O CADRETA
 PENTRU ACEASTI PERIOADA DE 700P.

SOCIETATEA MOASTRA A CRITICAT
 LICENTA ORGANIZATA DE SUSA PUTA
 PERITRU ATRUACE STANCIU VETERINARE
 DE CA CSU. P. ALPA

ADMINISTRATOR -

STANCIU CO
 Medic Vete
 Inp. Carte de Ident

