

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
COMUNA ULMENI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

**privind vanzarea prin licitație publică a terenurilor ce au aparținut fostului sector
zotehnic al CAP Ulmeni**

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI Ulmeni

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Comunei Ulmeni nr. 9926/18.11.2021;
- Văzând raportul Compartimentului competent din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Ulmeni nr. 9927/18.11.2021;
- În conformitate cu art. 129, alin (2) din O.U.G. nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul art. 139 alin. (3) lit.g) și art. 240 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 555 din 5 iulie 2019;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - Se aprobă vanzarea prin licitație publică a terenurilor ce au aparținut fostului sector zotehnic al CAP Ulmeni, identificate conform cartilor funciare anexa nr. 1 la prezenta.

Art.2. Se aprobă documentația de atribuire, caietul de sarcini privind vânzarea terenului, informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii și formularele tipizate, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul de pornire al licitației este cel stabilit prin rapoartul de evaluare, anexa nr. 3 la prezenta: - S – 9737 mp- 127.734 lei

- S – 3994 mp- 50.966 lei

- S – 5877 mp- 71.490 lei

- S – 1446 mp- 9.935 lei

- magazie, S - 506 mp-22.953 lei.

Art.4. Pasul de licitație este de: **10 lei.**

Art.5. Se numeste comisia de evaluare a ofertelor in urmatoarea componenta:

- Simion Eugen- Viceprimar- Presedinte

- Slabu Riri Eduard- Consilier Juridic- secretar

- Stoica Constantin- Inspector- membru

- Deleanu Marius- Consilier Local- membru

- Stroe Danut- Consilier Local- membru

Art. 6. Se numeste comisia de solutionare a contestatiilor in urmatoarea componenta:

- Ciobanu Maria Costiana- secretarul general al comunei- Presedinte

- Deleanu Aurelia- Inspector- Secretar

- Dragomir Iuliana- Inspector- Membru

- Matei Lucica- Consilier Local- membru

- Tudorancea Doru - Consilier Local- membru

Art.7. Cu semnarea contractului de vanzare – cumparare la notariat, se imputerniceste Primarul Comunei Ulmeni, iar cheltuielile ocazionate de incheierea contractului de vanzare - cumparare in forma autentica, vor fi suportate de cumparator .

Art.8. Se imputernicește Primarul comunei Ulmeni să ducă la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin compartimentele de specialitate

Art.9. Prezenta hotărâre se comunică Primarului comunei Ulmeni și Instituției Prefectului Județul - Buzău.



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



"Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Comunei Ulmeni în ședința ordinară din data de 25.11.2021, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(3), din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu un număr de 13 voturi "pentru", 0 "abțineri" și 0 voturi "împotriva", din numărul total de 13 consilieri în funcție și 13 consilieri prezenți la ședința".

**NR. 65/25.11.2021
ULMENI**

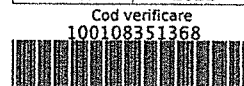


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 22437 Ulmeni

Nr. cerere	125962
Ziua	04
Luna	10
Anul	2021



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ulmeni, Jud. Buzau, T. 19, P. 335, 336

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	22437	9.737	Teren neimprejmuit; LOT 1; Partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
125962 / 04/10/2021		
Act Notarial nr. 1406, din 01/10/2021 emis de Nicoara Elena;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 22437 a imobilului cu numarul cadastral 22437 / UAT Ulmeni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 20737 inscris in cartea funciara 20737;	A1
Act Administrativ nr. 22, din 30/12/2004 emis de Primaria Ulmeni;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA ULMENI , CIF:4055858 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20737/Ulmeni, inscrisa prin incheierea nr. 64234 din 07/11/2014;</i>	A1
Act Administrativ nr. 10, din 18/02/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ULMENI; Act Administrativ nr. 5273, din 24/06/2021 emis de PRIMĂRIA COMUNEI ULMENI;		
B3	se noteaza trecerea din extravilan in intravilan <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20737/Ulmeni, inscrisa prin incheierea nr. 86441 din 25/06/2021;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

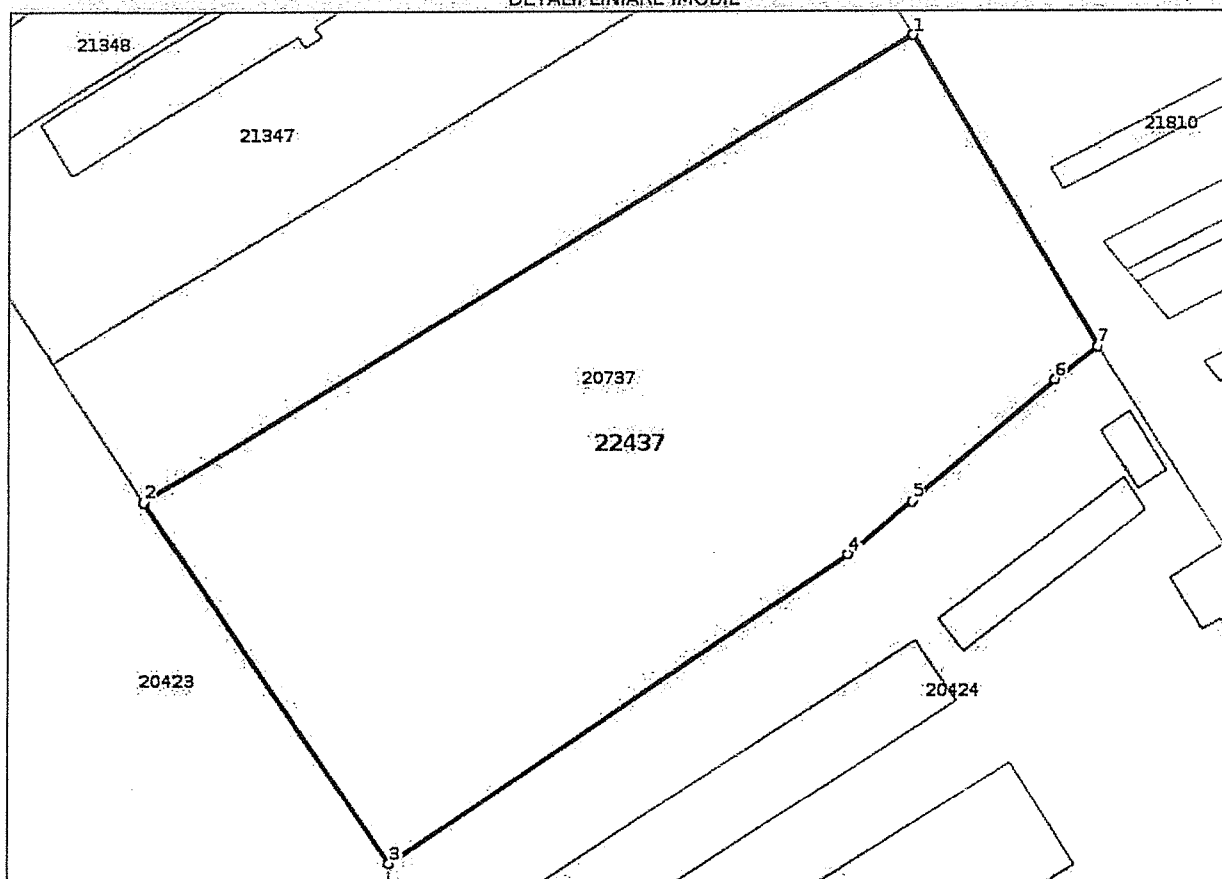
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
22437	9.737	LOT 1; Parțial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARÉ IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	9.737	19	335,336	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	146.471
2	3	71.587
3	4	90.529
4	5	13.544
5	6	30.653
6	7	8.902

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	59.898

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Bon fiscal nr.20/01-10-2021 în suma de 60, Bon fiscal nr.21/01-10-2021 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
12-10-2021

Asistent Registrator,
GILIA-FLORENTINA BOGZA

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 22438 Ulmeni

Nr. cerere	125962
Ziua	04
Luna	10
Anul	2021

Cod verificare
100108351368



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ulmeni, Jud. Buzau, T. 19, P. 335, 336

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	22438	3.994	Teren neîmprejmuit; LOT 2; Parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
125962 / 04/10/2021	
Act Notarial nr. 1406, din 01/10/2021 emis de Nicoara Elena;	
B1	Se înființează cartea funciară 22438 a imobilului cu numărul cadastral 22438 / UAT Ulmeni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 20737 înscris în cartea funciară 20737;
Act Administrativ nr. 22, din 30/12/2004 emis de Primaria Ulmeni;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
1) COMUNA ULMENI , CIF:4055858	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 20737/Ulmeni, inscrisa prin incheierea nr. 64234 din 07/11/2014;</i>	
Act Administrativ nr. 10, din 18/02/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ULMENI; Act Administrativ nr. 5273, din 24/06/2021 emis de PRIMĂRIA COMUNEI ULMENI;	
B3	se notează trecerea din extravilan în intravilan
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 20737/Ulmeni, inscrisa prin incheierea nr. 86441 din 25/06/2021;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

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

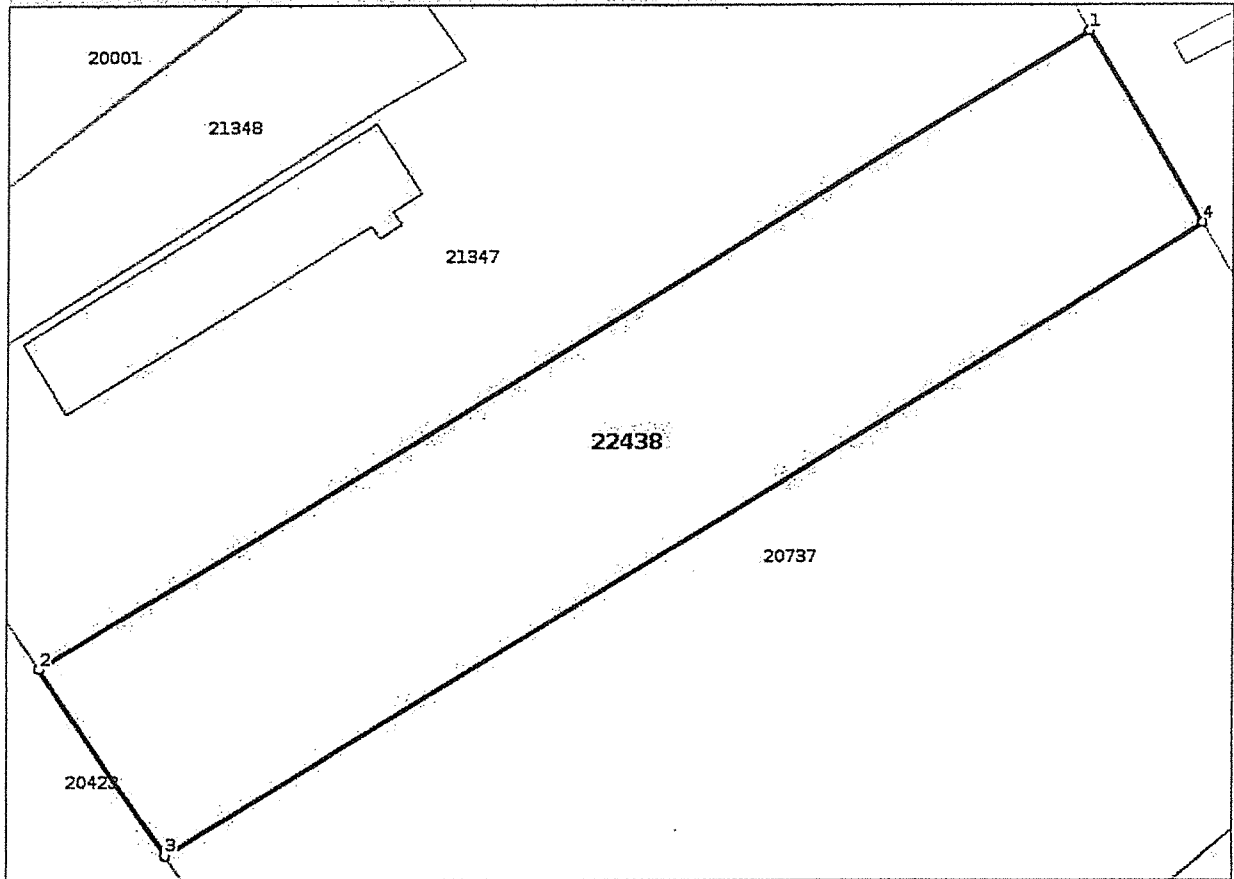
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
22438	3.994	LOT 2; Parțial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	3.994	19	335,336	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	147.877
2	3	27.15
3	4	146.471
4	1	27.141

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Bon fiscal nr.20/01-10-2021 în suma de 60, Bon fiscal nr.21/01-10-2021 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
12-10-2021

Asistent Registrator,
GILIA-FLORENTINA BOGZA

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 21347 Ulmeni

Nr. cerere **5370**
Ziua **21**
Luna **01**
Anul **2020**



Cod verificare
100078412083

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ulmeni, Jud. Buzau, T. 19, P. 336, 337

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	21347	5.877	Teren neîmprejmuit; LOT 1 parțial împrejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	21347-C1	Loc. Ulmeni, Jud. Buzau, T. 19, P. 336, 337	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:506 mp; S. construita desfasurata:506 mp; Magazie cu fundatii din beton, zid caramida si invelitoare tigla.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5370 / 21/01/2020	
Act Notarial nr. 83, din 20/01/2020 emis de Nicoara Elena;	
B1	Se înființează cartea funciara 21347 a imobilului cu numarul cadastral 21347/Ulmeni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 20736 inscris in cartea funciara 20736;
Act Administrativ nr. 22, din 30/12/2004 emis de Primaria Ulmeni (act administrativ nr. 3714/28-08-2014 emis de primaria Ulmeni; act administrativ nr. 3715/28-08-2014 emis de primaria Ulmeni);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) COMUNA ULMENI , CIF:4055858	
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20736/Ulmeni, inscrisa prin incheierea nr. 64234 din 07/11/2014;</i>	
Act Administrativ nr. 10, din 18/02/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ULMENI; Act Administrativ nr. 82955, din 11/07/2019 emis de OCPI BUZAU;	
B3	se noteaza actualizarea imobilului conform planului de amplasament
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20736/Ulmeni, inscrisa prin incheierea nr. 100051 din 13/08/2019;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

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

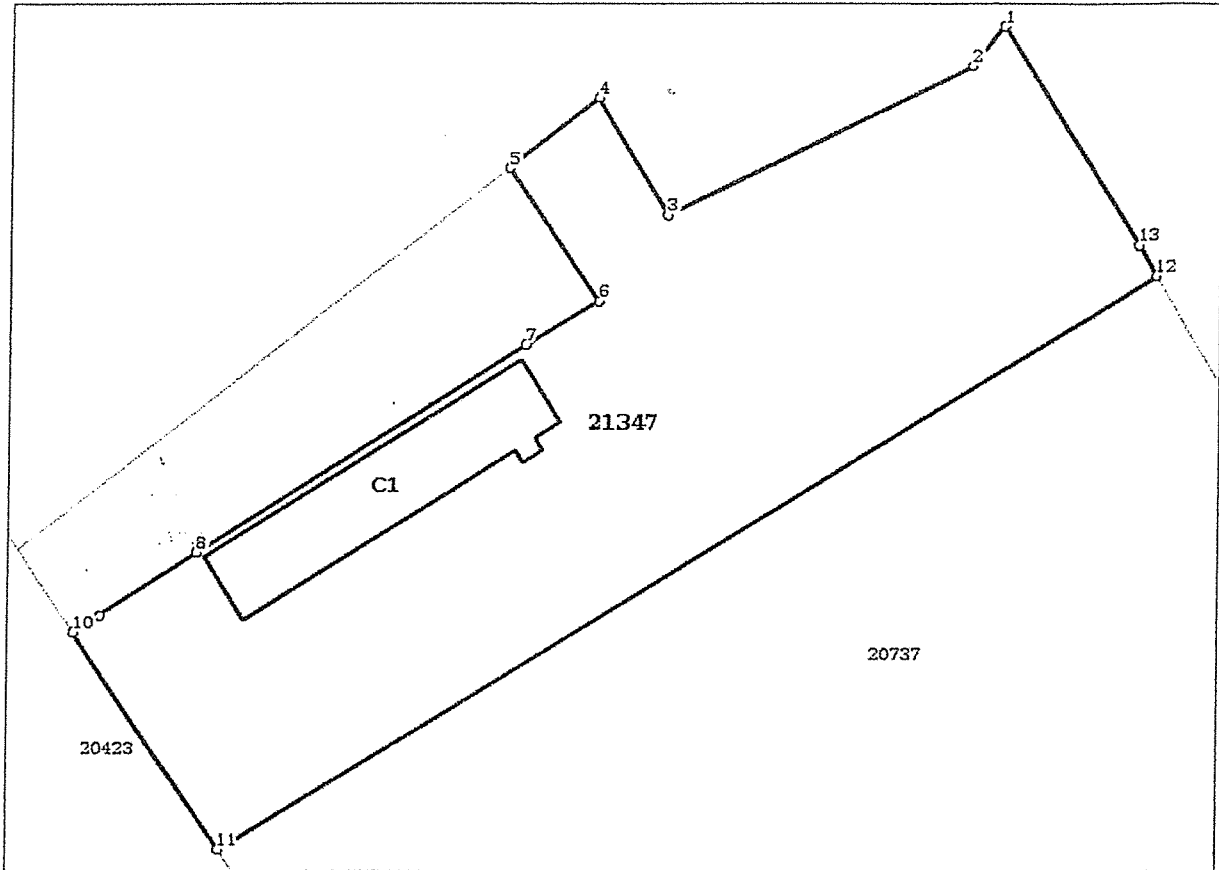
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
21347	5.877	LOT 1 parțial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5.877	19	336, 337	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	21347-C1	construcții anexa	506	Cu acte	S. construita la sol:506 mp; S. construita desfasurata:506 mp; Magazie cu fundatii din beton, zid caramida si invelitoare tigla.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (~ (m)
1	2	6.788
2	3	45.728
3	4	18.471
4	5	15.346

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	21.898
6	7	11.511
7	8	52.206
8	9	15.318
9	10	4.267
10	11	35.31
11	12	147.877
12	13	4.836
13	1	34.858

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plata cont colaborator nr.25/21-01-2020 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

28-01-2020

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,

ALINA IORDACHE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 21348 Ulmeni

Nr. cerere	5370
Ziua	21
Luna	01
Anul	2020
Cod verificare	
100078412083	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ulmeni, Jud. Buzau, T. 19, P. 336, 337

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	21348	1.446	Teren neîmprejmuit; LOT 2 parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5370 / 21/01/2020	
Act Notarial nr. 83, din 20/01/2020 emis de Nicoara Elena;	
B1	Se înființează cartea funciara 21348 a imobilului cu numărul cadastral 21348/Ulmeni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 20736 înscris în cartea funciara 20736;
B2	Act Administrativ nr. 22, din 30/12/2004 emis de Primaria Ulmeni (act administrativ nr. 3714/28-08-2014 emis de primaria Ulmeni; act administrativ nr. 3715/28-08-2014 emis de primaria Ulmeni); Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA ULMENI, CIF:4055858 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20736/Ulmeni, inscrisa prin incheierea nr. 64234 din 07/11/2014;</i>
B3	Act Administrativ nr. 10, din 18/02/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ULMENI; Act Administrativ nr. 82955, din 11/07/2019 emis de OCPI BUZAU; se noteaza actualizarea imobilului conform planului de amplasament <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20736/Ulmeni, inscrisa prin incheierea nr. 100051 din 13/08/2019;</i>

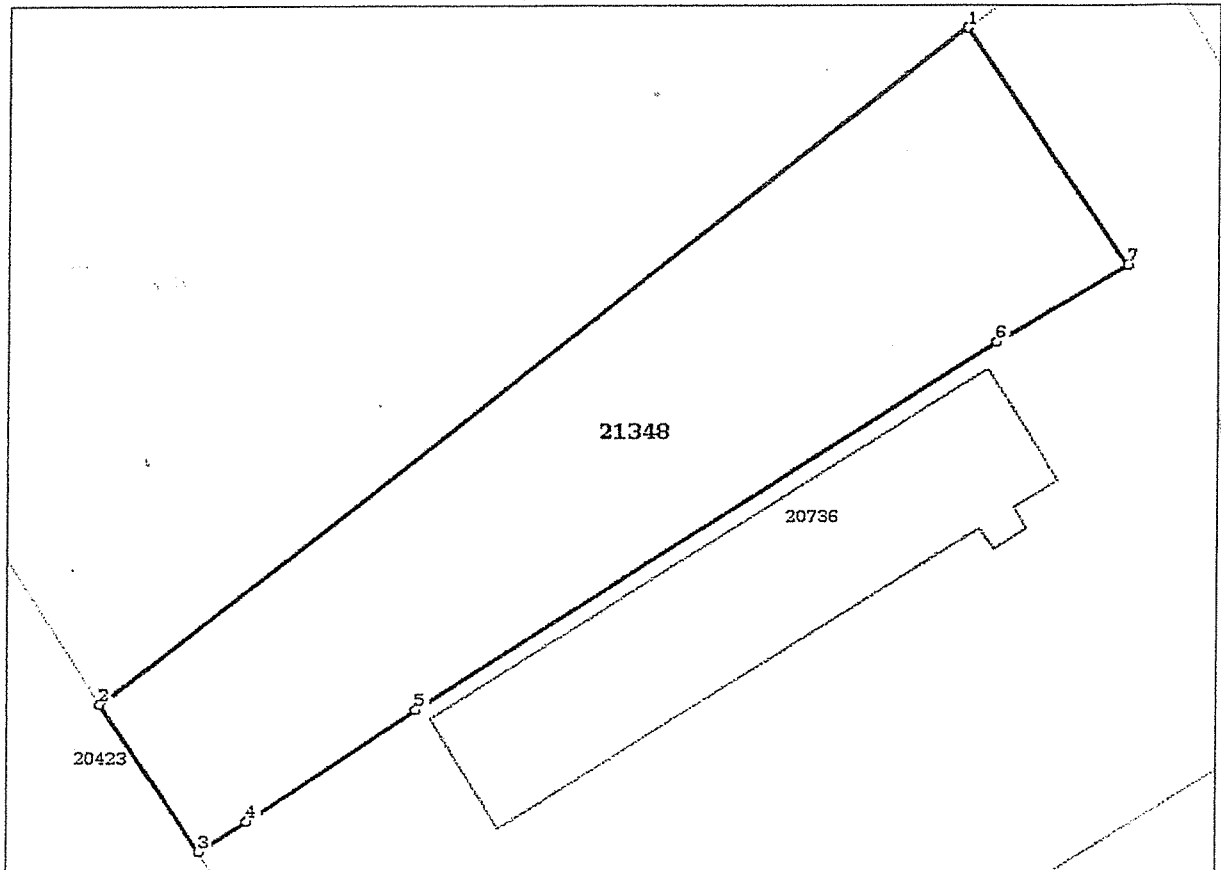
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
21348	1.446	LOT 2 parțial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.446	19	336, 337	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	83.35
2	3	13.465
3	4	4.267
4	5	15.318
5	6	52.206
6	7	11.511

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	21.898

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plata cont colaborator nr.25/21-01-2020 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
28-01-2020

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
ALINA IORDACHE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



**CONSILIUL LOCAL
COMUNA ULMENI
JUDEȚUL BUZAU**

Anexa nr. 2 la HCL nr.65/25.11.2021.

CAIET DE SARCINI

**Privind vanzarea prin licitație publică a terenurilor ce au aparținut fostului sector
zootehnic al CAP Ulmeni**

Legislație relevantă:

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CAP.1.1 INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII:

Art.1. Obiectul licitației îl constituie vânzarea terenurilor proprietate privată a UAT Comuna Ulmeni, înscrise în cartile funciare nr. - 22437, S – 9737 mp,
- 22438, S – 3994 mp
- 21347, S – 5877 mp
- 21348, S – 1446 mp
- magazie, S - 506 mp, situate în intravilanul

satului Ulmeni, Comuna Ulmeni, jud. Buzau.

Terenul propus la vânzare conform prezentei documentații este proprietatea privată a UAT Comuna Ulmeni, atestată prin H.C.L. nr. 22/30.12.2004 privind aprobarea Inventarului suprafețelor de teren din domeniul privat al comunei Ulmeni, județul Buzau și, iar în conformitate cu H.C.L. nr. 10/18.02.2016 privind aprobarea documentației privind Planului Urbanistic General al Comunei Ulmeni, jud. Buzau are destinație de Zonă unitati agro-industriale.

CAP.2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

Art.2. La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Art. 3. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

B. ELEMENTE DE PREȚ

Art.4. Prețul de pornire la licitație este de: -S – 9737 mp- 127.734 lei
- S – 3994 mp- 50.966 lei
- S – 5877 mp- 71.490 lei
- S – 1446 mp- 9.935 lei
- magazie, S - 506 mp-22.953 lei.

stabilit prin HCL nr. 65/2021, iar garanția de participare este de 10 % din prețul contractului de vânzare, respectiv: -S – 9737 mp- 127.734 lei

- S – 3994 mp- 5096,6 lei
- S – 5877 mp- 7149 lei
- S – 1446 mp- 993,5 lei
- magazine, S - 506 mp-2295,3 lei

Art.5. Garanția va fi depusă de către ofertanți prin virament bancar la Trezoreria Municipiului Buzau în contul RO20TREZ1665006XXX000367 sau în numerar la casieria Primăriei Ulmeni.

Art.6. (1) Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția depusă pentru înscrierea la licitație se va reține și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător. Nesemnarea de către adjudecator a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

(2) Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția se va restitui la cerere, după soluționarea eventualelor contestații.

(3) Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

(4) Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Art.7. Prezentul caiet de sarcini și documentația aferentă acestuia vor fi distribuite contra cost persoanelor care doresc să participe la licitație, pe suport hârtie, la prețul de 20 lei. Prețul caietului de sarcini se achită cu numerar la casieria Primăriei Ulmeni sau prin virament bancar în contul RO20TREZ1665006XXX000367 și este nerambursabil.

CAP.3. CONDITII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Art.8. (1) Ofertele se depun la sediul autorității contractante din Comuna Ulmeni, sat Ulmeni, str. Principală, nr. 20, în două exemplare (original și copie) în două plicuri sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în *Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor* și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant și documentele prevăzute în *Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*.

(2) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(3) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(4) Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

(5) Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(6) Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

(7) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

(8) Ofertele se redactează în limba română.

Art.9. Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului descris la cap. 1.

Art.10. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

CAP. 4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Art.11. Prețul vânzării se va achita integral înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, dar nu mai târziu de 45 de zile de la data adjudecării prin licitație publică a bunurilor descrise la cap. I, sub sancțiunea anulării adjudecării licitației și organizarea

unei noi licitații și a pierderii garanției de participare tară a ridica pretenții ulterioare asupra acesteia.

Art.12. Plata se va face în lei, la cursul comunicat de BNR, valabil pentru data plății, prin virament bancar în contul R036TREZ67121390207XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Buzau sau cu numerar la casieria Primăriei Ulmeni.

Art.13. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în cel mult 20 zile de la data încasării prețului, dar nu mai devreme de împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți cu privire la deciziile referitoare la atribuirea contractului și se semnează, din partea vânzătorului, de către primar.

Art.14. Transmiterea dreptului de proprietate operează la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică.

Art.15. Predarea-primirea spațiului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Art.16. În cazul neprezentării câștigătorului în termenul stabilit pentru încheierea contractului, licitația se consideră anulată și se va reorganiza, conform documentației prezente. În acest caz, garanția de participare la licitație se reține. De asemenea, adjudecatarul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

Art.17. Cumpărătorul are obligația de a prelua contractele de utilități publice aferente terenului în termen de maxim 30 zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art.18. Cumpărătorul este obligat să suporte toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, care se adaugă la prețul adjudecat în urma licitației publice.

CAP.5. DISPOZITII FINALE

Art.19. Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de dala limită pentru depunerea ofertelor. Anunțul trebuie să cuprindă cel puțin informațiile prevăzute la art. 341 alin. (22) din Codul administrativ.

Art.20. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră acceptate de către ofertanți.

Art.21. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.22. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul caiet de sarcini.

Art.23. Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru vânzarea imobilului descris la cap I.

Art.24. Prezentul caiet de sarcini se completează cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și Codul Civil Român.

Intocmit
Secretarul general al comunei
Ciobanu Maria Costiana



DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE
Privind vanzarea prin licitație publică a terenurilor ce au aparținut fostului sector
zootehnic al CAP Ulmeni

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Vânzător : UAT Comuna Ulmeni, cu sediul administrativ în Comuna Ulmeni, sat Ulmeni, str. Principală, nr. 20, Județul Buzau, codul fiscal 4055858, telefon/fax: 0238503076/0238503004, e-mail : primaruiulmeni_buzau@yahoo.com, persoană de contract: Slabu Riri Eduard.

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

În data stabilită pentru deschiderea ofertelor la sediul Primăriei Comunei Ulmeni, Comuna Ulmeni, sat Ulmeni, str. Principală, nr. 20, vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare și ofertanții la ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. În procesul verbal se va consemna în partea introductivă a acestuia, faptul că plicurile exterioare cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că sigiliul aplicat pe partea lipită a acestuia nu a fost afectat prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere a acestuia.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să fie valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Deschiderea plicurilor interioare se va face numai după semnarea acestui proces-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante. Raportul se depune la dosarul licitației.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, respectiv cel mai mare preț ofertat.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care

trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă va transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării autoritatea contractantă va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate. În cadrul comunicării autoritatea contractantă va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20) din codul administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din codul administrativ;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din codul administrativ.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertantul are obligația de a elabora oferte în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante din Comuna Ulmeni, sat Ulmeni, str. Principală, nr. 20 în două exemplare (original și copie), în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei : până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returate ofertanților fără a fi deschise.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va conține următoarele documente:

a) **o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare**, semnate de

oferant, fără îngroșări, ștersături sau modificări. Fișa cu informații privind oferantul va conține:

- > denumire, sediu, formă juridică;
- > domeniul de activitate, capital social, membrii asociați, cifra de afaceri;
- > dacă are sau nu datorii către bugetul de stat sau bugetul local.
- > numele și prenumele persoanei ce urmează a participa la licitație

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile oferanților :

b.1.) în original, copie "conforir cu originalul", copie legalizată sau semnat cu semnătură electronică de către emitent:

- certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte următoarele: oferantul nu este în faliment; oferantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice; sediul social; administratorul oferantului.

- declarație pe propria răspundere dată în fața secretarului general al Comunei Ulmeni sau declarație autenticată la notariat dată de către administratorul oferantului/ofertant că sunt respectate prevederile cap.2, art. 3 din caietul de sarcini;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului general consolidat din care să reiasă că oferantul nu are datorii;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că oferantul nu are datorii, eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriilor în a căror rază teritorială oferantul are sediul social/domiciliul;

- împuternicire/procură pentru participare la licitație, dacă persoana care participă la licitație este alta decât administratorul oferantului/ofertantului.

b.2.) în copii xerox:

- Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului;
- cartea de identitate a persoanei care participă la licitație.

c) Dovada achitării sumei de **20 lei** reprezentând contravaloarea documentației de licitație.

d) Dovada achitării garanției de participare.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea oferantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz și va conține următoarele documente:

a. Formularul de ofertă semnat de oferant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

Plicul exterior conținând plicul interior se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

Oferta trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în documentația de licitație pe care oferantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația, precum și date tehnice declarate.

D. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare este cel mai mare preț oferat.

E. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

În termen de 2 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, oferanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura de vânzare a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ - teritoriale prin licitație publică. Contestațiile se vor depune la sediul UAT Comuna Ulmeni, cu sediul administrativ în Comuna Ulmeni, sat Ulmeni, str. Principală, nr. 20, Județul Buzau.

Comisia de soluționare a contestațiilor numită prin HCL nr. 65/2021 va analiza și soluționa contestațiile înregistrate în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare-cumpărare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Buzau.

F. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de vânzare-cumpărare trebuie să cuprindă următoarele clauze obligatorii:

- > Părțile contractante;
- > Obiectul contractului de vânzare-cumpărare;
- > Modalitățile de plată a prețului de vânzare rezultat în urma licitației, precum și a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică;
- > Data de la care operează transmiterea dreptului de proprietate;

G. Prezenta procedură se completează cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și Codul Civil Român.

Intocmit
Secretarul General al Comunei
Ciobanu Maria Costiana



OPERATOR ECONOMIC/PERSOANA FIZICA

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND CALITATEA DE PARTICIPANT LA PROCEDURA

1. Subsemnatul, reprezentant imputernicit al
(denumirea operatorului economic), declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals in acte publice, că, la procedura pentru atribuirea contractului de vânzare – cumpărare
(se menționează procedura), avand ca obiect
(denumirea seviciului), la data de
(zi/lună/an), organizată de
(denumirea autorității contractante), particip si depun ofertă:

in nume propriu;

ca asociat in cadrul asociației

ca subcontractant al

(Se bifează opțiunea corespunzătoare)

2. Subsemnatul declar că: _

nu sunt membru al niciunui grup sau rețele de operatori economici; _

sunt membru in grupul sau rețeaua a cărei listă cu date de recunoastere o prezint in anexă.

(Se bifează opțiunea corespunzătoare)

3. Subsemnatul declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări in prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de achiziție publică sau, in cazul in care vom fi desemnați castigători, pe parcursul derulării contractului de achiziție publică.

4. De asemenea, declar că informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, in scopul verificării si confirmării declarațiilor, situațiilor si documentelor care insoțesc oferta, orice informații suplimentare in scopul verificării datelor din prezenta declarație.

5. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice institutie, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informatii reprezentanților autorizați ai

..... (denumirea si adresa autorității contractante) cu privire la orice aspect tehnic si financiar in legătură cu activitatea noastră.

Operator economic

.....

(semnătură autorizată)

Notă: Se va introduce in plicul exterior

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către.....
(denumirea autorității organizatoare și adresa completă)

Examinând documentația de atribuire, subsemnatul, reprezentant al
oferantului _____

(denumirea/numele oferantului)

, ne oferim că, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să cumpărăm „terenul intravilan din sat Ulmeni, Comuna Ulmeni, jud. Buzau, înscris în Cartea Funciară nr. Ulmeni în suprafața de mp” în suma de _____

_____ lei.

(suma în litere și în cifre)

1. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de _____ zile, respectiv până la data de _____
(durata în litere și în cifre)
(ziua/luna/anul)

și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

2. Până la încheierea și semnarea contractului de vânzare-cumpărare această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

3. Precizăm că:

depunem oferta alternativă, ale cărei detalii sunt prezentate într-un formular de ofertă separat, marcat în mod clar "alternativă";

nu depunem ofertă alternativă.
(se bifează opțiunea corespunzătoare)

Data ____ / ____ / ____

OFERTANT

Notă: Se va introduce în plicul interior

Intocmit

Secretarul General al comunei

Ciobanu Maria Costiana



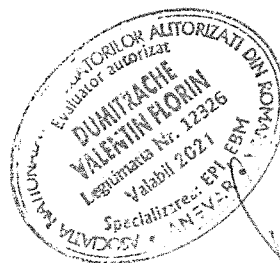
Nr.76/29.10.2021

RAPORT DE EVALUARE

pentru

*Teren cu S = 9.737m²,
Teren cu S = 3.994m²,
Teren cu S = 5.877m²,
Teren cu S = 1.446m²,
Magazie cu S = 506m²
ce aparțin*

*U.A.T. Comuna Ulmeni
Județul Buzău*



Evaluator autorizat

Valentin Florin DUMITRACHE
membru titular ANEVAR
legitimatie nr.12326

octombrie 2021

CUPRINSUL

Pagina de titlu	1
Cuprinsul	2
I. INTRODUCERE	3
Sinteza evaluării	3
Certificarea valorii	4
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați	5
Scopul evaluării	5
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	5
Tipul valorii	5
Data evaluării	5
Informații și surse de informații utilizate	5
Ipoteze și ipoteze speciale	6
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
Declarație de conformitate	8
Moneda valorii definite	8
Date privind impozitele și taxele locale	8
III. PREZENTAREA DATELOR	9
Date privind aria de piață, vecinătățile și localizarea	9
Descrierea situației juridice	9
Descrierea amplasamentului	9
Descrierea proprietății	9
Istoricul proprietății	9
Considerente de mediu	10
IV. ANALIZA PIETEII	10
Descrierea piețelor specifice	10
Analiza cererii	10
Analiza ofertei	10
Analiza echilibrului pieței	10
Previziuni pentru perioada următoare	10
V. ANALIZA DATELOR	11
Analiza celei mai bune utilizări	11
Cea mai bună utilizare a proprietății	11
Evaluarea proprietății	11
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	12
VII. ANEXE	12
Documente, fișe calcul	
Poze proprietate	

I. INTRODUCERE

1.1. Sinteza evaluării

Evaluatorul a procedat la inspecția în teren precum și la realizarea evaluării proprietății. Proprietatea supusă evaluării: teren cu $S=9.737\text{m}^2$, teren cu $S=3.994\text{m}^2$, teren cu $S=5.877\text{m}^2$, teren cu $S=1.446\text{m}^2$ și magazie cu $S=506\text{m}^2$, toate amplasate în localitatea Ulmeni, județul Buzău, ce aparțin U.A.T. Comuna Ulmeni, județul Buzău.

În vederea evaluării proprietatea este considerată liberă de sarcini.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață în vederea vânzării.

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

Inspecția proprietății a fost efectuată în data de 18.10.2021 de către evaluator Dumitrache Valentin Florin.

A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini.

Curs BNR 1 euro = 4,9490 lei este cel din data de referință a evaluării – 28.10.2021.

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

Raportul este întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020.

TABEL CENTRALIZATOR

Nr. Crt.	DENUMIRE PROPRIETATE	SUPRAFAȚĂ m^2	VALOARE de PIAȚĂ	
			Euro	Lei
1.	Teren	9737	25.810	127.734
2.	Teren	3994	10.298	50.966
3.	Teren	5877	14.445	71.490
4.	Teren	1446	2.008	9.937
5.	Magazie	506	4.638	22.953
TOTAL			<u>57.200</u>	<u>283.081</u>

I.2. CERTIFICAREA VALORII

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

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

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

- Nu am vreun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici vreun interes sau influență legată de părțile implicate;
- Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020;
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Dumitrache Valentin Florin, însoțit de reprezentantul proprietarului – domnul Stoica Constantin în data de 18.10.2021;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea vreunei persoane;

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

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

II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

II.1. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

Clientul raportului de evaluare este U.A.T. Ulmeni, județul Buzău. Utilizatorul raportului de evaluare este U.A.T. Ulmeni, județul Buzău.

II.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață în vederea vânzării.

II.3. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
Proprietatea imobiliară evaluată în prezentul Raport de Evaluare este amplasată în județul Buzău așa cum a fost prezentată la pagina 3. Proprietarul are drept de proprietate asupra proprietății evaluate conform documentelor prezentate în anexele prezentului Raport de Evaluare. În prezentul Raport de Evaluare se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare, considerată liberă de sarcini.

II.4. Tipul valorii

Având în vedere scopul evaluării, tipul de valoare estimat este cel de *valoare de piață*, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020.

Valoarea de piață

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

II.5. Data evaluării

- Data de referință a evaluării este 28.10.2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.
- Data întocmirii raportului – 29.10.2021.
- Data de inspecție a proprietății – 18.10.2021.

II.6. Informații și surse de informații utilizate

Informațiile utilizate au fost :

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- ✓ Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresa, identificarea fizică pe teren împreună cu reprezentantul proprietarului;
- ✓ Documente care atestă situația juridică a proprietății supusă evaluării – documente de proprietate, documentație cadastrală;
- ✓ Suprafețele proprietății preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate;
- ✓ Gradul de utilizare și modul de exploatare al terenului;
- ✓ Istoricul proprietății (și anii de construcție);
- ✓ Scopul evaluării;

B. Informații la care are acces evaluatorul:

- ✓ Date privind piața construcțiilor intravilane;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 :
- ✓ Bibliografia de specialitate;
- ✓ Informațiile existente pe situ-rile : [www imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), olx.ro, etc.

II.7. Ipoteze și ipoteze speciale

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

- ✓ Valoarea opinată în raportul de evaluare, este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează, și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții, în afara celor arătate expres pe parcursul raportului, și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar, și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil în circuitul civil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la

descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști, evaluatorul neavând competență în acest domeniu.

- ✓ Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- ✓ Se presupune că documentația tehnică pusă la dispoziția evaluatorului de proprietar sau destinatar este corectă. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- ✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate descrisă și luată în considerare în acest raport;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate, și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu a avut cunoștință;
- ✓ Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât pentru cel declarat;
- ✓ Toate schițele (planurile de situație, etc.) puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte și nu se asumă vreo responsabilitate în această privință;
- ✓ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă vreo responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- ✓ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar / utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate, va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

II.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

II.9. Declarație de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor 2020 și pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul proprietarului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

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

II.10. Moneda valorii definite

Valoarea este exprimată în LEI și Euro și nu cuprinde T.V.A. Cursul de schimb considerat este cel din data de referință a evaluării – 28.10.2021– 4,9490 lei/euro.

II.11. Date privind impozitele și taxele locale

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotărâri ale consiliului local(Nu este cazul).

III. PREZENTAREA DATELOR

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

Proprietatea evaluată, prezentată în pagina 3, este amplasată în intravilanul satului Ulmeni, comuna Ulmeni, județul Buzău. Ulmeni (în trecut, Dara) este o comună în județul Buzău, Muntenia, România, formată din satele Băltăreți, Clondiru, Sărata, Ulmeni (reședința) și Vâlcele. Are o populație de aproximativ 3330 locuitori. Comuna Ulmeni se află la o distanță de 16 km vest de municipiul Buzău și 54 km de municipiul Ploiești. Prin localitate trec râul

Sărata și pârâul Dara. Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Ulmeni se ridică la 3.199 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.330 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (91,9%), cu o minoritate de romi (5,19%). Pentru 2,84% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (96,5%). Pentru 2,84% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională. Trei obiective din comuna Ulmeni sunt incluse în lista monumentelor istorice din județul Buzău, ca monumente de interes local. Unul dintre ele este clasificat ca monument de arhitectură; este vorba de biserica „Sfinții Împărați Constantin și Elena”, datând din secolul al XIX-lea, aflată în satul Vâlcelele.

Celelalte două sunt clasificate ca situri arheologice. Situl de „Pe Movilă”, aflat la ieșirea din satul Clondiru spre Movila Banului, în jurul cramei fostului CAP, cuprinde o așezare aparținând culturii Boian din neoliticul mijlociu (mileniile al V-lea–al IV-lea î.e.n.) și una din epoca migrațiilor (cultura Cerneahov, secolele al III-lea–al IV-lea e.n.). Situl de la Ulmeni cuprinde trei așezări preistorice — una din eneolitic (mileniul al V-lea î.e.n.), una din Epoca Bronzului (mileniile al III-lea–al II-lea î.e.n.) și una din perioada Halstatt (secolele al XII-lea–al V-lea î.e.n.); trei necropole — una din secolele al II-lea–al III-lea e.n., o alta din epoca migrațiilor (secolele al IV-lea–al V-lea) și una medievală timpurie (secolele al VIII-lea–al XI-lea) — precum și o așezare medievală din secolele al XVI-lea–al XVIII-lea.

III.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea este deținută de U.A.T. Comuna Ulmeni.

III.3. Descrierea amplasamentului

Proprietatea este amplasată în partea de sud-est a localității Ulmeni; după ce se traversează calea ferată Buzău-Ploiești, în zona AGROMEC, pe partea dreaptă a drumului.

III.4. Descrierea proprietății

Teren intravilan cu $S=9.737m^2$, nr. cadastral 22437, T 19, P335,336, categoria de folosință Cc, este un teren plan orientat NE-SV; vecinătăți : în partea de NE drum exploatare pe lungimea de 59,898m, în partea de SE nr. cadastral 20424 pe lungimea de 143,628m(8,902+30,653+13,544+90,529), în partea de SV nr. cadastral 20423 pe lungimea de 71,587m, iar în partea de NV nr. cadastral 22438 pe lungimea de 146,471m; formă aproximativ dreptunghi cu 7 puncte de contur; terenul este împrejmuit cu gard metalic; nu are utilități.

Teren intravilan cu $S=3.994m^2$, nr. cadastral 22438, T 19, P335,336, categoria de folosință Cc, este un teren plan orientat NE-SV; vecinătăți : în partea de NE drum exploatare pe lungimea de 27,141m, în partea de SE nr. cadastral 20737 pe lungimea de 146,471m, în partea de SV nr. cadastral 20423 pe lungimea de 27,15m, iar în partea de NV nr. cadastral 21347 pe lungimea de 147,877m; formă aproximativ dreptunghi cu 4 puncte de contur; terenul este împrejmuit cu gard metalic; nu are utilități.

Teren intravilan cu $S=5.877m^2$, nr. cadastral 21347, T 19, P336,337, categoria de folosință Cc, este un teren plan orientat NE-SV; vecinătăți : în partea de NE drum exploatare pe lungimea de 39,694m(4,836+34,858), în partea de SE nr. cadastral 20737 pe lungimea de 147,877m, în partea de SV nr. cadastral 20423 pe lungimea de 35,31m, iar în partea de NV nr. cadastral 21348 pe lungimea de 105,200m(21,898+11,511+52,206+15,318+4,267); formă aproximativ dreptunghi cu un "apendic" amplasat în prima jumătate a laturii de NV(are 13 puncte de contur); terenul este împrejmuit cu gard metalic; nu are utilități. Pe acest teren este amplasată construcția C1 – magazie cu $S=506m^2$.

Teren intravilan cu $S=1.446m^2$, nr. cadastral 21348, T 19, P336,337, categoria de folosință Cc, este un teren plan orientat NE-SV; vecinătăți : în partea de NE nr. cadastral 21347 pe lungimea de 100,933m; nu are ieșire la drum, în partea de SE nr. cadastral 21347 pe lungimea de 105,200m, în partea de SV nr. cadastral 20423 pe lungimea de 13,465m, iar în partea de NV lungimea laturii cu vecinul este 83,35m; formă aproximativ trapez cu 7 puncte de contur; terenul este acoperit de vegetație abundentă; nu are utilități.

Construcția C1, Magazie cu $S_c=506m^2$, tip P, PIF 1958, zidărie portantă din cărămidă, șarpantă pe ferme de lemn, fără tavan, învelitoare țiglă ceramică, tâmplărie lemn, fără utilități, folosită ca spațiu de depozitare.

III.5. Istoricul proprietății

Proprietatea aparține U.A.T. Comuna Ulmeni.

III.6. Considerente de mediu

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

IV. ANALIZA PIETEII

IV.1. Descrierea piețelor specifice

Tipul și arealul de piață analizat

Proprietatea evaluată este situată în județul Buzău, în zona de câmpie. Piața specifică este cea a proprietăților tip terenuri intravilane și spații pentru depozitare. În prezent proprietatea este folosită.

Evoluția pieței

Piața imobiliară a cunoscut o creștere fulminantă care a culminat cu perioada cuprinsă între anii 2007 și 2009. De la un an la altul prețurile de tranzacționare au crescut, pe fondul creșterii accesibilității creditării și a finanțărilor externe. Începând cu anul 2010 cererea pentru (astfel de) proprietăți a fost în continuă scădere. Din studiul "Analiza pieței imobiliare", realizat de DARIAN rezultă că numărul tranzacțiilor s-a intensificat. Investitorii s-au orientat către proprietățile cu potențial economic crescut. De asemenea, a existat preponderent interes către zone deja consacrate pe

anumite tipuri de dezvoltări imobiliare și mai puțin pe zone în curs de dezvoltare. Ne așteptăm în perioada următoare la o creștere a stocului de proprietăți construcții și terenuri pe toate sectoarele pieței imobiliare. 2021 aduce diverse oportunități pe piața terenurilor, spun consultanții Colliers International. Având în vedere numărul considerabil de tranzacții inițiate în perioada recentă (inclusiv în 2020), piața terenurilor pare pregătită pentru un an bun. Este recunoscut faptul că pe termen scurt și mediu tranzacțiile vor avea fluctuații foarte mici.

IV.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de situația (criza) economică (neanunțată încă), diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării. Cererea pentru astfel de proprietăți se manifestă în special din partea persoanelor juridice. Acestea pot solicita cumpărarea sau închirierea/arendarea parțială – în funcție de potențialul acestora.

IV.3. Analiza ofertei

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

Oferta de proprietăți similare este compusă din proprietăți similare ca atractivitate, localizate în special în zona de câmpie. Oferta concurențială vine din partea investitorilor, pe de o parte a aceluia care în trecut au achiziționat proprietăți similare în vederea revânzării acestora, pe de altă parte se regăsesc cei care achiziționează în vederea închirierii (mult mai rar). Din analiza site-urilor de vânzări putem spune că există o ofertă limitată de proprietăți similare.

IV.4. Analiza echilibrului pieței

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

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

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

IV.5. Previziuni pentru perioada următoare

Tinând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că în acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localităților studiate, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este foarte mic. Cu toate acestea, ca o tendință generală, experții imobiliari susțin că piața construcțiilor și a terenurilor va cunoaște un trend ascendent al tranzacțiilor, deci și al prețurilor.

V. ANALIZA DATELOR

V.1. Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Cea mai bună utilizare este definită ca *“utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”*

Conform SEV 104 : *“ Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente.”*

În GEV 630 găsim : *“Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.”*. Având în vedere situația concretă (nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării) în care se află proprietatea imobiliară evaluată în prezentul Raport de Evaluare putem spune că utilizarea curentă este cea mai bună utilizare pentru aceasta.

V.2. Cea mai bună utilizare a proprietății

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

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

V.3. Evaluarea proprietății

Evaluarea terenurilor se poate face folosind una sau mai multe din cele șase metode acceptate de Standardele ANEVAR. Metoda comparațiilor directe (abordarea prin piață) este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare,

atunci când există suficiente tranzacții recente, cu informații sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață, metodă folosită și în acest raport de evaluare. Considerăm că abordarea prin piață este abordarea adecvată și cea care s-a bazat pe informații de piață suficiente, verificate și credibile. Evaluarea construcției a fost făcută folosind abordarea prin cost, întrucât piața nu oferă suficiente date pentru a folosi celelalte abordări.

Calculul este prezentat în anexe.

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

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

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii intră în contact printr-un mecanism denumit negocierea prețului;
- Valoarea de piață este un concept fundamental în practica evaluării. Valoarea de piață nu depinde de tranzacțiile reale ce au loc la data evaluării, ci mai degrabă este o estimare a prețului ce poate fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării în condițiile respectării definiției valorii de piață.
- Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

Considerăm că abordarea prin piață pentru terenuri și abordarea prin cost pentru construcție sunt cele adecvate în condițiile date pentru proprietatea evaluată.

Valorile nu țin cont de T.V.A.

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

VII. ANEXE

- ANEXA 1 Fișe calcul – 5f., 5p.
- ANEXA 2 Extras carte funciară – 12f., 12p.
- ANEXA 3 Comparabile
- ANEXA 4 Fotografii ale proprietății -2f., 2p.

EVALUARE TEREN
VALOARE ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARAȚILOR

Elemente de comparație		SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafață(mp)		9737	6000	1996	3100
Preț de ofertă/vânzare (euro)/ mp			3,00	3,00	5,82
Tip comparabilă			oferta	oferta	oferta
	corecție (%)		-10%	-10%	-10%
	valoare corecție (euro)		-0,30	-0,30	-0,58
	preț corectat		2,70	2,70	5,24
Dreptul de proprietate transmis		deplin	deplin	deplin	deplin
	corecție (%)		0%	0%	0%
	valoare corecție (euro)		0	0	0
	preț corectat		2,70	2,70	5,24
Restricții legale		fără	similar	similar	similar
	corecție (%)		0%	0%	0%
	valoare corecție (euro)		0	0	0
	preț corectat		2,70	2,70	5,24
Condiții de finanțare		normale	normale	normale	normale
	corecție (%)		0%	0%	0%
	valoare corecție (euro)		0	0	0
	preț corectat		2,70	2,70	5,24
Condiții de vânzare (motivația părților)		normale	normale	normale	normale
	corecție (%)		0%	0%	0%
	valoare corecție (euro)		0	0	0
	preț corectat		2,70	2,70	5,24
Condiții de piață (dată ofertă/ tranzacție)		prezent	28 sept	05.oct	05 oct
	corecție (%)		0%	0%	0%
	valoare corecție (euro)		0	0	0
	preț corectat		2,70	2,70	5,24
Localizare		Ulmeni, T 19, P335,336	sat Vâlcele	sat Vâlcele la nord	sat Clondiru
	corecție (%)		5%	7%	-15%
	valoare corecție (euro)		0,14	0,19	-0,79
	preț corectat		2,84	2,89	4,45
Amplasare în cadrul localității		T 19, P335,336 limita de sud	zona mediană	zona mediană	zona centrală
	corecție (%)		-15%	-15%	-20%
	valoare corecție (euro)		-0,43	-0,43	-0,89
Preț corectat euro			2,41	2,46	3,56
Caracteristici fizice					
Suprafață(mp)		9737	6000	1996	3100
	corecție (%)		-3%	-8%	-6%
	valoare corecție (euro)		-0,07	-0,20	-0,21
Formă, raport front/adâncime		dreptunghiulară, 1/2,5	trapezoidală, 1/7,7	hexagonală	dreptunghiulară, 1/1,2
	corecție (%)		5%	5%	-7%
	valoare corecție (euro)		0,12	0,12	-0,25
Front stradal (m)		60	28	20	52
	corecție (%)		8%	12%	0%
	valoare corecție (euro)		0,19	0,29	0,00
Topografie		plan	plan	plan	plan
	corecție (%)		0%	0%	0%
	valoare corecție (euro)		0	0	0
Utilități în zonă (curent/apă/gaz)		nu/nu/nu	da/nu/nu	da/nu/nu	da/nu/nu
	corecție (%)		-5%	-5%	-5%
	valoare corecție (euro)		-0,12	-0,12	-0,18

Elemente de comparație		SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
			A	B	C
Zonare		intravilan	extravilan	extravilan	intravilan
	corecție (%)		5%	5%	0%
	valoare corecție (euro)		0,12	0,12	0,00
Cea mai bună utilizare		construcții	construcții	construcții	construcții
	corecție (%)		0%	0%	0%
	valoare corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
	preț corectat		0,24	0,22	-0,64
Preț corectat euro			2,65	2,68	2,92
Corecție totală netă (euro)			-0,05	-0,02	-2,32
Corecție totală netă (%)			-2%	-1%	-44%
Corecție totală brută (euro)			1,19	1,48	2,32
Corecție totală brută (%)			44%	55%	44%
Pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mică corecție brută totală					
Opinia :		2,65 euro/mp			

Curs leu / euro	4,9490	lei / euro	28 oct 2021
Valoarea de piață teren este =	9737	2,65	25.810 euro
			127.734 Lei

EVALUARE TEREN
VALOARE ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR

Elemente de comparație	SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafață(mp)	3994	6000	1996	3100
Preț de ofertă/vânzare (euro)/ mp		3,00	3,00	5,82
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
corecție (%)		-10%	-10%	-10%
valoare corecție (euro)		-0,30	-0,30	-0,58
preț corectat		2,70	2,70	5,24
Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
corecție (%)		0%	0%	0%
valoare corecție (euro)		0	0	0
preț corectat		2,70	2,70	5,24
Restricții legale	fără	similar	similar	similar
corecție (%)		0%	0%	0%
valoare corecție (euro)		0	0	0
preț corectat		2,70	2,70	5,24
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
corecție (%)		0%	0%	0%
valoare corecție (euro)		0	0	0
preț corectat		2,70	2,70	5,24
Condiții de vânzare (motivația părților)	normale	normale	normale	normale
corecție (%)		0%	0%	0%
valoare corecție (euro)		0	0	0
preț corectat		2,70	2,70	5,24
Condiții de piață (dată ofertă/ tranzacție)	prezent	28 sept	05.oct	05 oct
corecție (%)		0%	0%	0%
valoare corecție (euro)		0	0	0
preț corectat		2,70	2,70	5,24
Localizare	Ulmeni, T 19, P335,336	sat Vâlcele	sat Vâlcele la nord	sat Clondiru
corecție (%)		5%	7%	-15%
valoare corecție (euro)		0,14	0,19	-0,79
preț corectat		2,84	2,89	4,45
Amplasare în cadrul localității	T 19, P335,336 limita de sud	zona mediană	zona mediană	zona centrală
corecție (%)		-15%	-15%	-20%
valoare corecție (euro)		-0,43	-0,43	-0,89
Preț corectat euro		2,41	2,46	3,56
Caracteristici fizice				
Suprafață(mp)	3994	6000	1996	3100
corecție (%)		2%	-4%	0%
valoare corecție (euro)		0,05	-0,10	0,00
Formă, raport front/adâncime	dreptunghiulara , 1/5	trapezoidală, 1/7,7	hexagonală	dreptunghiulara , 1/1,2
corecție (%)		5%	5%	0%
valoare corecție (euro)		0,12	0,12	0,00
Front stradal (m)	27	28	20	52
corecție (%)		0%	5%	-25%
valoare corecție (euro)		0,00	0,12	-0,89
Topografie	plan	plan	plan	plan
corecție (%)		0%	0%	0%
valoare corecție (euro)		0	0	0
Utilități în zonă (curent/apă/gaz)	nu/nu/nu	da/nu/nu	da/nu/nu	da/nu/nu
corecție (%)		-5%	-5%	-5%
valoare corecție (euro)		-0,12	-0,12	-0,18

Elemente de comparație	SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		A	B	C
Zonare	intravilan	extravilan	extravilan	intravilan
corecție (%)		5%	5%	0%
valoare corecție (euro)		0,12	0,12	0,00
Cea mai bună utilizare	construcții	construcții	construcții	construcții
corecție (%)		0%	0%	0%
valoare corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
preț corectat		0,17	0,15	-1,07
Preț corectat euro		2,58	2,60	2,49
Corecție totală netă (euro)		-0,12	-0,10	-2,74
Corecție totală netă (%)		-5%	-4%	-52%
Corecție totală brută (euro)		0,97	1,21	2,74
Corecție totală brută (%)		36%	45%	52%
Pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mică corecție brută totală				
Opinia :	2,58 euro/mp			

Curs leu / euro	4,9490	lei / euro	28 oct 2021
Valoarea de piață teren este =	3994	2,53	10.298 euro
		50.966	Lei

EVALUARE TEREN
VALOARE ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR

Elemente de comparație	SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafață(mp)	5877	6000	1996	3100
Preț de ofertă/vânzare (euro)/ mp		3,00	3,00	5,82
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
corecție (%)		-10%	-10%	-10%
valoare corecție (euro)		-0,30	-0,30	-0,58
preț corectat		2,70	2,70	5,24
Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
corecție (%)		0%	0%	0%
valoare corecție (euro)		0	0	0
preț corectat		2,70	2,70	5,24
Restricții legale	fără	similar	similar	similar
corecție (%)		0%	0%	0%
valoare corecție (euro)		0	0	0
preț corectat		2,70	2,70	5,24
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
corecție (%)		0%	0%	0%
valoare corecție (euro)		0	0	0
preț corectat		2,70	2,70	5,24
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
(motivația părților)		0%	0%	0%
valoare corecție (euro)		0	0	0
preț corectat		2,70	2,70	5,24
Condiții de piață	prezent	28 sept	05.oct	05 oct
(dată ofertă/ tranzacție)		0%	0%	0%
valoare corecție (euro)		0	0	0
preț corectat		2,70	2,70	5,24
Localizare	Ulmeni, T 19, P335,336	sat Vâlcele	sat Vâlcele la nord	sat Clondiru
corecție (%)		5%	7%	-15%
valoare corecție (euro)		0,14	0,19	-0,79
preț corectat		2,84	2,89	4,45
Amplasare în cadrul localității	T 19, P335,336 limita de sud	zona mediană	zona mediană	zona centrală
corecție (%)		-15%	-15%	-20%
valoare corecție (euro)		-0,43	-0,43	-0,89
Preț corectat euro		2,41	2,46	3,56
Caracteristici fizice				
Suprafață(mp)	5877	6000	1996	3100
corecție (%)		0%	-6%	-4%
valoare corecție (euro)		0,00	-0,15	-0,14
Formă, raport front/adâncime	neregulată, 1/4	trapezoidală, 1/7,7	hexagonală	dreptunghiulara, 1/1,2
corecție (%)		-5%	-5%	-10%
valoare corecție (euro)		-0,12	-0,12	-0,36
Front stradal (ml)	40	28	20	52
corecție (%)		7%	10%	-10%
valoare corecție (euro)		0,17	0,25	-0,36
Topografie	plan	plan	plan	plan
corecție (%)		0%	0%	0%
valoare corecție (euro)		0	0	0
Utilități în zonă (curent/apă/gaz)	nu/nu/nu	da/nu/nu	da/nu/nu	da/nu/nu
corecție (%)		-5%	-5%	-5%
valoare corecție (euro)		-0,12	-0,12	-0,18

Elemente de comparație	SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		A	B	C
Zonare	intravilan	extravilan	extravilan	intravilan
corecție (%)		5%	5%	0%
valoare corecție (euro)		0,12	0,12	0,00
Cea mai bună utilizare	construcții	construcții	construcții	construcții
corecție (%)		0%	0%	0%
valoare corecție (euro)		0,00	0,00	0,00
preț corectat		0,05	-0,02	-1,03
Preț corectat euro		2,46	2,43	2,53
Corecție totală netă (euro)		-0,24	-0,27	-2,71
Corecție totală netă (%)		-9%	-10%	-52%
Corecție totală brută (euro)		1,09	1,38	2,71
Corecție totală brută (%)		40%	51%	52%
Pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mică corecție brută totală				
Opinia :	2,46 euro/mp			

Curs leu / euro	4,9490	lei / euro	28 oct 2021
Valoarea de piață teren este =	5877	2,46	14.445 euro
			71.490 Lei

EVALUARE TEREN
VALOARE ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARAȚILOR

Elemente de comparație		SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafață(mp)		1446	6000	1996	3100
Preț de ofertă/vânzare (euro)/ mp			3,00	3,00	5,82
Tip comparabilă			oferta	oferta	oferta
corecție (%)			-10%	-10%	-10%
valoare corecție (euro)			-0,30	-0,30	-0,58
preț corectat			2,70	2,70	5,24
Dreptul de proprietate transmis		deplin	deplin	deplin	deplin
corecție (%)			0%	0%	0%
valoare corecție (euro)			0	0	0
preț corectat			2,70	2,70	5,24
Restricții legale		fără	similar	similar	similar
corecție (%)			0%	0%	0%
valoare corecție (euro)			0	0	0
preț corectat			2,70	2,70	5,24
Condiții de finanțare		normale	normale	normale	normale
corecție (%)			0%	0%	0%
valoare corecție (euro)			0	0	0
preț corectat			2,70	2,70	5,24
Condiții de vânzare (motivația părților)		normale	normale	normale	normale
corecție (%)			0%	0%	0%
valoare corecție (euro)			0	0	0
preț corectat			2,70	2,70	5,24
Condiții de piață (dată ofertă/ tranzacție)		prezent	28 sept	05.oct	05 oct
corecție (%)			0%	0%	0%
valoare corecție (euro)			0	0	0
preț corectat			2,70	2,70	5,24
Localizare		Ulmeni, T 19, P335,336	sat Vâlcele	sat Vâlcele la nord	sat Clondiru
corecție (%)			5%	7%	-15%
valoare corecție (euro)			0,14	0,19	-0,79
preț corectat			2,84	2,89	4,45
Amplasare în cadrul localității		T 19, P335,336 limita de sud	zona mediană	zona mediană	zona centrală
corecție (%)			-15%	-15%	-20%
valoare corecție (euro)			-0,43	-0,43	-0,89
Preț corectat euro			2,41	2,46	3,56
Caracteristici fizice					
Suprafață(mp)		1446	6000	1996	3100
corecție (%)			8%	0%	4%
valoare corecție (euro)			0,19	0,00	0,14
Formă, raport front/adâncime		trapezoidală, 1/6,2	trapezoidală, 1/7,7	hexagonală	dreptunghiulara, 1/1,2
corecție (%)			2%	5%	-10%
valoare corecție (euro)			0,05	0,12	-0,36
Front stradal (ml)		0	28	20	52
corecție (%)			-50%	-50%	-50%
valoare corecție (euro)			-1,20	-1,23	-1,78
Topografie		plan	plan	plan	plan
corecție (%)			0%	0%	0%
valoare corecție (euro)			0	0	0
Utilități în zonă (curent/apă/gaz)		nu/nu/nu	da/nu/nu	da/nu/nu	da/nu/nu
corecție (%)			-5%	-5%	-5%
valoare corecție (euro)			-0,12	-0,12	-0,18

Elemente de comparație		SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
			A	B	C
Zonare		intravilan	extravilan	extravilan	intravilan
corecție (%)			5%	5%	0%
valoare corecție (euro)			0,12	0,12	0,00
Cea mai bună utilizare		construcții	construcții	construcții	construcții
corecție (%)			0%	0%	0%
valoare corecție (euro)			0,00	0,00	0,00
preț corectat			-0,96	-1,11	-2,17
Preț corectat euro			1,45	1,35	1,39
Corecție totală netă (euro)			-1,25	-1,35	-3,85
Corecție totală netă (%)			-46%	-50%	-73%
Corecție totală brută (euro)			2,25	2,22	4,13
Corecție totală brută (%)			83%	82%	79%
Pentru comparabila C s-a efectuat cea mai mică corecție brută totală					
Opinia :		1,39 euro/mp			

Curs leu / euro	4,9490	lei / euro	28 oct 2021
Valoarea de piață teren este =	1446	1,39 2.008	euro
		9.937	Lei

ABORDAREA PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET

Magazie

1. DATE DE IDENTIFICARE										
Denumire	Magazie									
Amplasament	sat Ulmeni, Comuna Ulmeni, judetul Buzău									
Data PIF	1958									
2. CARACTERISTICI TEHNICE										
Tipul constructiei	Depozitare									
Regim de inaltime	P									
Aria desfasurata (Ad) mp	506,00									
Aria construita (Ac) mp	506,00									
Inaltime medie (m)	3									
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT										
Metoda										
comparatiilor unitare	Matrix								Val. înlocuire	450 lei/mp Ad
	Constructii								lei/mp Ad	450
Estimarea costului	Instalatii Electrice								lei/mp Ad	0
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare								lei/mp Ad	0
	Instalatii incalzire centrala								lei/mp Ad	0
	Total								lei/mp Ad	450
	Corectii									
	- înăltime								lei/mp Ad	-20
									lei/mp Ad	
									lei/mp Ad	
									lei/mp Ad	
	Pret barem (Pb)								lei/mp Ad	430
Determinarea costului de înlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)									
	K1-cf aviz INCERC								26047,633	
	K2-cf evol curs leu/euro								1	
	CIB (lei)								459.063	CIB/mp(lei) 907
	CIB (euro)								92.759	CIB/mp(euro) 183
Estimarea depreciierilor	Rezistenta	Anvelopa si comp.			Finisaje		Instalatii		Uzura fizica	
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala	
	60	75	20	75	8	100	12	100	80	
	Depreciere fizica				80	367.250				
	Depreciere functionala				50	45.906				
	Depreciere externa				50	22.953				
	Total depreciere					436.110				
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET										
Determinarea costului de înlocuire net (CIN)	CIN=CIB - deprecieri									
	CIN (lei)								22.953	45
	CIN (euro)								4.638	9
Valoarea constructiei (lei)								22.953		
Valoarea constructiei (euro)								4.638		

Buletin Exp. Th. Nr.156/2021

1euro = 4,9490 lei 28 oct 2021

fost deteriorată mai mult decât în situația în care s-ar fi executat reparațiile la timp și de calitate. Aceasta duce la o uzură marită față de P135/20

Deprecierea externă apare pt că este departe de vatra satului; se traversează calea ferată Ploiești--Buzău



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 22437 Ulmeni

Nr. cerere	125962
Ziua	04
Luna	10
Anul	2021

Cod verificare
100108351368



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ulmeni, Jud. Buzau, T. 19, P. 335, 336

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	22437	9.737	Teren neimprejmuit; LOT 1; Partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
125962 / 04/10/2021	
Act Notarial nr. 1406, din 01/10/2021 emis de Nicoara Elena;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 22437 a imobilului cu numarul cadastral 22437 / UAT Ulmeni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 20737 in scris in cartea funciara 20737;
Act Administrativ nr. 22, din 30/12/2004 emis de Primaria Ulmeni;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) COMUNA ULMENI , CIF:4055858	
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20737/Ulmeni, in scrisa prin incheierea nr. 64234 din 07/11/2014;</i>	
Act Administrativ nr. 10, din 18/02/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ULMENI; Act Administrativ nr. 5273, din 24/06/2021 emis de PRIMĂRIA COMUNEI ULMENI;	
B3	se noteaza trecerea din extravilan in intravilan
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20737/Ulmeni, in scrisa prin incheierea nr. 86441 din 25/06/2021;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

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

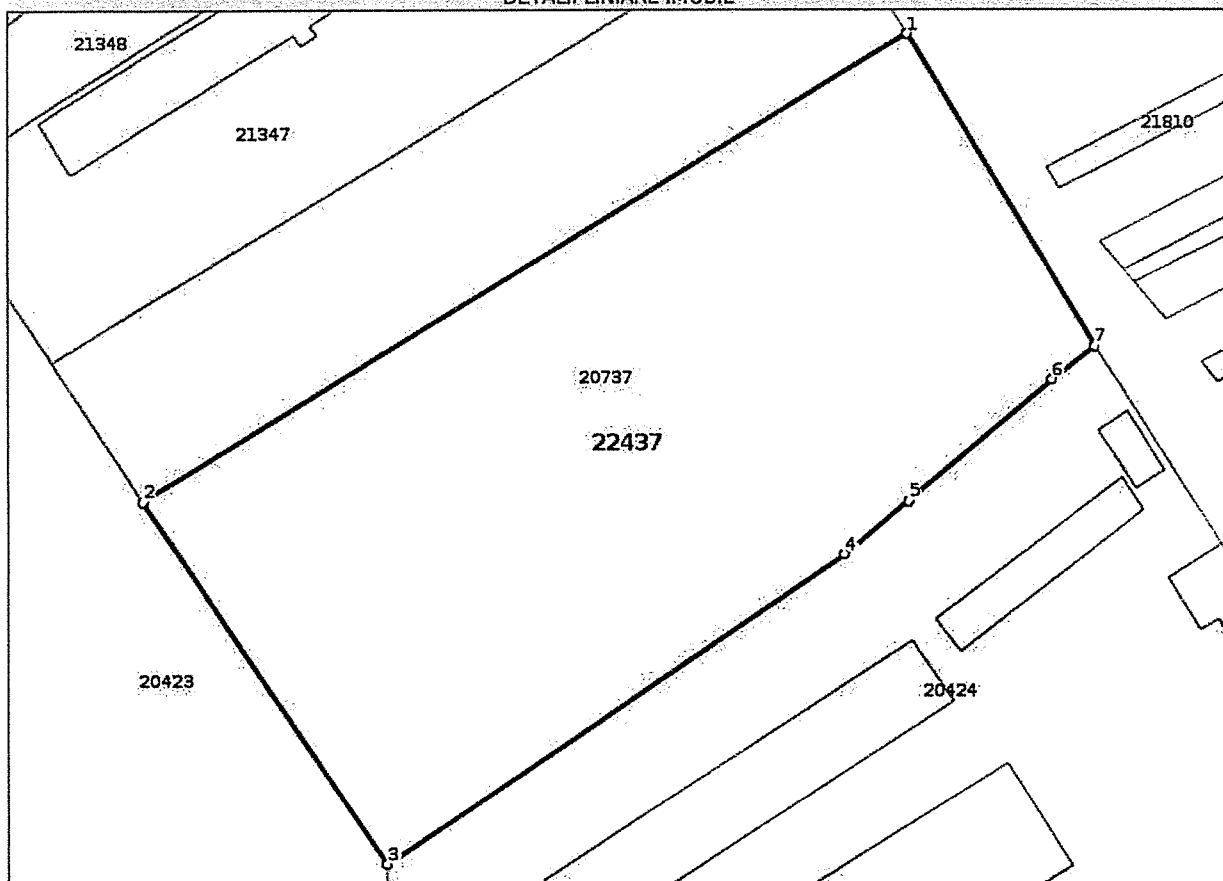
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
22437	9.737	LOT 1; Parțial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	9.737	19	335,336	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	146.471
2	3	71.587
3	4	90.529
4	5	13.544
5	6	30.653
6	7	8.902

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
7	1	59.898

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Bon fiscal nr.20/01-10-2021 în suma de 60, Bon fiscal nr.21/01-10-2021 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
12-10-2021

Asistent Registrator,
GILIA-FLORENTINA BOGZA

Referent,

Data eliberării,

___/___/___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 22438 Ulmeni

Nr. cerere	125962
Ziua	04
Luna	10
Anul	2021

Cod verificare
100108351368



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ulmeni, Jud. Buzau, T. 19, P. 335, 336

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	22438	3.994	Teren neimprejmuit; LOT 2; Partia imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
125962 / 04/10/2021		
Act Notarial nr. 1406, din 01/10/2021 emis de Nicoara Elena;		
B1	Se înființează cartea funciară 22438 a imobilului cu numărul cadastral 22438 / UAT Ulmeni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 20737 înscris în cartea funciară 20737;	A1
Act Administrativ nr. 22, din 30/12/2004 emis de Primaria Ulmeni;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA ULMENI , CIF:4055858 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20737/Ulmeni, in scrisa prin incheierea nr. 64234 din 07/11/2014;</i>	A1
Act Administrativ nr. 10, din 18/02/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ULMENI; Act Administrativ nr. 5273, din 24/06/2021 emis de PRIMĂRIA COMUNEI ULMENI;		
B3	se notează trecerea din extravilan în intravilan <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20737/Ulmeni, in scrisa prin incheierea nr. 86441 din 25/06/2021;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

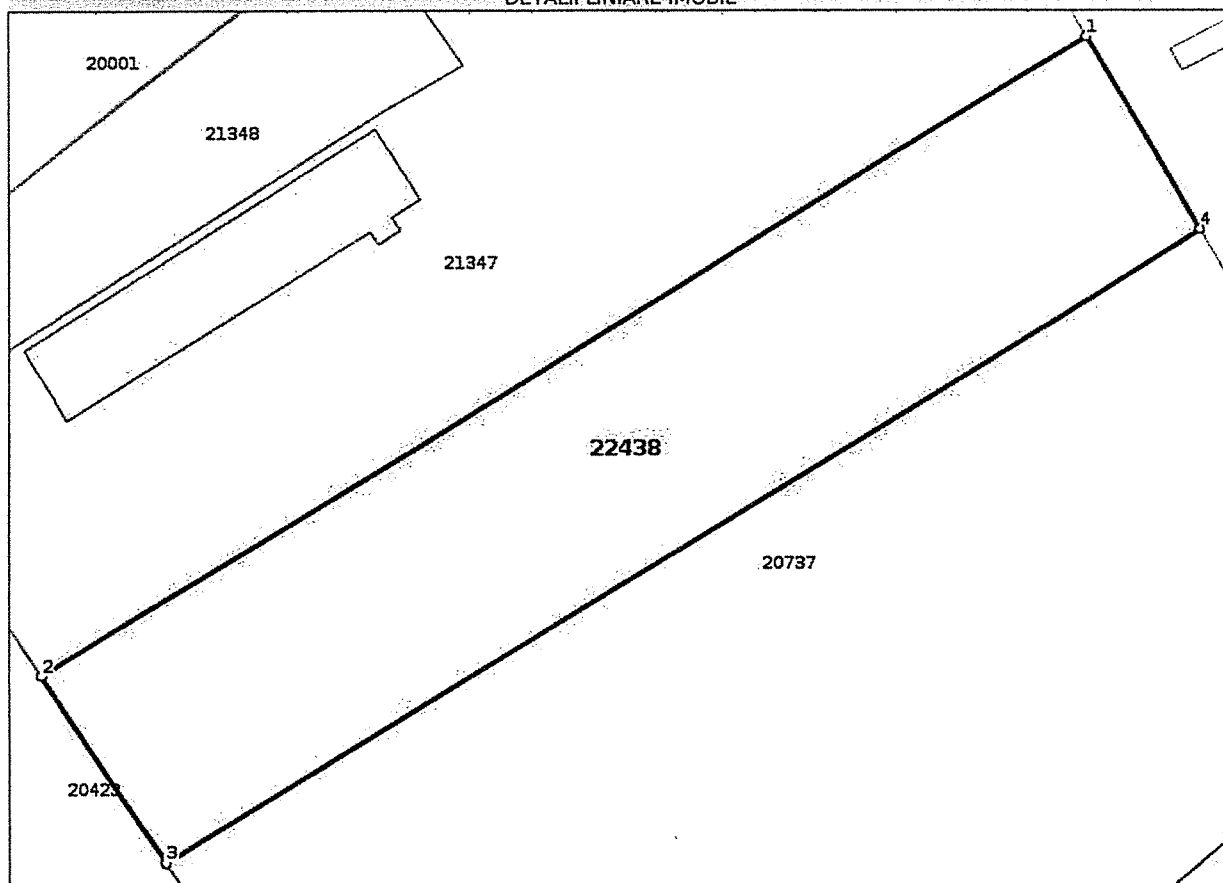
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
22438	3.994	LOT 2; Parțial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	3.994	19	335,336	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	147.877
2	3	27.15
3	4	146.471
4	1	27.141

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Bon fiscal nr.20/01-10-2021 în suma de 60, Bon fiscal nr.21/01-10-2021 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
12-10-2021

Asistent Registrator,
GILIA-FLORENTINA BOGZA

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 21347 Ulmeni

Nr. cerere **5370**
Ziua **21**
Luna **01**
Anul **2020**



Cod verificare
100078412083

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ulmeni, Jud. Buzau, T. 19, P. 336, 337

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	21347	5.877	Teren neimprejmuit; LOT 1 parțial împrejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	21347-C1	Loc. Ulmeni, Jud. Buzau, T. 19, P. 336, 337	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:506 mp; S. construita desfasurata:506 mp; Magazie cu fundatii din beton, zid caramida si invelitoare tigla.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5370 / 21/01/2020	
Act Notarial nr. 83, din 20/01/2020 emis de Nicoara Elena;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 21347 a imobilului cu numarul cadastral 21347/Ulmeni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 20736 inscris in cartea funciara 20736;
Act Administrativ nr. 22, din 30/12/2004 emis de Primaria Ulmeni (act administrativ nr. 3714/28-08-2014 emis de primaria Ulmeni; act administrativ nr. 3715/28-08-2014 emis de primaria Ulmeni);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) COMUNA ULMENI , CIF:4055858	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20736/Ulmeni, inscrisa prin incheierea nr. 64234 din 07/11/2014;	
Act Administrativ nr. 10, din 18/02/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ULMENI; Act Administrativ nr. 82955, din 11/07/2019 emis de OCPI BUZAU;	
B3	se noteaza actualizarea imobilului conform planului de amplasament
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20736/Ulmeni, inscrisa prin incheierea nr. 100051 din 13/08/2019;	

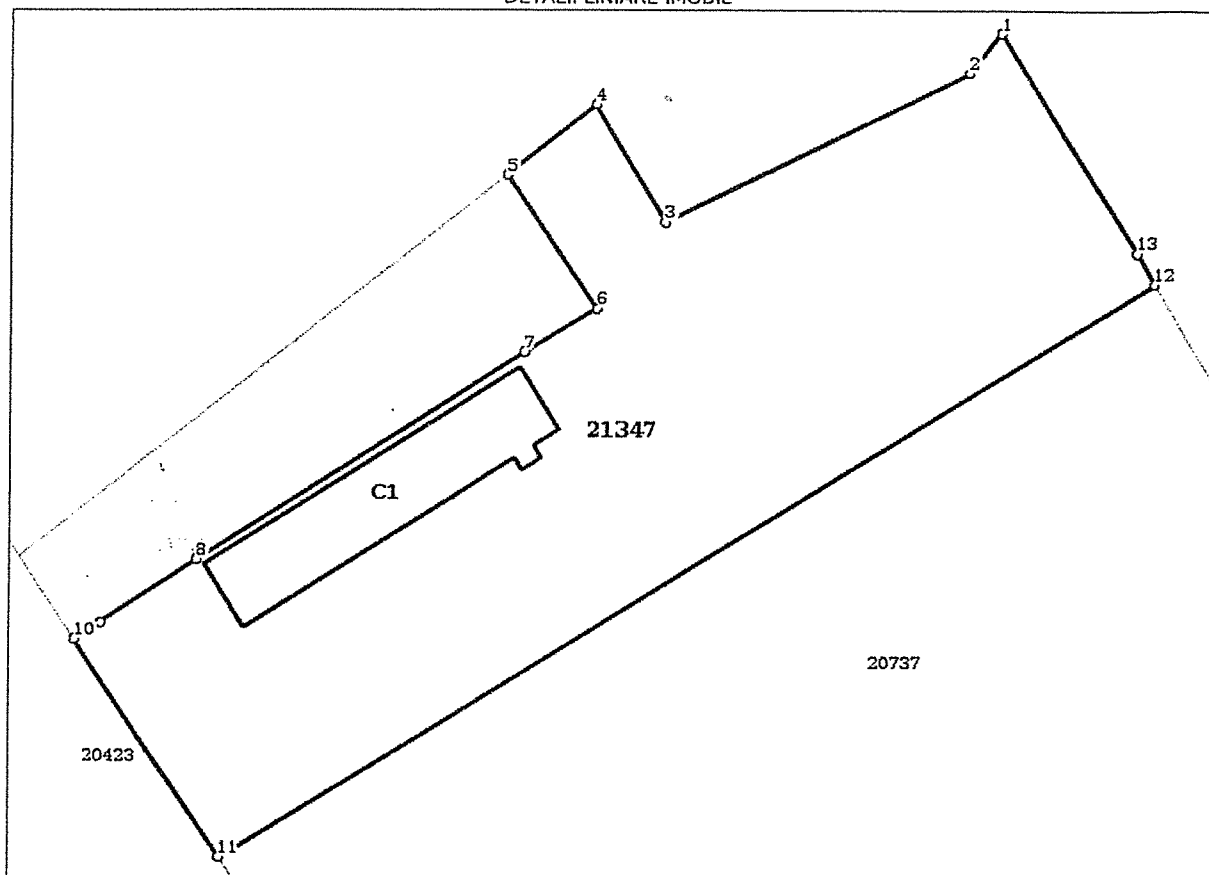
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
21347	5.877	LOT 1 parțial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	5.877	19	336, 337	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	21347-C1	construcții anexa	506	Cu acte	S. construita la sol:506 mp; S. construita desfasurata:506 mp; Magazie cu fundatii din beton, zid caramida si invelitoare tigla.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.788
2	3	45.728
3	4	18.471
4	5	15.346

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	21.898
6	7	11.511
7	8	52.206
8	9	15.318
9	10	4.267
10	11	35.31
11	12	147.877
12	13	4.836
13	1	34.858

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plata cont colaborator nr.25/21-01-2020 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

28-01-2020

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ALINA IORDACHE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 21348 Ulmeni

Nr. cerere	5370
Ziua	21
Luna	01
Anul	2020



Cod verificare
100078412083

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ulmeni, Jud. Buzau, T. 19, P. 336, 337

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	21348	1.446	Teren neimprijmuit; LOT 2 parțial împrijmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5370 / 21/01/2020	
Act Notarial nr. 83, din 20/01/2020 emis de Nicoara Elena;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 21348 a imobilului cu numarul cadastral 21348/Ulmeni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 20736 inscris in cartea funciara 20736;
Act Administrativ nr. 22, din 30/12/2004 emis de Primaria Ulmeni (act administrativ nr. 3714/28-08-2014 emis de primaria Ulmeni; act administrativ nr. 3715/28-08-2014 emis de primaria Ulmeni;);	
B2	intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) COMUNA ULMENI , CIF:4055858	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20736/Ulmeni, inscrisa prin incheierea nr. 64234 din 07/11/2014;	
Act Administrativ nr. 10, din 18/02/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ULMENI; Act Administrativ nr. 82955, din 11/07/2019 emis de OCPI BUZAU;	
B3	se noteaza actualizarea imobilului conform planului de amplasament
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20736/Ulmeni, inscrisa prin incheierea nr. 100051 din 13/08/2019;	

C. Partea III. SARCINI .

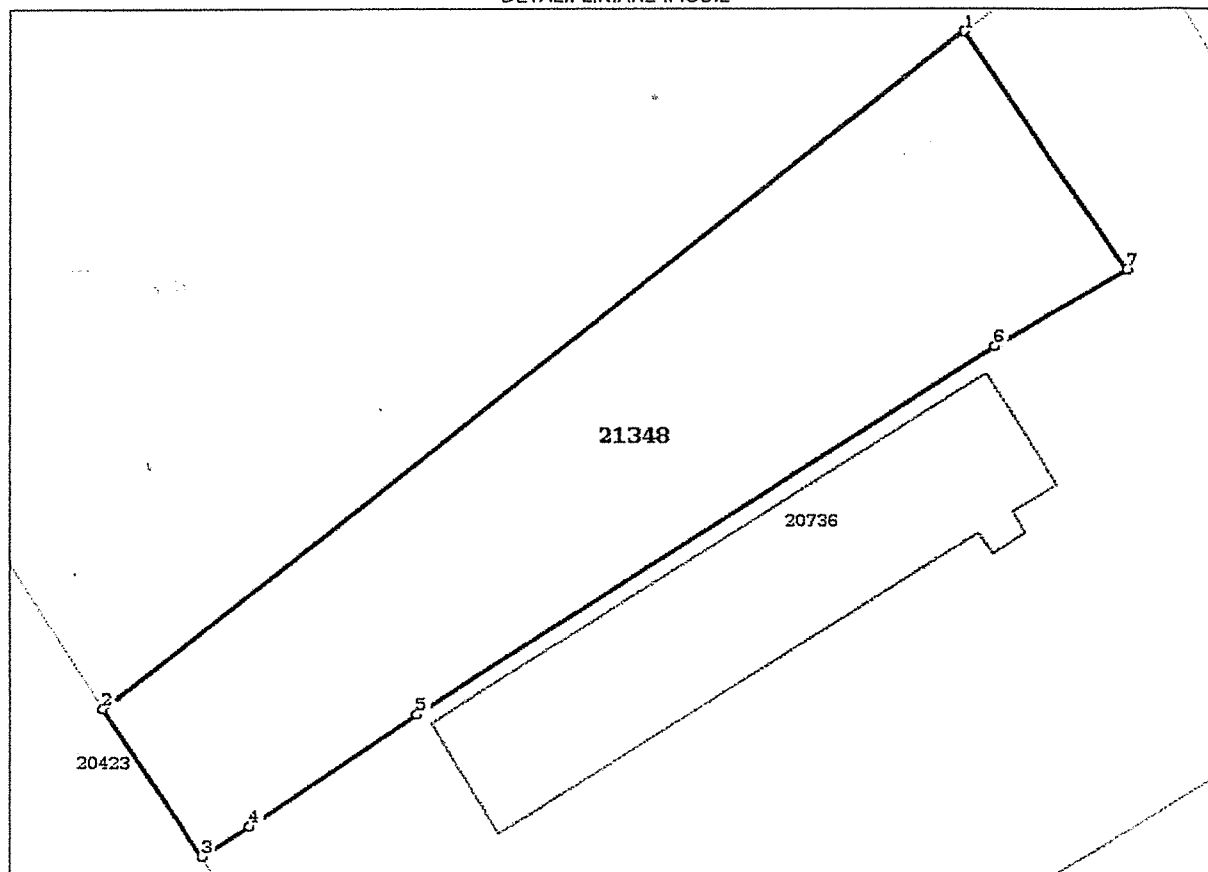
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
21348	1.446	LOT 2 parțial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.446	19	336, 337	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	83.35
2	3	13.465
3	4	4.267
4	5	15.318
5	6	52.206
6	7	11.511

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	21.898

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plata cont colaborator nr.25/21-01-2020 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
28-01-2020

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
ALINA IORDACHE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

COMPARABILE

1. Postat 28 septembrie 2021 Teren jud.Buzau com Ulmeni 3 €

Prețul e negociabil
REACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Extravilan
- Suprafata utila: 6 000 m²

Vand teren 6000 mp in com Ulmeni,sat Valcele,aproximativ 1km distanta de soseaua Buzau-Ploiesti.Nu se parceleaza.Tel:28 m deschidere, zonă mediană a localității, la ieșirea spre Ulmeni, utilități –c.el.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-jud-buzau-com-ulmeni-IDoLqM.html#cf05c44dbd>

2. Postat pe: 18.06.2021 Actualizat pe: 05.10.2021 Teren extravilan

Detalii

Preț / m²: 3 € Suprafață utilă 1996 m² Clasificare teren: Extravilan Tip terenuri

Agricole

Descriere

Teren extravilan, comuna Merei Jud Buzau ,5 minute de mers cu masina pana in renumita statiune Sarata Monteoru,terenul a fost intravilan anterior, amplasament foarte bun,situat pe un drum unde au acces numai rezidentii,case imprejur, 15lei/mp

0770612482 – Izvorul dulce, zonă mediană, spre Vâlcelecurent, desch. 20m, plan

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1996-mp-teren-vanzare-dealu-viei-buzau-1265452>

3. vand teren intravilan ulmeni - clondiru, jud. buzau

21 000 EUR

Valsoar din 15.10.2021 12:43:46

Descriere Imobiliare

Teren intravilan situat pe colt (2 deschideri) in sat Clondiru, comuna Ulmeni, jud. Buzau, la 18 Km de municipiul Buzau. Suprafata este 3100 mp. Terenul este cultivat cu vita de vie producatoare (sortimente 1001, gamiu , etc) in proportie de 50%, imprejmuit cu gard metalic din plasa de Buzau si sarma zincata impletita. Terenul este amplasat central, langa terenul de fotbal, pe str. Stadionului, nr. 10. Utilitati: energie electrica 220Vca/380Vca, gaze in curs de instalare. Asfaltul este amplasat pe ambele deschideri. Cele 2 deschideri au 52m, respectiv 63m.

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/ffff-ieftin-vand-teren-intravilan-ulmeni-clondiru-jud-buzau/1*2 = g0f05hi2eg07d581eg252i3i2831g23.html

PROPRIETATE EVALUATĂ

