

Nr. înreg: 9700/02-10-2025

ANUNT

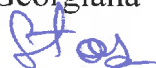
În conformitate cu dispozițiile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, Primarul comunei Șirna, județul Prahova, propune spre dezbatere publică, Proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a unui teren intravilan în suprafață de 670 mp amplasat în T1 Cc1, situat în satul Tariceni, comuna Șirna, județul Prahova aflat în domeniul privat al Comunei Șirna, județul Prahova, însoțit de referatul de aprobare și de raportul întocmit de Secretarul general, proiect de hotărâre ce urmează a fi supus spre aprobare, Consiliului Local Șirna.

Prezentul Proiect de hotărâre a fost publicat pe site-ul Primăriei comunei Șirna (www.comunasirna.ro) și afișat la sediul Primăriei comunei Șirna din comuna Șirna, sat Tăriceni, nr. 165A, județul Prahova.

Persoanele fizice sau juridice interesate, pot trimite în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare, cu privire la actul normativ sus menționat, la sediul Primăriei comunei Șirna - la Secretarul General al Comunei, respectiv în format electronic, pe adresa de e-mail: primaria_sirna@yahoo.com.

SECRETAR GENERAL

Stanciu Georgiana





ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA SIRNA
CONSILIUL LOCAL

Initiat de dl. primar
Ec. Sandu Valerica



PROIECT DE HOTARARE NR. 47/02.10.2025

privind închirierea prin licitație publică a unui teren intravilan amplasat în T1 Cc 1, situat în satul Tariceni, comuna Sirna, județul Prahova aflat în domeniul privat al Comunei Sirna, județul Prahova

Vazand *Referatul de aprobare* al domnului primar înregistrat cu nr. 9635/02.10.2025 privind propunerea de închirierea prin licitație publică a unui teren intravilan amplasat în T1 Cc 1, situat în satul Tariceni, comuna Sirna, județul Prahova aflat în domeniul privat al Comunei Sirna, județul Prahova,

Raportul întocmit de secretarul general al comunei Sirna, înregistrat sub numărul 9636/02.10.2025,

Raportul de evaluare nr. 308 – 025 din 26 august 2025 proprietate imobiliară de tip teren Lot 670 mp din teren intravilan T1 Cc1 (Lot 1) pentru stabilirea valorii de piață în vederea închirierii, întocmit de Expert Evaluator Proprietati Inobiliare membru titular ANEVAR Negoită Iulian Cristian,

Solicitarea SC Cover Grup SRL înregistrată cu nr.. 7818/04.08.2025,

Avizul Comisiei nr. 1- activitati economico-financiare, juridica si disciplina, organizare personal aparat propriu, înregistrat cu nr.....,

Avizul favorabil al secretarului general al comunei Sirna înregistrat cu nr. 9638/02.10.2025,

în conformitate cu prevederile art. 332 - art 348 si 362 alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul art. 129 alin.(2) lit. c) și alin. (6) lit. a) și art. 139 alin (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SIRNA adopta prezenta hotarare

Art.1. - Se aprobă închirierea, prin licitație publică, organizată în condițiile legii, a unui teren intravilan amplasat în T1 Cc 1, situat în satul Tariceni, comuna Sirna, județul Prahova, nr. cadastral nr. 22280, aflat în domeniul privat al Comunei Sirna, județul Prahova.

Art. 2. - Se aproba Raportul de evaluare nr. 308 – 025 din 26 august 2025 proprietate imobiliară de tip teren Lot 670 mp din teren intravilan T1 Cc1 (Lot 1) pentru stabilirea valorii de piață în vederea închirierii, întocmit de Expert Evaluator Proprietati Inobiliare membru titular ANEVAR Negoită Iulian Cristian, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. - Se aprobă documentația de atribuire (caietul de sarcini- anexa nr. 2 , fișa de date a procedurii- anexa nr.3, contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii – anexa nr. 4, formulare și modele de documente - anexa nr 5) privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație pentru închiriere conform anexelor 2-5, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. - Se stabilește prețul minim al chirii de la care porneste licitatia în cuantum de 355 lei/luna echivalent a 70,2 euro/luna. Plata chiriei se va face în lei. Durata închirierii terenului este de 30 ani.

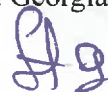
Art.5. -In vederea evaluarii ofertelor depuse pentru inchirierea terenului mentionat la art. 1 se constituie o comisie formata din 5 membrii, a carei componenta se aproba prin dispozitie a primarului comunei, reprezentantii Consiliului local in comisie fiind:

- domnul/doamna consilier local, membru
- domnul/doamna consilier local, membru
- domnul/doamna consilier local, membru supleant
- domnul/doamna consilier local, membru supleant

Art. 6. - Se mandatează primarul comunei Sirna, domnul Sandu Valerica să semneze toate documentele pentru ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art. 7. - Prezenta hotărâre va fi comunicată persoanelor și instituțiilor interesate prin grija secretarului general al unitatii administrativ teritoriale Sirna.

Avizat legalitate,
Secretar general
Stanciu Georgiana





NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

PRIMARIA COMUNEI SIRNA
INTRARE NR. 8563
Data 28-08-2025

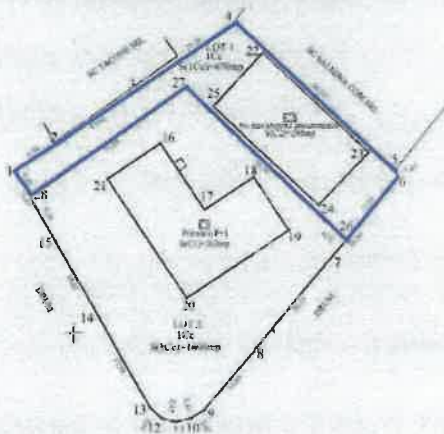
e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

RAPORT DE EVALUARE

Nr.308-025 din 26 august 2025
proprietate imobiliara de tip teren

**LOT 670mp din TEREN INTRAVILAN
T1 Cc1 (Lot 1)**

pentru stabilirea valorii de piata
in vederea inchirierii



amplasat in Comuna Sirna, Sat Tariceni, Jud.Prahova
Data de referinta a evaluarii: 26 August 2025

Adresa: Comuna Sirna, Sat Tariceni, Jud.Prahova

Proprietar: COMUNA SIRNA

Client: COMUNA SIRNA

Destinatar: COMUNA SIRNA

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al proprietarului si al destinatarului.

NEGOITA

IULIAN-

CRISTIAN

Digitally signed by
NEGOITA IULIAN-

CRISTIAN

Date: 2025.08.27

20:11:32 +03'00'

Pagina 1 din 42



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

1.2. SINTEZA EVALUARII

Prezentul raport estimează valoarea de piață pentru următorul bun imobil:

1 LOT / SUPRFATA DE 674MP TEREN INTRAVILAN T1, Cc1, AMPLASAT IN COMUNA SIRNA, SAT TARICENI, JUDETUL PRAHOVA PROPRIETATE IN DOMENIULUI PRIVAT APARTINAND COMUNEI SIRNA.

SOLICITANTUL LUCRARII: COMUNA SIRNA

DESTINATARUL LUCRARII: COMUNA SIRNA

Data evaluarii: 26.08.2025

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 5,0552 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piata – metoda comparatiei):

LOT T1 Cc1 670mp nr cad 22280:

52.500 LEI echivalent a 10.390 EURO (78,4 LEI/mp echivalent a 15,5 EURO/mp)

Chiria de piata minima lunara ~ 70,2 EUR ~ 355 LEI (0.11 EURO/mp ~ 0.56 LEI/mp)

**Valoarea de piață nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizării unei tranzacții, in condițiile si la valorile specificate de lege si in funcție de calitatea persoanelor implicate in tranzacție (fizice sau juridice), iar in cazul persoanelor juridice in funcție de înregistrarea fiscala a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA)*

Conform O.U.G. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, Art.129 alin 2 lit c) si alin. 6 lit a-b), Art.362 alin 3, Consiliul local hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei...Procedura de inchiriere va respecta Art.332 – 348 din Codul Administrativ.

Chiria/redeventa se va stabili prin Hotarare a Consiliului Local si va fi platita anual, trimestrial sau lunar in baza contractului de inchiriere ce sa va incheia ulterior obtinandu-se un venit continuu si sigur la bugetul local al Primariei Com. Sirna.

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila exclusiv in conditiile, prevederile si destinatia prezentului raport;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Suprafata luata in considerare pe parcursul raportului este valabila doar in scop informativ si pentru atingerea scopului evaluarii. Nu se va utiliza valoarea in alt scop decat cel precizat in raport.
- Evaluatorul nu-si asuma nici o raspundere pentru situatia in care, in urma efectuării eventualelor masuratori, suprafata rezultata difera de cea luata in considerare in prezentul raport.



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

- Valoarea proprietatii nu este influentata direct proportional de evolutia cursului de schimb al monedei nationale in raport cu alte valute ;
- Orice valoare estimata sau pret unitar estimat in prezentul raport se aplica intregii suprafete a proprietatii evaluate iar orice divizare, va invalida valoarea estimata.
- Valoarea este o predictie si este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) .

Data: 26.08.2025

Expert Evaluator E.P.I.

Legitimatie nr.14612

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

Iulian-Cristian Negoita

NEGOITA
IULIAN-
CRISTIAN

Digitally signed by
NEGOITA IULIAN-
CRISTIAN
Date: 2025.08.27
20:11:56 +03'00'





NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

1.3. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUarii CU STANDARDELE DE EVALUARE si CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele:

- Afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative mentionate in raport si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes prezent sau de perspectiva privind proprietatea care face obiectul raportului de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate exceptie facand rolul mentionat aici.
- Evaluatorul nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul.
- Evaluatorul nu are vreun interes financiar legat de o posibila tranzactie a bunurilor evaluate.
- Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unor anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele de evaluare a bunurilor 2022, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Bunul evaluat a fost inspectat personal de catre evaluator. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impuse de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- In elaborarea prezentului raport evaluatorul nu a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.
- Evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport oferind o evaluare obiectiva si impartiala.
- Evaluatorul are incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2025 la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A .

Expert Evaluator E.P.I.

Legitimatie nr.14612

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

Iulian-Cristian Negoita

NEGOITA
IULIAN-
CRISTIAN

Digitally signed by
NEGOITA IULIAN-
CRISTIAN
Date: 2025.08.27
20:12:09 +03'00'



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

1.4. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Expert evaluator proprietati imobiliare	Iulian – Cristian NEGOITA – persoana fizica
CUI	23073540
Legitimatie ANEVAR	Nr. 14612 – valabila 2025
Adresa evaluatorului	Oraşul: PLOIESTI, Strada Malu Rosu nr. 61A, bloc 140E, scara A, etaj p, apartament 2, Jud. Prahova Telefon: 0244.524992; 0722. 821 726; Fax: 0244.524 992 E-mail: mcnegoita@yahoo.com contact@evaluator-ploiesti.ro Web: www.evaluator-ploiesti.ro
OBIECTUL PRINCIPAL DE ACTIVITATE	CAEN 7022-Activitati de consultanta pentru afaceri si management(evaluari proprietati imobiliare)
CPV	79419000-4 Servicii de consultanta in domeniul evaluarii (Rev.2)
Atestare profesionala	Certificat nr.3521 din 19.07.2007 ANEVAR

Negoita Iulian Cristian expert evaluator, realizeaza evaluari bunuri imobile pe raza judetului Prahova pentru:

- ✓ Vanzare-cumparare - evaluarea proprietatilor imobiliare pentru a asista un potential cumparator la intocmirea ofertei sale sau a asista un potential vanzator in stabilirea unui pret real-acceptabil pe care sa il pretinda, sau pentru a ajuta ambele parti sa determine pretul de cumparare/vanzare pentru o anumita tranzactie;
- ✓ Raportare financiara, inregistrare in contabilitate active imobile si reevaluarea acestora;
- ✓ Reorganizarea, lichidare;
- ✓ Concesionare, inchirieri terenuri si constructii, arbitraj asupra unor dispute;
- ✓ schimb de proprietati intre domeniile private ale oraselor, comunelor si persoane fizice/juridice;
- ✓ estimarea valorii de impozitare;
- ✓ Garantare imprumuturi;
- ✓ Credit ipotecar;
- ✓ estimarea valorii de asigurare;



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

CUPRINS

1. PARTEA INTAI - INTRODUCERE	
1.1. PAGINA DE TITLU	1
1.2. SINTEZA EVALUARII	2
1.3. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE si CERTIFICAREA EVALUATORULUI	4
1.4. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI;	5
1.5. CUPRINS	6
2. PARTEA A DOUA – IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT SI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE	
2.1. BAZA DE EVALUARE; TIPUL VALORII ESTIMATE, SFERA EVALUARII	7
2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ALTOR UTILIZATORI DESEMNATI	8
2.3. SCOPUL EVALUARII	8
2.4. IDENTIFICAREA ACTIVELOR EVALUARII / PROPRIETATEA DE EVALUAT	8
2.5. DATA EVALUARII	9
2.5.1. DATA EFECTIVA A OPINIEI ASUPRA VALORII	9
2.5.2. DATA RAPORTULUI	9
2.6. MONEDA RAPORTULUI, MODALITATEA DE PLATA	9
2.7. DOCUMENTAREA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	9
2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	9
2.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	10
2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	10
3. PARTEA A TREIA – DESCRIEREA RAPORTULUI	
3.1. INSPECTIA PROPRIETATII	12
3.1.1. DESCRIEREA TERENULUI	13
3.2. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE/ SITUATIA JURIDICA	13
3.3. STUDIU DE VANDABILITATE / ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	13
3.3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA PROPRIETATILOR DE EVALUAT	14
3.3.2. ANALIZA OFERTEI	
3.3.3. ANALIZA CERERII	
3.3.4. ECHILIBRUL PIETEI, TENDINTE PENTRU VIITOR	
4. PARTEA A PATRA – ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII	
4.1. METODOLOGIA DE EVALUARE	17
4.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE	17
4.3. VALOAREA TERENULUI	18
4.3.1. ABORDAREA PRIN PIATA	19
4.3.2. ABORDAREA PRIN METODA EXTRACTIEI	22
4.3.3. DETERMINAREA CHIRIEI DE PIATA	27
4.4. RECONCILIAREA SI OPINIA FINALA ASUPRA VALORILOR	27
ANEXE	28



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

2. IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT SI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

2.1. BAZA DE EVALUARE; TIPUL VALORII ESTIMATE; SFERA EVALUARII

„Evaluarea, este un proces de estimare a valorii.”

„Evaluarea este un proces de determinare a unui tip de valoare, a unui tip de proprietate, la o anumita data si concretizata in raportul de evaluare.”

„Evaluarea este o determinare si nu un calcul exact al unei valori printr-o formula matematica sau printr-o cuantificare precisa. Ea impune aplicarea rationamentului profesional al evaluatorului.”

Baza evaluarii reprezinta tipul de valoare adecvat (valoarea de piata)

Tipul valorii – estimarea „valorii de piata” conform scopului evaluarii si asa cum este definita in Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadru General.

Sfera evaluarii / amplexarea investigatiilor – include identificarea proprietatii, investigarea aspectelor privind dreptul de proprietate, vecinatati, starea proprietatii prin inspectia acesteia, piata imobiliara din zona tranzactii-recente cu proprietati imobiliare, limitari privind investigatiile dar si conditiile limitative.

Valoarea de piață este definită in standardul de evaluare SEV 100 – Cadrul general . Conform standardului, definiția valorii de piață este următoarea:

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

Standarde aplicate:

În elaborarea prezentului raport de evaluare, au fost luate în considerare următoarele standarde:

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022

- SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 103 – Raportare
 - SEV 104 – Tipuri ale valorii
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
 - SEV 630 – Evaluarea Bunurilor Imobile
- O.U.G. nr 57/2019 privind Codul Administrativ.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea pe baza informatiilor solicitate clientului;
- inspectia proprietatii imobiliare;
- discutii purtate cu clientul;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- stabilirea tipului de valoare si scopului evaluarii;
- culegerea si interpretarea informatiilor culese d.p.d.v. al evaluarii;
- aplicarea metodelor/tehnichilor de evaluare considerate oportune si estimarea valorii;



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

Metodologia de evaluare folosita a fost abordarea prin piata (metoda comparatiilor de piata) si metoda extractiei.

In principiu acestea se refera la:

Abordarea prin piata – metoda comparatiei vanzarilor urmareste estimarea valorii proprietatii imobiliare prin analiza pietei pentru proprietati similare si prin compararea acestor proprietati cu proprietatea supusa evaluarii. In metoda comparatiei directe, valoarea de piata este estimata prin compararea proprietatii imobiliare cu proprietati similare care au fost recent vandute, sunt propuse pentru vanzare, ori sunt contractate.

In metoda extractiei, valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzarea unei proprietati, prin deducerea valorii contributiei constructiei estimate prin metoda costului de reconstructie net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Aceasta metoda este frecvent utilizata in zona rurala deoarece contributia cladirii in valoarea totala a proprietatii este in general scazuta si relativ usor de identificat.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ALTOR UTILIZATORI DESEMNATI

PROPRIETAR	COMUNA SIRNA PRIN PRIMAR
Adresa	Comuna Sirna, Sat Tariceni nr.165A Județul PRAHOVA Telefon: 0244.485012 Fax: 485012
CLIENTUL / DESTINATARUL RAPORTULUI	COMUNA SIRNA PRIN PRIMAR
UTILIZATORI DESEMNATI	COMUNA SIRNA PRIN PRIMAR

2.3. SCOPUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara apartinand DOMENIULUI PRIVAT al Comunei Sirna formata din teren intravilan categ curti constructii avand suprafata de evaluat 670mp parte din intreg lotul de teren T1 Cc1 LOT 1, amplasat in Comuna Sirna, sat Tariceni, jud. Prahova.

Scopul evaluarii proprietatii imobiliare este estimarea valorii de piata a imobilizarii corporale aflate in administrarea Comunei Sirna, in vederea inchirierii conform reglementarilor legale. Pentru orice alt scop decat cel declarat in prezentul raport, valoarea estimata poate fi diferita de cea evidentiata in raport.

2.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI EVALUARII / PROPRIETATII DE EVALUAT

PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara rezidentiala 670mp teren intravilan categoria curti constructii T1 Cc1, Lot 1 amplasat in Com. Sirna sat Tariceni, jud. Prahova .
Proprietar	Se afla in administrarea comunei Sirna – domeniul privat.
Adresa proprietății	Comuna Sirna, Sat Tariceni Județul PRAHOVA Nr. Cadastral 22280



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

2.5. DATA EVALUARII

2.5.1. DATA EFECTIVA A OPINIEI ASUPRA VALORII

Evaluarea s-a facut in baza informatiilor corespunzatoare datei de **26.08.2025 (data evaluarii)**, data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de catre evaluator.

Data inspectiei proprietatii: 25.08.2025.

2.5.2. DATA RAPORTULUI

Data intocmirii raportului de evaluare este 26.08.2025.

2.6. MONEDA RAPORTULUI, MODALITATEA DE PLATA

Opinia finală a evaluării este prezentata in LEI si EUR .

Cursul valutar utilizat in calcule pentru alocarea valorilor constructiilor este cursul valabil comunicat de BNR: **1 EUR= 5,0552 LEI**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o considerăm adecvată doar atat vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

Plata onorariului evaluatorului se efectueaza integral prin virament bancar in RON conform contract.

2.7. DOCUMENTATIA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Pentru realizarea evaluarii, au fost prezentate urmatoarele documente :

- Ast de dezlipire funciara autentificat cu nr 469/25.10.2018 cu plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- HCL de trecere al supraf de teren din domeniul public in domeniul privat

Documentele prezentate se gasesc in copie in raportul de evaluare.

2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Pentru intocmirea raportului de evaluare, au fost analizate informatiile:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- Proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Inspectia proprietatii la fata locului;
- presa de specialitate;



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

- baza de date a evaluatorului
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind oferte și/sau tranzacții similare;
- informații existente pe site-uri www.olx.ro, www.imobiliare.ro, etc, piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării.

2.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Ipotezele sunt limitate impuse fără voia evaluatorului. Ipotezele speciale sunt ipoteze care fie presupun fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piață, la data evaluării. Condiții limitative sunt restricții impuse evaluării.

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

Ipoteze:

- Evaluarea s-a elaborat în ipoteza continuării activității entității.
- Activul a fost evaluat pe o bază de sine statatoare și nu în combinație cu alte active.
- 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 marketabil. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează dreptul de proprietate menționând că nu a făcut cercetări specifice la arhive etc; Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală, nu a fost revendicată de nici o persoană, nu a fost contestat dreptul de proprietate.

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase; Se presupune că nu există vicii ascunse ale proprietății care ar putea afecta valoarea acesteia; Nu am cunoscut starea și structura solului.

- Situația actuală a proprietății imobiliare și 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 de valoare selectată;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

- Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode de evaluare, prezentată în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de particularitățile evaluării și disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare.

- Informațiile sunt obținute din surse pe care evaluatorul le consideră de încredere, adevărate și corecte. Informațiile obținute sunt considerate pertinente dar nu garantează asupra acestora neavând posibilitatea de a verifica autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente care nu au fost prezentate evaluatorului; Datele furnizate de proprietar se consideră a fi surse de încredere, proprietarul garantând asupra autenticității și corectitudinii acestora.

- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor;



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

- Suprafețele au fost extrase din suportul topografic/documentatia pusa la dispozitia evaluatorului si informatiile/precizarile obtinute din partea destinatarului/utilizatorului lucrarii. Suprafetele luate in calcul si datele din raport sunt acceptate de destinatar/utilizator ca fiind corespunzatoare pentru a estima valoarea.
- Valoarea propusa de lucrare este o predictie, o opinie si este subiectiva;
- Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre destinatarul evaluarii numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre acesta si in scopul precizat in raport;
- Responsabilitatea detinerii si exploatarei proprietatii imobiliare ii revine proprietarului acestuia.

Ipoteze speciale:

- Prezentul raport este intocmit la solicitarea proprietarului/beneficiarului iar evaluarea este valabila numai pentru scopul precizat;
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata nu se modifica semnificativ in raport cu cele existente la data intocmirii raportului (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului de schimb etc); Pe piata imobiliara, valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara;
- In raportul de evaluare am estimat valoarea de piata care poate sa difere de valoarea ce s-ar putea obtine din tranzactionarea pe piata a proprietatii. Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate in aplicarea metodelor de evaluare au tinut cont de informatiile disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul, prin naturii muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea evaluata, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Orice valoare estimata in prezentul raport se aplica intregii proprietati iar orice divizare, alocare a unei valori in functie de anumite interese, va invalida valoarea estimata, exceptie facand cazul cand o astfel de distribuire se mentioneaza in raport.

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport este intocmit la cererea proprietarului pe baza informatiilor acestuia si in scopul precizat.

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si un interval de timp limitat dupa aceasta data daca atata timp cat conditiile pietei nu sufera modificari semnificative care pot afecta opinia evaluatorului. Opinia evaluatorului este analizata in contextul economic general (2025) cand are loc evaluarea, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare din zona precum si scopul prezentului raport, evaluatorul nefiind responsabil decat in limita informatiilor mentionate la data evaluarii.

Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al proprietarului, destinatarului si utilizatorilor desemnati precum si autorului evaluarii. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

Conținutul acestui raport este confidențial pentru proprietar, destinatar și utilizator iar autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Prezentul raport de evaluare în original sau copie este confidențial, nu poate fi reprodus, multiplicat sau publicat atât de client, destinatar cât și de terțe persoane, fără consimțământul prealabil scris al evaluatorului cu privire la forma și contextul în care poate să apară. Nu accept nici o responsabilitate dacă este transmis unei terțe persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Identitatea evaluatorului, nu va fi făcută publică fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.

3. DESCRIEREA RAPORTULUI

3.1. INSPECTIA PROPRIETATII

Inspekția proprietății a fost realizată în data de 25.08.2025 de către expert evaluator Negoita Iulian Cristian.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea etc.

DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

ZONA DE AMPLASARE	Comuna Sirna este situată în S-V Județului Prahova, la circa 15 km față de Municipiul Ploiești. Comuna este formată din satele Bratesti, Habud, Sirna (localitatea de reședință), Tariceni, Varnita și Coceana. Este situată la granița dintre județul Prahova și județul Dambovită. Se învecinează cu următoarele comune: la sud cu Poienarii Burchii, la est cu Tinosu, la nord cu Brazi și la nord-vest cu localitatea Cocorastii Colt. Comuna este situată în câmpia din sud-vestul județului. Proprietatea de evaluat este situată în intravilanul Com. Sirna. Terenul este amplasat pe raza sat. Tariceni, în partea centrală. Zona în care este situat terenul este considerată o zonă rezidențială, cu locuințe și clădiri administrative, instituții publice.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto – DJ 101A care străbate Satul Tariceni de la Sud la Nord, drum asfaltat care deserveste terenul evaluat.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: zonă de câmpie, clădiri-locuințe, terenuri intravilane curți construcții și arabile. Zona în care este localizat bunul de evaluat este o zonă aflată în ușoară dezvoltare, iar dezvoltările de proprietăți sunt în general pe partea rezidențială. Regimul de înălțime al construcțiilor este tip P , P+E.



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

UTILITATI EDILITARE	Retea de energie electrica: existenta Retea de apa: existenta Retea de termoficare: inexistentă Retea de gaze: existenta Retea de canalizare: inexistentă – fose septice;
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Din observatiile sau informatiile evaluatorului, fara a face expertize sau determinari de laborator, nu s-au identificat factori de mediu cu efect negativ asupra proprietatii in cauza (absenta poluarii fonice si cu noxe auto, substantelor chimice, toxice, contaminari ale terenului) .
AMBIENT	Linistit, izolat, cu trafic auto redus.
CONCLUZII PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona rurala, amplasare pentru constructii si alte dotari; absenta poluare; ambient civilizat, terenuri plane , zona cu piata limitata

3.1.1. DESCRIEREA TERENULUI

Nr.Crt.	DENUMIREA BUNULUI
1	Teren intravilan amplasat in sat Tariceni, in suprafata de 670mp, T1 Cc1, Lot 1 categ. Curti constructii, nr cadastral 22280, teren plan. Terenul este partial imprejmuit cu gard zidarie si metalic, se afla in centrul satului Tariceni cu deschidere la DJ101A si drum comunal. Accesul se face din DJ101A deschidere cca 4m si din drum comunal lateral cca 14m . Terenul dispune de utilitati – apa, gaze, lumina – necesita bransare si contorizare separata . 



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726



3.2. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE/ SITUATIA JURIDICA

Dreptul de proprietate, prin definitie, este „acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de ai culege foloasele materiale si de a dispunde de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale”.

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate asupra terenului de evaluat apartine Comunei Sirna conform H.C.L. nr 3/31.01.2019 anexat la finalul raportului de evaluare . Act de dezlipire funciara autenticat cu nr 469/25.10.2018.

Evaluarea proprietatii se face in ipoteza dreptului de proprietate real absolut detinut de Comuna Sirna. Evaluarea se face in ipoteza ca nu sunt inregistrate sarcini asupra dreptului de proprietate si proprietatea putand fi marketabila.

Conform Act de dezlipire funciara si din discutii purtate cu reprezentantii primariei, nu sunt litigii pe rol privind proprietatea de evaluat, in momentul efectuarii raportului de evaluare .



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

3.3. STUDIU DE VANDABILITATE / ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliară nerezidentiala situată in zona periferica a satului Ploiesti.



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploesti.ro
web: www.evaluator-ploesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

3.3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA PROPRIETATII DE EVALUAT

Proprietatea imobiliara evaluata apartine domeniului privat al Comunei Sirna si are o piata limitata. Terenul aflandu-se in domeniul privat, poate fi inchiriat, concesiionat pe o anumita perioada de timp sau instrainat.

Valorile de piață ale imobilelor similare – terenuri intravilane - au crescut dupa pandemie cu cel puțin 20-50% si sunt în usoara crestere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

Datele statistice releva ca acest segment imobiliar s-a mentinut pe o traiectorie ascendenta incapand cu anul 2020 in ciuda declansarii epidemiei de COVID-19.

Criteriile de selecție pentru investitori sunt:

- Zone cu pozitie strategică în oras/comuna, cu acces facil la mijloace de transport în comun precum si infrastructura dezvoltata;
- Loturi mici de teren de pana la 1000mp cu toate utilitatile pe acesta sau la periferie
- Poluare in zona
- Risc scazut de infractionalitate sau vandalism in zona;
- Sa fie cat mai plane si cu un raport al laturilor cat mai bun iar deschiderea sa fie de minim 10m pentru a facilita acces la strada principala de preferat asfaltata;

3.3.2. ANALIZA OFERTEI

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp (in cazul nostru, perioada este 2025). Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc, indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Ofertantii sunt persoane fizice.

Loturile de teren supuse evaluarii, in opinia evaluatorului, pot fi atractive pentru cumparatori daca pe acestea ar permite dezvoltarea de spatii rezidentiale.

Mentionez faptul ca in zona, piata imobiliara detine un numar limitat – chiar scazut de oferte-tranzactii cu proprietati de acest tip si pot considera o piata cu proprietati similare celor de evaluat.

Pentru terenul extravilan categoria arabil s-au extras comparabile atasate la capitolul ANEXE.

3.3.3. ANALIZA CERERII

Cererea, in situatia de fata, reprezinta numarul proprietatilor imobiliare pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe piata imobiliara in 2025. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Cererea potentiala pentru terenuri este scazuta, datorita amplasarii comunei in campie, zona fara potential turistic sau industrial, foarte multe terenuri sunt lansate pe piata imobiliara pentru tranzactionare mai mult de 1-2 ani cu valabilitate la data evaluarii.



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

3.3.4. ECHILIBRUL PIETEI; TENDINTE PENTRU VIITOR

Piața proprietăților imobiliare din care face parte imobilul de evaluat este momentan în echilibru relativ. Punctul de echilibru este foarte greu de atins. Ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli ce acționează fie pe termen scurt, fie pe termen lung acest din urmă termen depinzând în principal de disponibilitatea resurselor de finanțare și costul acestora (costul creditului).

Numărul tranzacțiilor este redus, marea majoritate preferând să nu vândă sau să anunțuri valabile de mai bine de 1-2 ani deoarece fie tin la preț fie nu este cerere. În baza informațiilor prezentate referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind oferte pentru vânzare, în urma analizei și interpretării datelor, în cele ce urmează am realizat o delimitare a subpietelor și o sinteză a valorilor.

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor, precum și nivelurile de preț percepute de piața pentru diferitele dimensiuni ale amplasamentelor. În urma analizei au rezultat un interval de ofertare de 10-16 EUR/mp pentru terenuri intravilane, curți construcții, arabile cu potențial de dezvoltare. Analiza de piața arată situația existentă în prezent.

În condițiile în care activitatea pieței imobiliare pe segmentul terenuri își menține trendul de încetinire al tranzacțiilor, perioada de vandabilitate poate crește, iar concomitent proprietățile existente pe piața pot suferi o stagnare sau chiar scădere a valorilor de piața, datorate scăderii cererii solvabile pe segmentul de piața analizat.

Piața terenurilor rămâne o piață a consumatorului final, fie că acesta este un client doritor să își construiască o casă, fie că este dezvoltator. Din punct de vedere al evoluției prețurilor mă aștept la o creștere a prețurilor. Terenurile, fiind un produs investițional, dinamica tranzacțiilor este mai mult influențată de elementele de stabilitate economică și politică decât piața apartamentelor.

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. METODOLOGIA DE EVALUARE

Metodele recunoscute de evaluare ale terenului sunt:

- Comparația directă;
- Extracția de pe piață;
- Alocarea;
- Tehnica reziduală;
- Capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei);
- Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin cost și abordarea prin venit.

Pentru evaluarea proprietății, respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor, au fost utilizate metoda comparației directe și metoda extracției. Prin aplicarea acestor metode s-au obținut valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mob: 0722.821726

4.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definita ca *utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din următoarele situații:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie sa indeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- **permisibilă legal** - in toate cazurile sunt analizate doar acele utilizări permise de lege. Este necesar sa se analizeze reglementările privind dotarea, restricțiile de vânzare-cumpărare, normativele de construcții, impactul asupra mediului, restricțiile de dezvoltare.

- **posibila fizic** - Dimensiunea, forma, suprafața, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații, etc.) afectează utilizările unor proprietăți imobiliare. Este necesar de asemenea sa fie analizata capacitatea si disponibilitățile utilităților publice.

- **fezabila financiar** - Este necesara analiza pentru a determina daca utilizarea proprietății produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare si amortizarea capitalului.

- **maxim productiva** - Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piața pentru acea utilizare si conform limitarilor urbanistice .

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare. Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analizarea fezabilitatii legata, respectiv, de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului, precum si de cresterea potentiala a valorii.

Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii proprietatii, iar valoarea terenului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constand in gasirea utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, **proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in ipoteza terenului liber**, care respecta criteriile CMBU:

- **Permisibilitate legala** : conform documentatiei ce sta la baza intocmirii Raportului de evaluare, terenul se gaseste in intravilan si este evaluat ca presupus liber, cu aceleasi caracteristici tehnico-economice ale terenurilor aferente constructiilor.
- **Fizic posibila** : vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), au permis dezvoltarea terenului ;
- **Fezabila financiar si maxima productiva** : pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potentiale rezultate din vanzarea / inchirierea proprietatii in stadiul initial, (cu mentiunea posibilitatii dezvoltarii acestuia prin construire), conduc la premisa ca utilizarea ca teren constructibil conduce la maximizarea profitului obtinut din teren.

Avand in vedere scopul evaluarii si tinand cont de faptul ca pe acest teren poate fi utilizat pentru a se amplasa constructii, in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare.



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

Fata de cele arătate anterior si tinand cont de scopul evaluarii proprietatea va fi analizata pentru cea mai buna utilizare la momentul actual si utilizare in continuare.

4.3. VALOAREA TERENULUI

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicata abordarea prin piata – metoda (tehnica) comparatiei si metoda extractiei.

Etape parcurse

- documentarea, pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar;
- inspectia amplasamentului si a zonei;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii

4.3.1. ABORDAREA PRIN PIATA - METODA (TEHNICA) COMPARATIEI

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Avand in vedere calitatea si cantitatea informatiilor de piata utilizate, s-a utilizat metoda comparatiilor directe. Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul zonei și în special în zona de amplasare a imobilului subiect.

Principiile acestei abordari sunt:

- *cererea si oferta* – întotdeauna cererea devansează oferta. Dacă cererea pentru o proprietate este mai mare, prețurile tind să crească. Când se analizează oferta, se are în vedere proprietățile expuse pe piață, nevândute, similare, proprietăți noi aparute în competiție pentru vânzare, perspectiva zonei pentru construcții ce urmează să se realizeze (neaparute pe piață). Privind cererea, trebuie avut în vedere potențialii cumpărători decisi, care sunt veniturile medii în zonă, ce doresc aceștia în zonă.

- *substituația* – se are în vedere ca nici un cumpărător prudent nu va oferi un preț mai mare pentru proprietate, decât pentru proprietatea substituită.

- *echilibrul* – se are în vedere cum sunt plasate proprietățile comparabile d.p.d.v. fizic, economic, social, vizavi de mediu și echilibrul dintre teren și construcție. Se are în vedere atât poziționarea clădirii în teren cât și dacă există teren în exces care nu are utilitate.

- *analiza factorilor externi* – pot fi favorabili (posibilități comerciale, transport, iluminat stradal, agrement), sau nefavorabil (vecinii, poluare, absența utilitatilor importante).

Abordarea prin comparație include luarea în considerare atât a factorilor cantitativi cât și a celor calitativi.

Procesul presupune parcurgerea următoarelor etape:

- identificarea elementelor de comparație, culegerea de informații din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, cu caracteristici cât mai asemănătoare cu



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobii: 0722.821726

cele ale terenului subiect. Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;

- verificarea informatiilor colectate pentru a vedea daca acestea prezinta credibilitate si daca reflecta tranzactii de piata nepartinitoare;
- compararea atributelor fiecarei comparabile cu cea a proprietatii in cauza;
- determinarea corectiei (procentual sau valoric) si aplicarea acesteia asupra pretului de vanzare/ofertare al comparabilei;
- reconcilierea preturilor unitare corectate intr-o opinie finala asupra valorii care poate fi singurara sau un interval de valori. Valoarea este data de obicei de pretul unitar la care corectia totala bruta este cea mai mica.

GRILA DATELOR DE PIATA TEREN - TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Tariceni	Cocorastii Colt	Poienarii Burchii	Sirna	Ologeni
data	prezent	Aug-25	Aug-25	Aug-25	Aug-25
suprafata (mp)	670	800	803	982	1000
PRET DE VANZARE (EUR)		8,000	9,900	9,000	10,000
Pret de vanzare (EUR/mp) - criteriu de comparatie		10.0	15.4	9.4	10.0
TIP COMPARABILA					
tip comparabile		oferta	oferta	oferta	oferta
corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
corectie totala pentru tip comparab.		-0.5	-0.8	-0.5	-0.5
Pret corectat (EUR/mp)		9.5	15.6	8.9	9.5
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS					
drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
corectie totala pentru drepturi de proprietate		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EUR/mp)		9.5	15.6	8.9	9.5
CONDITII DE FINANTARE					
conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
corectie totala pentru restrictii legale		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EUR/mp)		9.5	15.6	8.9	9.5
CONDITII DE VANZARE					
conditii de vanzare	negociere libera	negociere libera	negociere libera	negociere libera	negociere libera
corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
corectie totala pentru finantare		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EUR/mp)		9.5	15.6	8.9	9.5
CONDITII DE PIATA					
conditii de piata	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
corectie totala pentru conditii de vanzare		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EUR/mp)		9.5	15.6	8.9	9.5
LOCALIZARE					
localizare	Tariceni, central, intre cladiri	Cocorastii Colt la marginea padurii	Poienarii Burchii central	Tariceni limitrof	Ologeni semicentral



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

corectie unitara sau procentuala		10%	0%	10%	15%
corectie totala pentru conditii de piata		0.95	0.00	0.89	1.43
Pret corectat (EUR/mp)		10.5	15.5	9.8	10.9
DESDCHIDERE					
deschidere la drum/tip drum	2 deschideri de 4+14m la DJ si DS asfaltate	14m la DJ asfaltat	9m la DJ asfaltat	12m la DS pietruit	15m la DJ asfaltat
corectie unitara sau procentuala		5%	-5%	10%	5%
corectie totala pentru localizare		0.52	-0.78	0.98	0.55
Pret corectat (EUR/mp)		11.0	14.8	10.8	11.5
CARACTERISTICI FIZICE					
suprafata/forma	670	800	603	982	1000
corectie unitara sau procentuala		0%	0%	5%	5%
corectie totala pentru suprafata		0.00	0.00	0.54	0.57
topografie	plan, forma neregulata	plan, forma regulata	plan, forma regulata	plan, forma regulata	plan, forma regulata
corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
corectie totala pentru topogr. (planitate etc)		-0.55	-0.74	-0.54	-0.57
Pret corectat (EUR/mp)		10.4	14.1	10.8	11.5
UTILITATI DISPONIBILE					
Utilitati (en.electrica/ apa/ gaz metan)	En.el/apa/gaze la hotar, necesita bransam individuale	En.el/apa la hotar/gaze in apropiere	En.el/apa/gaze la hotar	En.el/apa/gaze la hotar	En.el/apa/gaze la hotar
corectie unitara sau procentuala		10%	10%	10%	10%
corectie totala pentru localizare		1.04	1.41	1.08	1.15
Pret corectat (EUR/mp)		11.5	15.5	11.8	12.6
ZONAREA					
zonarea - destinatia legala permisa	rezidential/ Cc	rezidential Cc	rezidential Cc	rezidential Cc	rezidential Cc
corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
corectie totala pentru zonare		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EUR/mp)		11.5	15.5	11.8	12.6
CEA MAI BUNA UTILIZARE					
cea mai buna utilizare	posibilit. Construire	posibilit. Construire	posibilit. Construire	posibilit. Construire	posibilit. Construire
corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
corectie totala pentru CMBU		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EUR/mp)		11.5	15.5	11.8	12.6
Pret corectat (EUR/mp)		11.5	15.5	11.8	12.6
Corectie totala neta (absolut)		1.48626	-0.93397	2.47406	2.61838
Corectie totala neta (procentual)		15.00%	-5.00%	25.00%	25.00%
Corectie totala bruta (absolut)		3.56351	3.74924	4.48503	4.78550
Corectie totala bruta (procentual)		35.00%	25.00%	45.00%	45.00%
Valoarea estimata: comparabila B (valoarea cu cele mai mici corectii procentuale brute)					
Valoarea unitara	15.5 EUR/mp				

EXPLICARE CORECTII:

Corectiile cantitative s-au luat in considerare astfel:

Tipul comparabilei: s-au corectat comparabilele A-D pentru oferta cu -5%, procent mediu de negociere identificat pe piata pentru acest tip de proprietate, in localizari, conditii similare de atractivitate. Din analizele efectuate si informatiile de piata obtinute, pretul de tranzactionare este cu aprox. -5%.....-10% mai mic in comparatie cu pretul oferat



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploesti.ro
web: www.evaluator-ploesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

Drept de proprietate: nu au fost necesare corectii
Restrictii legale: nu au fost corectate comparabilele, toate fiind intravilan
Conditii de finantare: nu au fost necesare corectii
Conditii de vanzare: nu au fost necesare corectii
Conditii de piata: nu au fost necesare corectii
Localizare: a fost corectata pozitiv comparabile A-C-D pentru o localizare in afara zonei/sat invecinat . Pentru deschidere, au fost corectate pozitiv/negativ comparabilele A - D.
Caracteristici fizice: s-au aplicat corectii pozitive cu suprafete ale comparabilelor care au o suprafata mai mari decat proprietatea subiect.
Utilitati disponibile: au fost corectate comparabilele functie de prezenta/pozitionarea utilitatilor existente in comuna
Zonarea: nu au fost necesare corectii
Cea mai buna utilizare: nu au fost necesare corectii

Pe baza calculelor efectuate prin aplicarea corectiilor asupra valorilor de ofertare/tranzactionare a proprietatilor comparabile, se constata o marja de valori cuprinsa in **intervalul ~ 11-16 EURO/mp pentru terenuri intravilane**.

Rezultatele obtinute in urma analizei succesive si a corectiilor impuse de diferentieri, arata ca cea mai apropiata de proprietatea de evaluat este comparabila B, cu corectie totala procentuala bruta cea mai mica (25%) fapt ce justifica alegerea pretului unitar de 15,5 Eur/mp pentru lotul de teren evaluat.

Astfel, cu valabilitate la data evaluarii, valorile de piata estimate prin aceasta metoda, pentru terenurile intravilane calculate la un curs BNR din data raportului de evaluare sunt:

**LOT T1 Cc1 670mp nr cad 22280:
52.500 LEI echivalent a 10.390 EURO (78,4 LEI/mp echivalent a 15,5 EURO/mp)**

4.3.2. Abordarea prin metoda extractiei

Aceasta metodă presupune determinarea valorii unui teren intravilan în ipoteza simulării construirii pe acesta a unei clădiri rezidențiale sau identificarea unei construcții existente în zonă care să prezinte caracteristici comparabile cu clădirea care s-ar putea realiza pe acest teren intravilan, iar apoi prin diferența, se va estima prețul terenului intravilan, supus evaluării.

În urma studiului pieței imobiliare din zonă, a fost identificată o proprietate imobiliară în comuna Poienarii Burchii formată din :

- teren intravilan în suprafață de 770 mp,
- clădire rezidențială P+M cu o suprafață desfașurată de aprox.139 mp
- an construire – dupa 1970, casa la cheie
- structură – beton armat si inchideri din zidărie și invelitoare din tablă zincată.
- dotări – apă, lumină, gaze in zona

Proprietatea imobiliară a fost oferată pe internet – feb 2025 Preț 35.000 Euro

Pentru aplicarea acestei metode trebuie să se analizeze clauzele contractului de închiriere/arendare/închiriere, referitoare la escaladarea chiriei/rentei, reînnoirea contractului, precum și valoarea terminală și selectarea unei rate de capitalizare de piață adecvate.



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

Deoarece piața imobiliară a comunei Sirna și comunelor învecinate nu prezintă informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor/arendelor funciare și chiriilor, precum și ale ratelor de capitalizare, această metoda nu poate fi aplicată pentru determinarea valorii de piață a terenului liber din extravilan.

romimo.ro

Romimo 1 Anunțuri 1 Imobiliare 1 De vânzare 1 Casa de vânzare 1 Casa

Poienarii Burchii, Prahova, casa pe parter,
4 camere, 139mp, teren 770mp

35 000 EUR

Prahova, Poienarii Burchii, 9 Yuzze

Vădat de 21/05/2015 12:09:29 PM



Descriere

DMC Imobiliare va prezintă spre vânzare o casa pe parter situată în comuna Poienarii Burchii, cu 4 camere, Bucătărie, spațiu pregătit pentru amenajarea unei bai și anexe. Suprafața casei este de 139mp + anexa în suprafață de 38mp, teren este intravilan în suprafață de 770mp. Casa este construită din cărămidă și are placa de beton. Exista posibilitatea de branșare la rețeaua de gaze naturale și apa curentă (se lucrează și la rețeaua de canalizare). La intrarea în comuna exista stația de tren Crivina (Str Gării). Accesul se face din DJ101E iar distanța față de cele doua mari orașe importante este de 60Km față de București și 30km față de Ploiești. La 300m de casa găsim toate instituțiile importante din comuna (Primărie, Grădiniță, Școală, Secție de Poliție, Etc
La 500m găsim Mănăstirea Pisslota.
Pentru mai multe detalii ne puteți contacta telefonic!

Estimarea costului de înlocuire al construcției (CIN).

Metoda cuprinde următorii pași :

- a) determinarea costului de înlocuire (costului de „nou” - Ci) a construcției evaluate;
- b) estimarea deprecierei cumulate a construcției evaluate;
- c) determinarea costului de înlocuire net (CIN) pentru construcția evaluată prin scăderea valorii deprecierei cumulate din valoarea de „nou” și adăugarea cheltuielilor indirecte și a profitului investitorului.

$$CIN = Ci - Dc + Chi + Pi$$

$$CIN = CIB + Chi + Pi$$

unde :

CIN -cost de înlocuire net;

CIB -cost de înlocuire brut;

Ci -costul de înlocuire (costul de „nou”);

Dc -deprecierea cumulată;

Chi -cheltuielile indirecte;

Pi -profitului investitorului.

a) Determinarea costului de înlocuire (Ci) a clădirii

În urma studiului pieței construcțiilor de locuințe, au fost selectate următoarele prețuri :

- preț construcție casa la cheie (manoperă și materiale) cu TVA: 300- 450 Euro / mp;
- preț construcție casa la roșu (manoperă și materiale) cu TVA: 150-200 Euro / mp;



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

Presupunând că o parte din manopera de construire a casei se acoperă cu forță proprie, evaluatorul apreciază un preț mediu de construcție de 300 Euro / mp suprafață construită (fără TVA).

Costul de înlocuire (Ci) este :

$$Ci = 139 \text{ mp} \times 300 \text{ Euro / mp} = 41.700 \text{ Euro}$$

Se prezintă schematic, calculul costului de înlocuire, după cum urmează:

Denumerea	CASA LA CHEIE+ TEREN Poienarii Burchii
Arie desfasurată mp	139
Cost construcție-fara TVA Euro	300
Total cost construcție(CIB) Euro	41700
Depreciere fizică %	42
Depreciere funcțională %	0
Depreciere externă %	5
Total depreciere %	47
Total depreciere Euro	19599
Cost construcție fără depreciere Euro	22101
Cheltuieli indirecte %	5%
Profit întreprinzător %	0%
Total cheltuieli + profit %	5%
Cost Cheltuieli+Profit Euro	1105
Total cost construcție(CIN) - Euro	23206
Total cost construcție(CIN) - Lei	117817
Oferta casa+teren	35000
Diferenta oferta pret-Cost construcție - Euro	11794
Suprafata teren intravilan - mp	770
Pret teren - euro/mp	15.32
1 Euro	5.077

b) Calculul deprecierei cumulate a construcției (Dc):



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

Deprecierea este, prin definiție, "o pierdere de valoare a proprietății imobiliare față de costul de înlocuire sau de reconstrucție a construcțiilor ce poate apărea datorită unor cauze fizice, funcționale sau externe".

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o construcție sunt:

- *uzura fizică,
- *neadecvarea funcțională,
- *deprecierea economică.

Deprecierea fizică (uzura fizică) reprezintă un element al deprecierei cumulate dat de o stare de degradare manifestată fizic prin roșături, fisuri, infestări sau defecte de structură.

Neadecvarea funcțională (uzură funcțională sau tehnologică) este un element al deprecierei cumulate dat de demolarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.

Deprecierea economică (din cauze externe) se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietăților imobiliare în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Pentru estimarea coeficientului de uzură fizică, evaluatorul a folosit metoda duratei de viață fizică.

Ca instrument de lucru s-a folosit Buletinul Documentar – Expertiză tehnică elaborat de Corpul Experților Tehnici din România cu indicativul P135 din 1999, aprobat de M.L.P.A.T. (Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului) prin Ordinul nr. 85 / N / 1999, în baza H.G. nr. 964 / 1998.

Estimarea coeficientului de uzură fizică pentru construcția analizată s-a realizat prin metoda bazată pe folosirea coeficienților din "Ghidul P135 - 1999", anexa 34, pagina 45 .

Elemente de bază:

- Grupa: 1.6 - construcții de locuințe și social culturale;
- Subgrupa : 1.6.1.a – clădiri de locuit, hoteluri și camine ;
- Structură din zidărie(carămidă, înlocuitori, blocuri piatră), beton armat sau metal ;
- Vechimea de 230 ani (an construire 1985) ;
- Starea: foarte bună.

Coeficientul de uzură conform anexei 34, pagina 45, pentru vechimea de cca 50 ani, este de cca 42 %.

$$K = 42 \%$$

În ceea ce privește neadecvarea funcțională, evaluatorul consideră că aceste construcție nu prezintă uzură funcțională sau supradimensionare din punct de vedere al elementelor constructive și instalațiilor aferente, deoarece construcția a fost realizată conform cerințelor tehnice de construire și corespund scopului în care sunt utilizate.

În ceea ce privește deprecierea economică, evaluatorul apreciază o reducere a valorii clădirii .

Deprecierea fizică este :

- D.fizică = 42 %
- D.funct. = 0 %
- D.externă = 5 %



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploesti.ro
web: www.evaluator-ploesti.ro

CUI: 23973540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

$$D_c = D_{\text{fiz}} + D_{\text{func\c{t}.}} + D_{\text{extern\c{a}}} = 47\% = 19.599 \text{ Euro}$$

Determinarea costului de înlocuire brut (CIB)

Costul de înlocuire brut (CIB) a clădirii :

$$CIB = C_i - D_c$$

$$CIB = 41.700 \text{ Euro} - 19.599 \text{ Euro} = 22.101 \text{ Euro}$$

c) Determinarea costului de înlocuire net (CIN):

Costurile indirecte cuprind cheltuielile necesare pentru construire:

- costul pentru proiectare,
- ridicări topografice,
- comisioane,
- taxe, dobânzi pe durata construirii,
- asigurarea de riscuri, etc.

Se presupune includerea a unei părți a costurilor indirecte în costul total de ofertă a execuției construcției (40 euro / mp).

Se estimează un procent de 5% - costuri indirecte.

Total costuri indirecte (Chi):

$$Chi = 5\% \times CIB = 5\% \times 22.101 \text{ Euro} = 1.105 \text{ Euro}$$

Locuința evaluată se consideră construită în mare parte cu sprijin din partea beneficiarului, iar promotorul imobiliar își impune cota de profit prin costul de construcție (200 euro / mp), astfel încât se estimează un profit al investitorului (Pi) de 0 %.

Determinarea costului de înlocuire net (CIN) a clădirii:

$$CIN = 22.101 \text{ Euro} + 1.105 \text{ Euro} = 23.206 \text{ Euro}$$

Valoare clădire = 23.206 Euro

Prețul de ofertă a proprietății imobiliare (clădire + teren) din comuna Poienarii Burchii Jud. Prahova, este de 41.700 euro.

Formula matematică a valorii proprietății imobiliare este următoarea :

Valoare proprietate = Valoare clădire + Valoare teren de unde extragem:

Valoare teren = Valoare proprietate - Valoare clădire

$$\text{Valoare teren} = 41.700 \text{ Euro} - 23.206 \text{ Euro} = 11.794 \text{ Euro}.$$

$$\text{Valoare}_{\text{teren}} = 11.794 \text{ Euro}$$

Suprafață de teren studiată este de 770 mp.



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

Preț unitar teren = 11.794 Euro / 770 mp = 15.32 Euro / mp

Preț unitar teren = 15.32 Euro / mp

Suprafata de teren de evaluat situat în comuna Sirna este 670mp.

Valorile proprietăților imobiliare evaluate prin metoda extracției sunt:

LOT T1 Cc1 670mp nr cad 22280:
51.900 LEI echivalent a 10.270 EURO (77,5 LEI/mp echivalent a 15,32 EURO/mp)

4.3.3. DETERMINAREA CHIRIEI DE PIATA

Pentru terenul T1 Cc1 (lot 1) 670mp apartinand domeniului privat al Com. Sirna, pentru determinarea chiriei de piata, s-au parcurs urmatoarele etape:

Determinarea Ratei de capitalizare

Pentru determinarea ratei de capitalizare, facem precizarea ca terenul are destinatia de teren pentru depozitare, parcare. Conform informatiilor de piata din Revista "Valoarea oriunde este ea" nr.47/2025 – ANEVAR, rata de capitalizare pentru spatii industrial si comercial este cuprinsa intre 8-10%. Luand in considerare localizarea terenului, a fost estimate o rata de capitalizare de 9% pentru imobilul analizat.

Determinarea Venitului net anual

Pentru calcularea venitului net anual, se aplica formula:

Valoarea = Venit net anual/Rata de capitalizare

Venitul net anual = Valoarea terenului x Rata de capitalizare unde:

Valoarea terenului = 10390 EUR

Rata de capitalizare = 9%

Rezulta Venitul net anual = 10390 x 9% = 935 EUR in conditiile unei utilizari de 100%.

Pentru a transforma venitul net anual in venit brut (chirie anuala), trebuie sa tinem cont de urmatoarele cheltuieli si costuri:

- Cheltuieli de exploatare si costuri de reamenajare – nu cad in sarcina proprietarului ci il privesc in mod direct pe chirieas, deci nu afecteaza valoarea chiriei;
- Gradul de ocupare – avand in vedere informatiile de piata detinute, amplasamentul in mediul rural si tinand cont de faptul ca inchirierea se face pentru o perioada mai lunga de timp, consideram un grad de ocupare de 90% si se obtine:

Venitul net anual = 935 EUR x 0.90 = 842 EUR

In concluzie, Venitul net anual = Chiria anuala.

Raportat la terenul de evaluat obtinem:

- Chiria lunara = 842 EUR / 12 = 70.2 EUR
- Chiria lunara / mp = 70.2 / 670 = 0.11 EUR/mp

Chiria de piata obtenabila de pe suprafata de teren evaluate este de:

CHIRIA DE PIATA LUNARA = 70.2 EUR (PRET MINIM DE PORNIRE LICITATIE)



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

4.4. RECONCILIAREA SI OPINIA FINALA ASUPRA VALORII

Criteriile pe baza cărora am ajuns la estimarea valorii finale, fundamentată și semnificativă sunt:

- Adecvarea;
- Precizia;
- Cantitatea informațiilor.

Raționamentul profesional care a stat la baza selectării rezultatului final și stabilirea concluziei asupra valorii are în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

În urma evaluării, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, în opinia evaluatorului, ținând cont de scopul prezentei evaluări, valorile de piață pentru proprietățile imobiliare evaluate, așa cum se prezintă la data evaluării, sunt astăzi 26.08.2025 :

LOT T1 Cc1 670mp nr cad 22280:

52.500 LEI echivalent a 10.390 EURO (78,4 LEI/mp echivalent a 15,5 EURO/mp)

Chiria de piață minimă lunară ~ 70,2 EUR ~ 355 LEI (0.11 EURO/mp ~ 0.56 LEI/mp)

Valorile estimate sunt valabile la data evaluării și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate.

Prin reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări de evaluare, pentru a avea siguranța că datele disponibile, raționamentele și logica aplicată au condus la judecăți consistente.

Valoarea estimată este o predicție și este subiectivă. Ea reprezintă rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

Valoarea nu include TVA.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările evaluatorului și pe informațiile care mi-au fost încredințate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția/inchirierea unor proprietăți.

Astfel valoarea estimată de evaluator în urma evaluării proprietății, trebuie considerată ca fiind „ cea mai bună estimare ” a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor 2022.

Expert Evaluator E.P.I.

Legitimatie nr.14612

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

Iulian-Cristian Negoita



**NEGOITA
IULIAN-
CRISTIAN**

Digitally signed
by NEGOITA
IULIAN-CRISTIAN
Date: 2025.08.27
20:12:40 +03'00'



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

Anexe

Solicităm autentificarea următorului înscris:

DUPLICAT

ACT DE DEZLIPIRE FUNCİARĂ

Părțile:

1. **COMUNA ȘIRNA**, unitate administrativ – teritorială, persoană juridică de drept public, prin **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ȘIRNA**, cu sediul în Com. Șirna, Sat Tăricești, str. Principală, nr. 165, Jud. Prahova, Cod Unic de Înregistrare 2845443, reprezentat legal de **SANDU VALERICA**, deținând funcția de **PRIMAR**, domiciliat în Com. Șirna, Sat Șirna, nr. 7A, Jud. Prahova, având CNP 1710403293155, posesor al CI seria PX nr. 463843/11.12.2016 eliberată de SPCLEP Brazi, **mandatat conform Hotărârii nr. 35 din data de 30.08.2018 a Consiliului Local al Comunei Șirna, Județul Prahova**,

Întrucât subscrisa **COMUNA ȘIRNA** are calitatea de titular al dreptului de proprietate asupra Terenului situat în intravilanul Comunei Șirna, Sat Tăricești, Județul Prahova, în suprafață măsurată de 2.270 mp, având categoria de folosință curți-construcții, amplasat topografic în Tarlaua 1, Parcela Cc 1, identificat cu număr cadastral 20735, pe care sunt amplasate **Construcția C1** având destinația de Construcție administrativă și social culturală (sediu Primăriei Șirna), identificată cu număr cadastral 20735-C1 și **Construcția C2** având destinația de Anexă, identificată cu număr cadastral 20735-C2.---

Imobilul este înscris în Cartea Funciară nr. 20735 a Comunei Șirna prin Încheierile nr. 27262/05.06.2009 și nr. 49511/06.06.2018 a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova;---

Întrucât prin **Hotărârea nr. 35 din data de 30.08.2018** a Consiliului Local al Comunei Șirna, Județul Prahova s-a decis aprobarea documentației cadastrale pentru dezmembrarea Terenului, în conformitate cu art. 879 alin. 2 Cod Civil, a hotărât încheierea prezentului **Act de dezlipire**, în următoarele condiții descrise:

Art. 1. Obiectul

1.1. Terenul care formează la încheierea prezentului act un corp de proprietate funciar se modifică prin dezlipire funciară și formarea a 2 (două) corpuri de proprietate individuale (în continuare denumite „Lot”), după cum urmează: ---

(1) **Lotul 1** – situat în intravilanul Comunei Șirna, Sat Tăricești, Județul Prahova, ce va fi compus din Teren în suprafață măsurată de 670 (șasesuteșaptezeci) mp, amplasat topografic în Tarlaua 1, Parcela Cc 1, având un nou număr cadastral provizoriu atribuit 22280;---

(2) **Lotul 2** – situat în intravilanul Comunei Șirna, Sat Tăricești, Județul Prahova, ce va fi compus din Teren în suprafață măsurată de 1.600 (omiesasesute) mp, amplasat topografic în Tarlaua 1, Parcela Cc 1, având un nou număr cadastral provizoriu atribuit 22281;---

1.2. Configurația și Delimitarea Loturile formate potrivit alin. 1 sunt menționate în Planul de Amplasament și Delimitare al Imobilului întocmit cu propunerea de dezlipire, respectiv recepționat de Oficiul de Cadastru Publicitate Imobiliară Prahova sub nr. 68960/07.08.2018 și pentru care a fost eliberat Referatul de Admitere nr. C7821/07.08.2018 (Anexă). În urma



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

Încheierii prezentului act, fiecare dintre loturile formate va fi transcris în Cărți Funciare individuale, cu menționarea noului număr cadastral atribuit. --

Art. 2 Situația juridică a proprietății

2.1. Terenul care face obiectul prezentului Act este deținut în domeniul public al Comunei Șirna, astfel cum rezultă din Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șirna nr. 13 din data de 30.04.2009. --

Art. 3. Efectele dezlipirii funciare

3.1. În condițiile art. 879 și art. 880 din Codul Civil Loturile descrise la art. 1 alin. 1.1, în urma încheierii prezentului înscris vor forma corpuri de proprietate individuale și se vor transcrie în Cărți Funciare noi, potrivit numerelor cadastrale atribuite de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova. --

3.2. Cartea Funciară existentă se va închide, iar orice înscrieri viitoare se vor efectua în Cărțile Funciare noi deschise conform alin. 1. --

3.3. În conformitate cu art. 879 alin. 5 din Codul Civil, prezentul Act de dezlipire are caracter material și nu implică un transfer de proprietate, regimul juridic al acestuia aplicându-se, în mod corespunzător fiecăruia din corpurile de proprietate formate. --

Art. 4. Declarații

4.1. Proprietarul declară și garantează următoarele:---

(1) Terenul care face obiectul prezentului act a fost dobândit în modul stabilit la art. 1. alin.3 și nu există alte acte sau fapte juridice de natură a modifica dreptul de proprietate asupra Terenului;--

(2) Terenul nu a fost scos din circuitul civil, nu a fost expropriat, confiscat sau rechiziționat, ci a rămas continuu în stăpânirea acestora în mod legal;---

(3) nu au fost încheiate niciun fel de promisiuni sau convenții de înstrăinare, alte constituirii de drepturi reale sau de creanță, ipotecă, privilegiu sau sarcini asupra acestuia, precum și faptul că nu există litigii asupra dreptului de proprietate, așa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 95884 din 23.10.2018 (Anexă) eliberat în acest scop de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova;---

(4) nu există niciun fel de obligații legale cu privire la Teren, respectiv impozite sau alte taxe, așa cum reiese din Certificatul de Atestare Fiscală nr. 8406 din data de 18.10.2018 eliberat de Primăria Comunei Șirna.---

Art. 5. Dispoziții finale

5.1. Anexele fac parte integrantă din acest act.---

5.2. În temeiul art. 35 alin. 1 din Legea nr. 7/1996, înscrierea în Cartea Funciară a modificărilor funciare rezultate prin acest act vor fi efectuate de Biroul Notarial DINU. --



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726



Redactat și autentificat la sediul Biroului Notarial DINU, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 3 (trei) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar a fost eliberat părții și un exemplar se va comunica O.C.P.I Prahova.

Comuna Șirna prin Consiliul Local
prin reprezentant legal D.Sandru Valerică
(cu încredințare)



ROMÂNIA UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI BIROUL NOTARIAL DINU

Sat Tăricești nr. 160 | Com. Șirna | Județul Prahova
C.I.B. RO28561336 | Telefon/Fax (+40240) 485-477 | Email: contact@birodinu.ro
Licența nr. 921/1713/03.06.2013 | Cod operator 17544

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE

Nr. 469 Data: 25 Octombrie 2018

În fața mea, **DINU VLAD ALEXANDRU, Notar Public**, la sediul biroului s-a prezentat:

1. **SANDU VALERICĂ**, deținând funcția de **PRIMAR**, domiciliat în Com. Șirna, Sat Șirna, nr. 7A, Jud. Prahova, având CNP 1710403293155, identificat cu CI seria PX nr. 463843/11.12.2016 eliberată de SPCLP Brazi, în calitate de reprezentant legal - deținând funcția de **PRIMAR** al **COMUNEI ȘIRNA**, unitate administrativ - teritorială, persoană juridică de drept public, prin **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ȘIRNA**, cu sediul în Com. Șirna, Sat Tăricești, str. Principală, nr. 165, Jud. Prahova, CUI 2845443, având mandat acordat conform **Hotărâri nr. 35 din data de 30.08.2018 a Consiliului Local al Comunei Șirna, Jud. Prahova**,

care, după citirea actului, a declarat că are capacitatea de a-l încheia, că exprimă consimțământul în cunoștință de cauză, respectiv că a înțeles clauzele și efectele juridice corespunzătoare și care reprezintă voința sa liber exprimată, iar ulterior a procedat la semnarea înscrisului redactat potrivit legii într-un singur exemplar original, precum și a anexelor care fac parte integrantă din acesta, solicitându-ne autentificarea actului.

Se constată îndeplinite condițiile de fond și de formă pentru autentificarea înscrisului.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36/1995, republicată,

SE DECLARĂ AUTENTIC ACEST ÎNSCRIS.

Potrivit legii, pentru obligațiile certe și lichide asumate de părților contractante, acest înscris reprezintă titlu executoriu.

În temeiul art. 98 din Legea nr. 36/1995, republicată, dispun eliberarea unui duplicat al înscrisului original fiecărei părți contractante.

Onorariul notarial 500 Ron, achitat cu Factură Fiscală/2018
S-a achitat tariful ANEP 2.2.2 în sumă de 120 Ron cu BE 5 /2018

NOTAR PUBLIC - ss încredințare

25.10.2018 Notar Public **DINU VLAD ALEXANDRU**, în temeiul art. 98 din Legea nr. 36/1995 republicată, eliberează prezentul Duplicat al înscrisului original existent în arhiva biroului notarial având aceeași forță probantă ca originalul. Întocmit în 3 exemplare, din care un exemplar a rămas în arhiva biroului notarial, un exemplar s-a eliberat părții și un exemplar se comunică O.C.P.I Prahova.

NOTAR PUBLIC



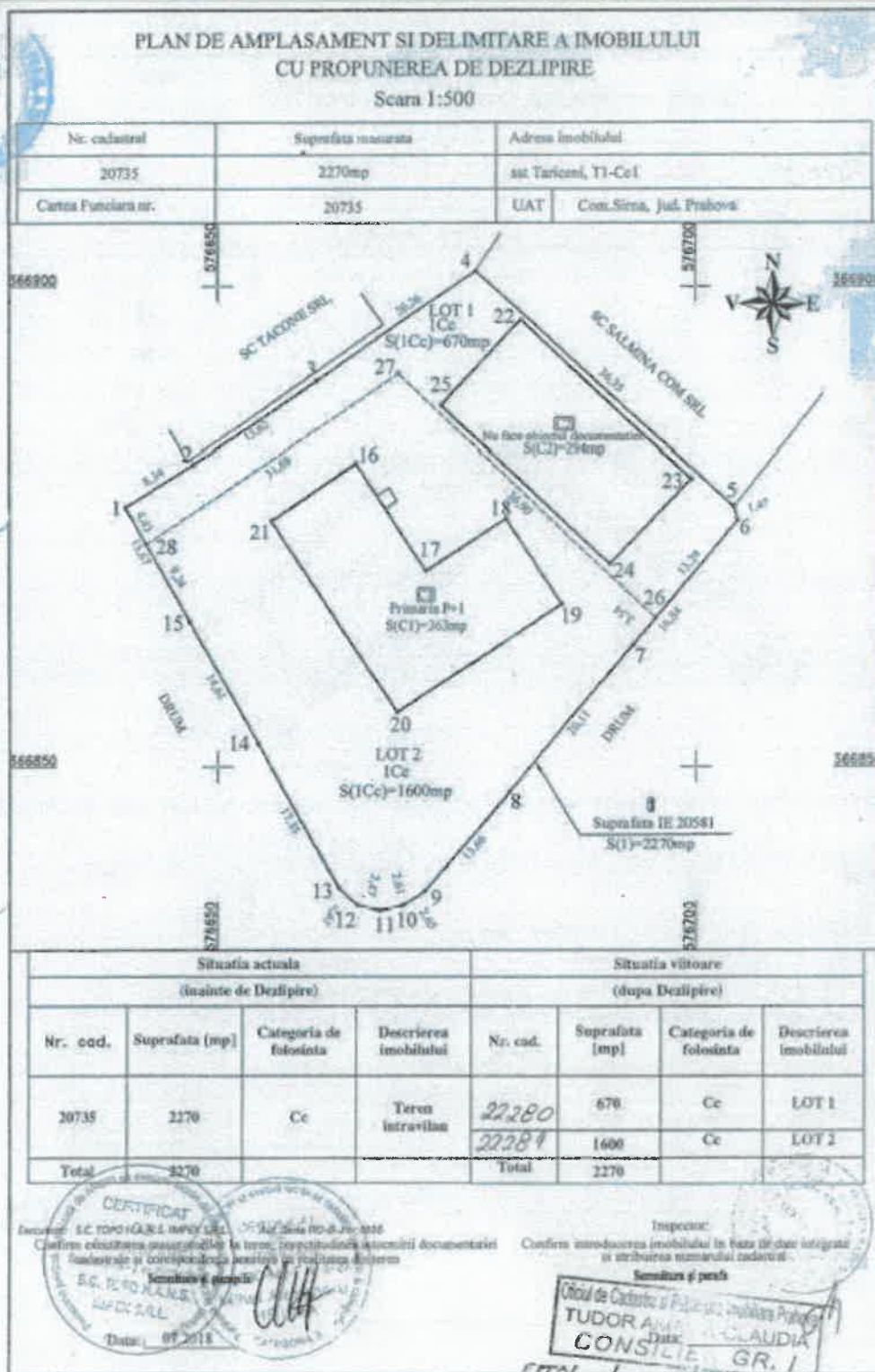


NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726





NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro

web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

ANEXA NR. 1.35 la regulament

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
22260	670mp	sai Taricani, T1-Cst. LOT 1

Nr. Cartea Funciara	Unitate administrativ teritoriala (UAT)
	Com. Sima, jud. Prahova

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcele	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	Cc	670	Terenul este imprejmuit gard de metal intre punctele 1-2 si intre punctele 4-5
			limba conventionala intre punctele 2-3-4 si 26-27-28, gard de tabla intre punctele 4-5
Total		670	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constructii	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Observatii
C2	CA	294	Nu sunt obiecturi documentate
Total		294	

Suprafata totala masurata a imobilului = 670 mp

Executant:
S.G. TOPO H.A.N.S. IMPEX S.R.L.

Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea
informatiilor documentelor cadastrale si corespondenta
acesteia cu realitatea din teren

Data: 07.2018

Inspector:
TUDOR

Confirm introducerea in baza de date a datelor
atribuiri punctului cadastral

Stampa BCP: 689601

07.08.2018



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

45	1.6.3	Imprejmuirea Scoala generala Tariceni	Sat Tariceni, 187 mp	1979	48.561.800	Donemial public conform Hotararii Consiliului local nr.13/30.04.2009
46	1.6.3.2	Card faza scoli	Sat Tariceni, construit din prefabricate.	1970	4.429,79	Donemial public conform Hotararii Consiliului local nr.13/30.04.2009
47	1.6.3.1	Card spital Scoli	Sat Tariceni, construit din scandura	1970	18.284,00	Donemial public conform Hotararii Consiliului local nr.13/30.04.2009
48	1.6.3	Card la hotel scolar	Sat Tariceni	1990	150000	Donemial public conform Hotararii Consiliului local nr.13/30.04.2009
49	1.6.2.1	Constructie gradinista expi Tariceni	Sat Tariceni, Constructie din caramida, S.e=48 mp.	1977	26.861,42	Donemial public conform Hotararii Consiliului local nr.13/30.04.2009
50		Grup sanitar gradinista Tariceni	Sat Tariceni, Constructii din caramida, S.e=16 mp	1977	3000	Donemial public conform Hotararii Consiliului local nr.13/30.04.2009
51		Teren fost sediu Primarie	Sat Tariceni, suprafata = 126 mp, T16, p96/1		50.400	Donemial public conform Hotararii Consiliului local nr.13/30.04.2009
52		Teren alocat sediu Banca de credit si Federatiecop	Sat Tariceni, Suprafata = 883 mp, T16, p95/9		353.260	Donemial public conform Hotararii Consiliului local nr.13/30.04.2009
53		Teren Complexa comerciala sediu nou Primarie	Sat Tariceni, suprafata = 1414 mp T1 P3	2008	390.261	Donemial public conform Hotararii Consiliului local nr.13/30.04.2009
54		Teren alocat bucatarie Tariceni	Sat Tariceni, suprafata= 2259, T1 P1		903600	Donemial public conform Hotararii Consiliului local nr.13/30.04.2009
55		Clauzie buza sportiva	Sat Tariceni, constructia din caramida, suprafata=100mp	1970	771.20000	Donemial public conform Hotararii Consiliului local nr.13/30.04.2009
56		Teren sport	Sat Tariceni, suprafata 7712 mp, E-drum judec, V-teren paric, M-Costache Raducu, S- Martin C-itu, parcela CS-1798, aratau nr.34.	1920		Donemial public conform Hotararii Consiliului local nr.13/30.04.2009
57	1.3.1.1	Monumentul Eroilor Cazuti in Primul Razboi Mondial	Sat Tariceni, suprafata =11 mp, amplasat langa terenul de sport.	2007	10710	Donemial public conform Hotararii Consiliului local nr.13/30.04.2009
58		Copertine statie autobuz	Sat Tariceni (2), structura metalica cu polycarbonat, S.e=4 mp			Donemial public conform Hotararii Consiliului local nr.13/30.04.2009
59	1.3.7.1	D.756.1- D.C 141	Sat Tariceni -sat Predestol, drum pietruit, de la nr.516- extraz L=100m: 1-7m			Donemial public conform Hotararii Consiliului local nr.13/30.04.2009
60	1.3.7.1	D.S. 75	Sat Tariceni, De la nr.166 - la nr.173 L=100m: 1-4m			Donemial public conform Hotararii Consiliului local nr.13/30.04.2009
61	1.3.7.1		Sat Tariceni, ca			Donemial public conform Hotararii Consiliului local nr.13/30.04.2009



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA SIRNA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea inventarului bunurilor
apartinand domeniului public al comunei Sirna

Avand in vedere Exponerea de motive a primarului comunei Sirna prin care se precizeaza necesitatea aprobarii unor modificari si completari semnificative in ceea ce priveste inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Sirna, in baza propunerilor formulate de Comisia speciala constituita in acest sens,

in conformitate cu prevederile Legii nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborate cu prevederile Hotararii Guvernului nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru intocmirea inventarului bunurilor care alethuiesc domeniul public al comunelor, oraselor, municipiilor si judetelor,

in temeiul art.36, alin. (2), art. 45, alin. (1), art. 119 si art. 120 din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SIRNA adopta prezenta hotarare.

Art.1.- Se aproba Inventarul bunurilor apartinand domeniului public al comunei Sirna, constituit conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2.- La data intrarii in vigoare a prezentei hotararii, se revoca Inventarul bunurilor apartinand domeniului public al comunei Sirna aprobat prin Hotararea Consiliului local nr. 19/ 19.08.1999, Hotararea Consiliului local nr. 12/24.06.2003, Hotararea Consiliului local nr. 28/29.09.2006, Hotararea Consiliului local nr.1/31.01.2001, Hotararea Consiliului local nr. 4/29.01.2009.

Art. 3.- Prezenta hotarare va fi adusa la cunostinta publica si va fi transmisa Consiliului Judetean Prahova, Directia Juridic Contencios si Administratia locala, de catre secretarul comunei.

PRESEDINTE DE SEDINTA

Bira Ioan

Contrasemneaza

Secretar,

Jr. Mihai Vasile

Comuna Sirna, 30.04.2009
Nr. 13

Consiliul Local al Comunei Sirna
Se confirmă autenticitatea prezentei
copii cu originalul
Secretar





NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mob: 0722.821726



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA ȘIRNA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al comunei Sirna a imobilului în suprafața de 670 mp, având numărul cadastral 22280, situat în satul Tariceni, comuna Sirna, județul Prahova

Văzând expunerea de motive nr. 574/25.01.2019, prin care primarul comunei propune trecerea imobilului în suprafața de 670 mp, având numărul cadastral 22280, situat în satul Tariceni, comuna Sirna, județul Prahova, din domeniul public în domeniul privat al comunei Sirna

Ținând seama de:

- raportul înregistrat sub nr. 575/25.01.2019, întocmit de Biroul cadastru, fond funciar, registrul agricol, urbanism și amenajarea teritoriului, compartimentul de resort;

- avizul favorabil al Comisiei nr. 1 - activități economico-financiare, investiții, juridic și de disciplină;

Hotărârea Consiliului local nr. 35/30.08.2018 privind însușirea și aprobarea documentației cadastrale de dezmembrare a unui imobil aparținând domeniului public al comunei Sirna,

în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2) din Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

în temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. c) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea 215/2001, legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al comunei Sirna adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. (1) - Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al comunei Sirna a imobilului în suprafața de 670 mp, având numărul cadastral 22280, situat în satul Tariceni, comuna Sirna, județul Prahova.

(2) Imobilul teren în suprafața de 670 mp prevăzut la alin. (1) este identificat prin planul de amplasament și delimitare conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităților și instituțiilor interesate de către secretarul unității administrative - teritoriale.

PRESEDINTE DE SEDINTA

Nicolae Cristian



Contrasemneaza,
Secretar
Stanciu Georgiana

Comuna Sirna, 31.01.2019.

Nr. 3

Numar consilieri in functie	13
Numar consilieri prezenti	12
Voturi pentru	10
Voturi impotriva	0
Abtineri	2



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobila: 0722.821726

Comparabile TERENURI

Comparabila A 800mp Cocorastii Colt, 8000 Eur ~ 10 Eur.mp

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-800mp-loc-piatra-com-cocorastii-colt-jud-ph-IDimZBE.html?reason=extended_search_extended_distance



PRIVAT

Alex Cristea
Pe OLX din martie 2012
Activ pe 26 iulie 2021

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

(Vezi multe anunțuri de acest fel lângă tine)

LOCALITATE

Piatra
Prahova

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Cu toate acestea, legile privind drepturile consumatorilor se aplică.

Am mai multe

10 €

PROMOVEAZĂ

ACTUALIZEAZĂ

Renovați lista

Suprafață totală: 800 m²

Extravilan / Intravilan / Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan de 800 mp, situat într-o zonă liniștită și pădușoasă, chiar la marginea pădurii (localitatea Piatra, com. Cocorastii Colt, jud. PH), ideal pentru construcția unei case private, oferind spațiu generos și intimitate. Bucuri de aer curat și de frumusețea naturii și a pădurii în fiecare zi. Terenul are acces facil și se află într-o zonă cu potențial. Terenul este împrejmuit de 3 laturi cu gard zincat. O oportunitate excelentă pentru un viitor cămin sau o investiție sigură.

Când ai anunțuri complete



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

Comparabila B 603mp Poienarii Burchii, 9900 Eur ~ 16.4 Eur.mp

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-603mp-poienarii-burchii-la-str-principala-langa-man-pissiota-IDjIEs8.html?reason=extended_search_extended_distance



SPICER
Ploiesti din Iunie 2023
Anuntat: 18 August 2023

Trimite mesaj

Suna vânzătorului

Vezi mai multe anunțuri de vânzare imobiliare

LOCALITATE

Poienarii Burchii
Ploiesti

Vezi locația pe hartă

DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR

Anunțare în baza publicității de vânzare imobiliare

Căutăm vânzătorii de terenuri agricole și agricole

Asați noi vânzări

TEREN 603mp Poienarii Burchii la Str Principală, lângă Mân. Pissiota

9 900 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTIVITATEA

Postează anunțul

Suprimă anunțul

Revizuiți / Îmbunătățiți anunțul

DESCRIERE

Teren 603mp înrafinat cu pământuri, situat în localitatea Poienarii Burchii, Jud. Prahova. Terenul are ieșire la DJ 1018 și se află la 100m de Mănăstirea Pissiota.

Terenul este liber de taxă și impozit cu număr cadastrel 2070.

Terenul are formă dreptunghiulară cu următoarele dimensiuni:
Lățime 1 (frente strada) DJ 1018: 83 m
Lățime 2: 107 m
Lungime 1: 64,7 m
Lungime 2: 64,7 m.

Pentru teren e foarte mic. Certificat de urbanism de elect. publicitate de electricitate construită în plin și înlocuirea rețelei de alimentare cu apă, energie electrică și gaze naturale existente în limita terenului. Certificatul de urbanism poate fi trimis prin email sau WhatsApp persoanelor interesate.

Conform legislației minime de 3m față de limite laterale ale terenului însoțit prin certificatul de urbanism, pe teren se poate construi o clădire cu înălțime între 4-4m și 12m depinzând de poziția clădirii pe teren - vezi imaginea de construcție pe teren din galerie imagini) și o lungime de până la 55m.

Pe teren e existentă rețea de apă caldă caldă și rece, de a fost demolată în urmă cu 10 ani. Terenul este apărat cu un sistem de irigații cu pământ și apă.

• Utilizarea limită terenului: gaze, curent, apă



Înapoi la școală, înapoi la sport!

STICHIAR
Măști, măști, măști
de protecție



Cu istoricul anului

Atunci când îl mai căutăm și cum s-a schimbat prețul

storia



Peșteră de...
Peșteră de...



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

Comparabila C 962mp Sirna, 9000 Eur ~ 9.4 Eur.mp

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDjH0VA.html?reason=extended_search_extended_distance



159,99 LEI

PRIVAT

Ionut
Pe OLX din aprilie 2024
Activ pe 12 august 2025

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri de acest tip aici

LOCALITATE

Sirna
Frahova

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Ca urmare a legii privind drepturile consumatorilor nu

Arană mai multe

Fonduri Europene Pers. Fizice

Fondurile Europene.eu **Mai multe**

la o mașină vintă

Teren de vânzare

9 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice Duprafata utila: 962 mp Extravilan / intravilan: intravilan

DESCRIERE

Vind teren intravilan constructibil in comuna Sirna jud Franhova cat Târlceani

Duprafata teren 962mp

Deschidere 12m

Toate actele in regula

Mai multe detalii la nr 07*****09

Id: 29900229

Modificat: 2024

Reportare



NEGOITA IULIAN CRISTIAN

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
membru titular ANEVAR

e-mail: contact@evaluator-ploiesti.ro
web: www.evaluator-ploiesti.ro

CUI: 23073540, 100490 PLOIESTI, Str. Malu Rosu, Nr.61A, Bl.140E, Ap.2 tel/fax: 0244.524992, mobil: 0722.821726

Comparabila D 1000mp Ologeni, 15000 Eur ~ 15 Eur.mp

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/723445951f437g47ehfgf476e746d828.html>

romimo.ro Contul meu Agentii imobiliare Adaugă anunt

Vând teren intravilan 16 000 EUR negociabil
Validat din 11/28/2025 1:26:15 PM

Teren de fotbal Ologeni
Închisă temporar

Contactează vânzătorul
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?
Caractere rămase: 2039

Distribuie anunțul pe

Specificații
Descriere
vând teren intravilan, 3 parcele cu suprafețe între 900mp și 1200mp. Se vând toate sau individual. Prețul este 15e mp

NEGOITA
IULIAN-
CRISTIAN

Digitally signed by
NEGOITA IULIAN-
CRISTIAN
Date: 2025.08.27
20:12:57 +03'00'

CAIET DE SARCINI
pentru închirierea prin licitație publică a unui teren intravilan în suprafață de 670 mp
amplasat în T1 Cc1, situat în satul Tariceni, comuna Sirna, județul Prahova aflat în
domeniul privat al Comunei Sirna, județul Prahova

CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

1. Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații ce are ca obiect închirierea unui teren intravilan în suprafață de 670 mp amplasat în T1 Cc1, situat în satul Tariceni, comuna Sirna, județul Prahova aflat în domeniul privat al Comunei Sirna, județul Prahova, organizatorul licitației fiind Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Sirna, cu sediul în satul Tariceni, nr. 165, comuna Sirna, județul Prahova, cod fiscal 2845443, telefon 0244/485012, email primaria_sirna@yahoo.com,

CAPITOLUL II. Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii

2.1. Terenul este situat în intravilanul satului Tăriceni, comuna Sirna, județul Prahova T1 Cc 1, și are o suprafață de 670 mp, nr. cadastral 22280 și face parte din domeniul privat al comunei Sirna, județul Prahova. Pe terenul menționat anterior se afla o construcție metalică cu o suprafață de 294 mp ce aparține unei societăți comerciale.

Destinația terenului - teren intravilan.

Identificare cadastrală: este amplasată pe parcela cu nr. cadastral nr. 22280.

CAPITOLUL III Durata închirierii

3.1 Perioada închirierii este de 30 ani de la data semnării și înregistrării contractului de închiriere.

3.2 Termenul prevăzut anterior poate fi prelungit, o singură dată, pentru o perioadă ce nu poate depăși termenul inițial, numai cu acordul părților.

CAPITOLUL IV. Condițiile și regimul de exploatare ale imobilului închiriat

4.1. Adjudecatorul va putea utiliza terenul care face obiectul licitației în scopul solicitat. Locatarul/Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația terenului pe toată durata închirierii.

4.2. Desfășurarea de către chiriaș a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/proprietarului, dă dreptul acestuia din urmă să considere contractul de închiriere reziliat.

4.3. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contractul de închiriere.

4.4. Locatarul/chiriașul va păstra curățenia terenului închiriat și nu va permite sau nu va face nimic pentru a îl deteriora.

4.5. Locatarul/chiriașul va suporta toate cheltuielile de întreținere și funcționare pe care le implică desfășurarea activității acestuia.

4.6. Locatarul/chiriașul are obligația de a întreține și conserva bunul care face obiectul prezentului contract.

4.7. Locatarul/chiriașul va suporta toate cheltuielile privind luarea măsurilor de apărare contra incendiilor, conform normelor legale în vigoare.

4.8. Locatarul/chiriașul este obligat să nu tulbure ordinea și liniștea publică prin activitatea desfășurată, să nu instige la violență sau discriminare, să nu îndeplinească acte antisociale.

4.9.Toate cheltuielile aferente obținerii unor avize sau autorizații și a executării lucrărilor de amenajare vor fi suportate de locatar/chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator/proprietar sau scăderea din cuantumul chiriei.

4.10.Locatarul/chiriașul este obligat să asigure protejarea secretului de stat, materialele cu regim special, condițiile de siguranță în exploatare, condițiile privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

4.11.La expirarea duratei pentru care a fost încheiat contractul, locatarul/chiriașul are obligația de a preda terenul, pe bază de proces-verbal, în bune condiții, ținând cont de starea lui la momentul predării inițiale.

4.12. În eventualitatea în care, în urma licitației publice este desemnat castigator proprietarul construcției metalice amplasată pe teren, iar pe durata executării contractului de închiriere intervin modificări cu privire la dreptul de proprietate asupra construcției existente pe terenul închiriat (vânzare cumpărare, contract de schimb, contract de donație, etc), noul proprietar poate prelua dreptul de folosință asupra terenului închiriat, în baza aceluiași contract de închiriere, numai cu acordul scris al proprietarului terenului.

CAPITOLUL V. Valoarea minimă de pornire a licitației, respectiv chiria minimă, alte costuri

5.(1)Valoarea minimă de pornire a licitației este de 70,2 euro/lună aproximativ 355 lei/lună (0,11 euro/mp aproximativ 0,56 lei/mp).Valoarea adjudecată a chiriei, se va indexa anual cu rata oficială a inflației, raportată de Institutul Național de Statistică.

5.3.Taxa de participare: 500 lei.

5.4.Valoarea caietului de sarcini și a documentației de licitație: 100 lei.

5.5 Garania este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii. Locatorul este obligat să restituie, la cerere, celorlalți ofertanți garanția în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător. Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în fișa de date a procedurii..

CAPITOLUL VI. Criteriul de atribuire utilizat. Cadrul legal al închirierii

6.1 .Criteriul de atribuire este chiria cea mai mare oferită evaluată în lei/lună de închiriere.

6.2.Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, cu oferta în plic închis și adjudecare la cea mai mare valoare oferită.

6.3 .În situația în care există oferte egale cu cea mai mare valoare a chiriei, ofertanții respectivi vor avea posibilitatea, o singură dată, să refacă oferta, fără a coborî sub nivelul chiriei oferit inițial.

6.4.Cadrul legal al închirierii constă în prevederile art.362 alin.(3) cu raportare la art.332-348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora dispozițiile privind închirierea bunurilor aparținând domeniului public al unitatilor administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător și bunurilor aflate în domeniul privat al unitatilor administrativ-teritoriale.

FISA DE DATE A PROCEDURII

CAPITOLUL I. Informații generale privind organizatorul licitației și procedura de licitație

1.1 .Organizatorul licitației este Unitatea Administrativ Teritoriala Comuna Sirna , cu sediul în sat Tariceni, nr. 165, comuna Sirna, judetul Prahova, cod fiscal 2845443, telefon: 0244/485012, mail: primaria_sirna@yahoo.com având contul R047 TREZ 539214300530XXXX deschis la Trezoreria Boldesti Scaieni.

1.2.Licitatia are ca obiect inchirierea unui teren intravilan amplasat in T1 Cc 1, situat in satul Tariceni, comuna Sirna, judetul Prahova aflat in domeniul privat al Comunei Sirna, avand suprafata de 670 mp. Pe terenul mentionat anterior se afla o constructie metalica cu o suprafata de 294 mp ce apartine unei societati comerciale.

1.3 .Licitatia se va desfășura după metoda licitației publice, cu oferta în plic închis și adjudecare la cea mai mare valoare oferită.

1.4.Criteriul de atribuire este chiria cea mai mare oferită evaluată în lei/luna.

1.5.In situația în care există oferte egale cu cea mai mare valoare a chiriei, ofertanții respectivi vor avea posibilitatea, o singură dată, să refacă oferta, fără a coborî sub nivelul chiriei oferit inițial.

CAPITOLUL II. Condiții de participare la licitație, condiții de eligibilitate (documente de eligibilitate solicitate)

2.1.(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație;
- 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 de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local, atît al localității în care își are domiciliul / sediul, cît și al comunei Sirna;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților 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.

(3) Ofertele se redactează în limba română.

2.2.(1)Ofertanții vor depune, până la data limită stabilită în documentația de licitație și anunțul publicitar, documentele de eligibilitate solicitate, care constau în:

- a) Certificat de înregistrare, emis de Oficiul Registrului Comerțului (sau echivalent pentru persoane juridice străine) — în original sau în copie certificată pentru conformitate cu originalul;
- b) Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului (sau echivalent pentru persoane juridice străine) — în original sau copie certificată pentru conformitate cu originalul, valabil la data licitației;
- c) Dovada achitării contravalorii documentației de licitație și a taxei de participare la licitație - în copie;
- d) Declarație de participare la procedură — în original;
- e) Împuternicire prin care reprezentantul persoanei juridice/ fizice este autorizat să o angajeze pe aceasta în procedura pentru atribuirea contractului de închiriere (dacă este cazul) — în original. Împuternicirea va fi însoțită de o copie a actului de identitate a persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport);
- f) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că societatea nu se află în litigii, reorganizare judiciară sau faliment;

- g) Copie act de identitate (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport) în cazul persoanei fizice participante la licitație;
- h) Certificat de atestare fiscală eliberat de Primăria Sirna și de primăria unde are domiciliul/sediul ofertantul, după caz;
- i) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că ofertantul nu are datorii la bugetul de stat consolidat;
- (2) În cazul în care ofertanții nu prezintă sau nu îndeplinesc cel puțin una din condițiile de eligibilitate solicitate prin documentația de licitație, aceștia vor fi excluși de la licitație.
- (3) Nu sunt acceptate alte documente sau completări ale celor depuse după data și ora limită de depunere a dosarului de licitație.
- (4) Ofertanții care îndeplinesc cumulativ toate condițiile de eligibilitate solicitate prin documentația de licitație, vor fi declarați eligibili și vor putea participa la licitație.

CAPITOLUL III. Data limită și locul de depunere a documentelor de eligibilitate

- 3.1.(1) Înscrisura la licitație se face pînă la data de, orele, la Registratura Primăriei Sirna, dată la care ofertanții vor depune, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, documentele solicitate prin prezenta fișă a procedurii de licitație.
- (2) Ofertele se înregistrează de Primăria comunei Sirna, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.
- (3) Dacă documentele sunt depuse prin poștă, ofertantul își asumă riscurile privind neprimirea în termenul prevăzut la aliniatul anterior a documentației.
- (4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, după cum urmează:
- denumirea și adresa/sediul ofertantului;
 - denumirea și adresa organizatorului licitației;
 - mențiunea: «Pentru licitația publică deschisă organizată în vederea închirierii terenului în suprafață de 670 mp situat în satul Tariceni, comuna Sirna, județul Prahova, a nu se deschide pînă la data de, orele».
- (5) Plicul exterior va conține documentele de eligibilitate prezentate la pct.2.2 alin.(1) din prezenta fișă de date a procedurii și plicul interior.
- (6) Pe plicul interior, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- (7) Plicul interior va conține oferta propriu-zisă și va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant.
- (8) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- (9) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de instituția organizatoare, anume de 30 de zile de la data stabilită pentru derularea licitației.
- 3.2.(1) Licitația publică se va desfășura în data de, orele, în prezența comisiei de evaluare stabilită prin dispoziția primarului și a candidaților înscriși la licitație. Sedința de licitație va fi condusă de președintele comisiei. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare i se va desemna un supleant.
- (2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Unitatea Administrativ Teritorială Sirna are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- (3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către Unitatea Administrativ Teritorială Sirna ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- (4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea primăriei în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- (5) Primăria comunei Sirna nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- (6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

CAPITOLUL IV. Modul de desfășurare al licitației

4.1. Închirierea imobilului ce aparține domeniului privat al comunei Sirna, se face prin licitație publică, conform prevederilor legale menționate în Caietul de sarcini.

4.2. Valoarea minimă a chiriei, preț de pornire a licitației, este cea menționată la pct. 5.1. din Caietul de sarcini.

4.3. Desfășurarea licitației va fi asigurată de către o comisie de evaluare numită prin dispoziție a primarului.

4.4.(1) Comisia de evaluare va fi formată dintr-un număr de minim 5 membri (număr impar), dintre care unul va fi președintele acesteia.

(2) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau cu votul majorității acestora.

4.5. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia.
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

4.6. Etapele licitației publice, se vor desfășura la data, locul și orele menționate în anunțul publicitar, respectiv în documentația de licitație.

4.7.(1) Comisia de evaluare se va întruni în ziua de orele, pentru a verifica documentele de eligibilitate prezentate de ofertanți și va întocmi lista cu ofertanții eligibili, excluzând de la participare pe cei care fie nu îndeplinesc condițiile, fie nu au prezentat în totalitate, până la data limită de depunere, documentele de eligibilitate solicitate.

(2) La finalizarea etapei de verificare a eligibilității (preselecție), Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal în care va fi consemnat rezultatul acesteia ce va fi afișat la locul desfășurării licitației.

4.8. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de eligibilitate. În caz contrar, procedura se anulează și se organizează o nouă licitație, respectându-se întreaga procedură de licitație.

4.9.(1) Ședința de licitație propriu-zisă este condusă de președintele comisiei de licitație care declară deschisă ședința de licitație, prezintă obiectul licitației, criteriul care stă la baza selectării ofertei câștigătoare, anunță prețul de pornire al licitației și precizează ofertele declarate eligibile, și întocmește procesul verbal. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la art.4.7 alin.(2) din prezentul capitol, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(2) În prezența participanților la licitație și membrilor comisiei de evaluare, președintele deschide plicurile interioare, care cuprind oferta propriu-zisă, pentru fiecare ofertă declarată eligibilă. Președintele comisiei de licitație anunță tare și clar suma oferită de fiecare licitant.

(3) Având în vedere faptul că este un singur criteriu de atribuire, în cazul în care prețul cel mai mare oferit este același, departajarea acestora se va face prin refacerea ofertei, în plic închis, de către ofertanții aflați în situație de egalitate, fără a coborî sub oferta inițială.

4) Procedura se va repeta, până când unul dintre ofertanții aflați în situație de egalitate se vor departaja, fiind declarant adjudecatar cel cu oferta ce cuprinde prețul cel mai mare.

(5) Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește un proces-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(6) În baza proceselor-verbale ale procedurii de licitație, astfel cum au fost prevăzute la art.4.7 alin.(2) și art.4.9 alin.(5) din prezentul capitol, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport, semnat de către toți membrii, pe care îl transmite Unității Administrativ Teritoriale Comuna Sirna. Raportul va fi avizat de reprezentantul legal al Unității Administrativ Teritoriale Sirna în termen de 2 zile lucrătoare de la primirea lui.

- (7) Unitatea Administrativ Teritoriala Sirna, organizatoare a licitației, are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare prin raportul prevazut la art.4.9 alin.(6) din prezentul capitol, raport avizat de reprezentantul legal al Unitatii Administrativ Teritoriale Sirna.
- (8)Unitatea Administrativ Teritoriala Sirna va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile de la avizarea de catre reprezentantul legal al Unitatii Administrativ Teritoriale Sirna a raportului prevazut la art.4.9 alin.(6) din prezentul capitol.
- (9)În cadrul comunicării prevăzute la alin.(8) Unitatea Administrativ Teritoriala Sirna va informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate, dupa avizarea de catre conducatorul autoritatii contractante a raportului prevazut la art.4.9 alin.(6) din prezentul capitol.Oferta se considera acceptata numai dupa comunicarea facuta în acest sens catre ofertantul declarat castigator.
- 10) Unitatea Administrativ Teritoriala Sirna are obligatia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, un anunt de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
- (11)În cadrul comunicării prevăzute la alin.(8) Unitatea Administrativ Teritoriala Sirna 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.
- (12) Unitatea Administrativ Teritoriala Sirna poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (9).
- (13)În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, se anulează procedura de licitație.
- (14)Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- (15)Cea de-a doua licitație se organizează în baza aceleiasi documentatii.
- (16) Unitatea Administrativ Teritoriala Sirna are dreptul de a anula procedura de licitație pentru atribuirea contractului de inchiriere în situatia în care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului.
- 4.10.(1)Candidații participanți la licitație, care apreciază că au fost declarați neeligibili din motive neîntemeiate sau că nu au fost respectate prevederile Documentației de licitație, pot face contestație.
- (2)Contestația se formulează în scris, în cel mult 24 de ore de la data încheierii proceselor verbale de licitație prevazute la art.4.7 alin.(2) si art.4.9 alin.(5) din prezentul capitol și se adresează spre soluționare conducătorului instituției organizatoare a licitației.
- (3)Conducătorul instituției organizatoare va solutiona contestatia, în termen de cel mult 3 zile lucrătoare, de la data depunerii acesteia.
- (4)Dacă în urma analizării contestației se stabilește că aceasta a fost întemeiată, organizatorul anulează prin dispoziție licitația și ia măsuri pentru organizarea unei noi licitații, în condițiile legii. În cazul în care contestatia este respinsa, persoana nemultumita se poate adresa instantei de judecata competenta, în conditiile legislatiei contenciosului administrativ.
- 4.11 Dacă există situația refuzului de semnătură din partea membrilor comisiei ori din partea ofertantilor, se consemnează acest lucru în procesele-verbale prevazute la art.4.7 alin.(2) si art.4.9 alin.(5) din prezentul capitol. Este obligatorie motivarea refuzului de semnatura.
- 4.12.Orice încercare a unui ofertant sau acțiunile corelate ale acestora care au drept scop perturbarea ședinței de licitație poate avea ca rezultat respingerea ofertei și descalificarea celui în cauză.
- 4.13 .În procesul-verbal al licitației prevazut la art.4.9 alin.(5) din prezentul capitol se va consemna faptul că rezultatele rămân definitive doar în momentul soluționării eventualelor contestații.
- 4.14.După ședința de licitație, toate documentele licitației se vor arhiva la sediul Unitatii Administrativ Teritoriale Sirna.
- 4.15.Contractul de închiriere se încheie în cel mult 30 zile de la data comunicarii prevazute la art.4.9 alin.(9) din prezentul capitol.
- 4.16.Neîncheierea contractului de închiriere în termenul prevazut la art.4.15 din prezentul capitol, din vina exclusivă a ofertantului adjudecatar, atrage anularea procedurii de licitație publică.
- 4.17.Eventualele contestatii formulate în legatura cu derularea procedurii de licitatie privind inchirierea vor fi solutionate potrivit prevederilor de la art.4.10 alin.(1), alin.(2), alin.(3), alin.(4) din prezentul capitol si conform prevederilor legislatiei privind contenciosul administrativ.

CAPITOLUL V. Dispoziții finale

5.1. Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apară cu ocazia desfășurării licitației, comisia de licitație poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care vor fi consemnate în procesul verbal al licitației și notificate în mod corespunzător participanților la licitație.

5.2. Ofertanții care sunt dovediți că au stabilit cu alți ofertanți înțelegeri pentru falsificarea (trucarea) rezultatului licitației vor fi excluși de la licitație.

5.3. Publicitatea procedurii de licitație se va face corespunzător prevederilor OUG 57/2019 – Codul administrativ,

5.4. Unitatea Administrativ Teritorială Sirna are obligația de a asigura păstrarea și arhivarea documentelor care au stat la baza încheierii contractului de închiriere.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE - CADRU

1. Părțile contractante

1. Părțile contractante

Unitatea administrativ teritoriala Comuna Șirna sediul cu sediul în sat Tariceni, nr. 165, comuna Sirna, judetul Prahova, cod fiscal 2845443, telefon: 0244/485012, mail: primaria_sirna@yahoo.com având contul R047 TREZ 539214300530XXXX deschis la Trezoreria Boldesti Scaieni, reprezentata prin Sandu Valerica, avand functia de primar , in calitate de locator, pe de o parte,

și

.....cu sediul în localitatea.....înregistrata la Oficiul National al Registrului Comertului sub nr., cont..... deschis la....., cod fiscal....., reprezentata prin având funcția de în calitate de locator,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze

2. Obiectul contractului

2.1.Locatorul închiriază, iar locatarul ia în chirie terenul intravilan amplasat în T1 Cc 1, situat în satul Tariceni, comuna Sirna, judetul Prahova aflat în domeniul privat al Comunei Sirna, avand suprafata de 670 mp.

2.2.Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării prezentului contract și de la data constituirii garanției la nivelul a doua chirii lunare, conform art.5.5 Capitolul V din Caietul de sarcini. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare primire, care va fi încheiat, datat, semnat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării primirii.

3. Durata contractului

3.1.Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 30 ani, cu începere de la data încheierii Procesului verbal de predare-primire.

3.2. Termenul de închiriere se poate prelungi, o singură dată, pentru o perioadă ce nu depășește perioada inițială, în baza unui act adițional, acceptat de ambele părți.

4. Prețul contractului și modalitățile de plată

4.1 Prețul închirierii - chiria - este delei/luna, respectiv, pe care locatarul se obligă să o plătească locatarului. Prețul stabilit este rezultatul licitației publice și este menționat în procesul-verbal nr. din...../.....

4.2 Plata chiriei se va efectua în baza unei facturi emisa și transmisă de locator, prin intermediul SPV.

4.3.Plata chiriei se face lunar, în lei, în cel mult 20 zile de la emiterea facturii, pentru luna anterioară.

Obligațiile locatorului

5.1 Locatorul se obligă:

a)să predea bunul, liber de orice sarcină, pe bază de Proces verbal de predare-primire, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării contractului de închiriere;

b) să garanteze pentru liniștită și utilă folosință a bunului închiriat;

5.2 Locatorul poate să controleze periodic bunul imobil închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se exercită fără a stănjeni folosința bunului imobil de către locatar.

6. Obligațiile locatarului

6.1 Locatarul se obligă:

- a) să utilizeze bunul închiriat (terenul) exclusiv pentru activitatea solicitată.
- b) să nu schimbe destinația terenului închiriat pe toată durata închirierii.
- c) să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa.
- d) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat.
- e) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.
- f) să plătească chiria la termenul stipulat în contract.
- g) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități desfășurate în cadrul imobilului (după caz).
- h) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat, care s-ar datora culpei sale.
- i) să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat și starea acestuia.
- j) să nu aducă modificări bunului închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatarului și cu respectarea legislației în vigoare.
- k) să restituie bunul la expirarea/încetarea contractului în starea în care l-a primit, conform procesului verbal de predare-primire.
- l) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc..
- m) să achite taxa pe terenul închiriat în condițiile prevăzute de Codul fiscal.
- n) să achite garanția la nivelul a două chirii lunare, la momentul semnării contractului de închiriere.

6.2 Locatorul/chiriașul va păstra curățenia și nu va permite sau nu va face nimic pentru a-l deteriora.

6.3 Chiriașul este obligat să vegheze la respectarea hotarelor, a semnelor de hotar și să înștiințeze proprietarul, în timp util, despre orice tulburare de posesie sau încălcare de hotar.

6.4 Toate cheltuielile aferente obținerii unor avize sau autorizații și a executării lucrărilor pe care le presupune desfășurarea activității proprii a chiriașului, vor fi suportate de acesta, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locatar sau scăderea din cuantumul chiriei.

7. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor

7.1 (1) În cazul neplății chiriei la termen, respectiv a garanției prevăzută la art.6.1 lit.n) din prezentul contract, locatorul va percepe penalități de întârziere în cuantum de 0, 5 % pentru fiecare zi de întârziere, calculate la suma datorată. Conform art.1506 Cod civil, partile convin ca plata efectuată de către locatar să se impute mai întâi asupra accesoriilor și, mai apoi, asupra capitalului (debitului principal).

(2) La expirarea scadenței, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.

(3) În cazul neachitării chiriei în termen de 60 de zile de la data scadenței sau în cazul neplății garanției în modalitatea stabilită la art.6.1 lit.n), contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă.

7.2 Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil, dă dreptul părții lezate de a solicita rezilierea cu plata de daune-interese.

7.3 Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a oricăreia din obligațiile contractuale.

8. Forța majoră

8.1 Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

8.2 Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

8.3 Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

8.4 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

8.5 Dacă forța majoră acționează sau se estimează ca va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

9. Subînchirierea și cesiunea

9.1 Cedarea drepturilor rezultând din prezentul contract, subînchirierea totală sau parțială, sau utilizarea acestor drepturi în cadrul unei asocieri în participațiune, este interzisă.

10. Încetarea contractului

10.1 Locațiunea încetează prin:

- a) expirarea termenului contractului;
- b) pieirea sau avariarea bunului de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației ;
- c) rezilierea pentru neexecutarea oricareia din obligațiile asumate în contract;
- d) prin acordul scris al ambelor părți;
- e) în cazul în care interesul național sau local o impune;
- f) din orice alte cauze prevăzute de lege.

10.2 La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților, pentru o perioadă care nu depășește durata inițială a contractului de închiriere.

11. Litigii

11.1 Părțile vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu încheierea, executarea sau încetarea contractului.

11.2 Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, proprietarul și chiriașul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze pe cale contencioasă la instanța competentă de la sediul locatorului.

12. Dispoziții finale

12.1 Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

12.2 Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți.

12.3 (1) Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate la punctul 1 al prezentului articol, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în ziua expedierii acestuia.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii. Prezentul contract s-a încheiat astăzi ,..... la în (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,

Locatar,

Anexa nr. 5.1 la

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

1. Denumirea completă a ofertantului.....
(în situația în care oferta depusă este ofertă comună se vor menționa toți operatorii economici asociați, precum și liderul de asociație)
2. Sediul ofertantului (adresa completă)telefon
.....fax.....
3. Date de identificare a ofertantului (număr de înregistrare în Registrul Comerțului și cod unic de înregistrare).....
4. Persoana fizică împuternicită să reprezinte societatea la procedură este :
5. Ne angajăm, ca, în cazul în care oferta noastră este adjudecată să încheiem cu organizatorul licitației contractul de închiriere, în termenele stipulate în documentația de licitație.
6. Am luat cunoștință de faptul că, în cazul neîndeplinirii angajamentului stipulat la punctul 5 vom fi decăzuți din drepturile câștigate în urma atribuirii contractului.
7. Ne angajăm răspunderea exclusivă, sub sancțiunile aplicate faptelor penale de fals și uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și/sau copie, în vederea participării la procedură, precum și pentru realitatea informațiilor, datelor și angajamentelor furnizate/făcute în cadrul procedurii.
8. Am luat cunoștință de prevederile Documentației de licitație și suntem de acord ca procedura să se desfășoare în conformitate cu acestea.

(Nume, prenume)

(Funcție)

(Semnătura autorizată și ștampila)

ÎMPUTERNICIRE

Subscrisacu sediul în înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr....., CUI.....atribut fiscal....., reprezentată legal prin, în calitate de, împuternicim prin prezenta.pe..... domiciliat în..... identificat cu B.I./C.I., seria....., nr....., CNP, eliberat de..... având funcția de, să ne reprezinte la procedura de licitație publică inițiată deîn calitate de.....

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi și obligații:

1. Să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la procedură;
2. Să participe în numele subscrisei la procedură și să semneze toate documentele rezultate pe parcursul și/sau în urma desfășurării procedurii.
3. Prin prezenta, împuternicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la procedură.

Notă: Împuternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport).

Data

Denumirea mandantului

Reprezentat legal prin

(Nume, prenume)

(Funcție)

(Semnătura autorizată și ștampila)

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a) _____ [se inserează numele persoanei juridice], în calitate de ofertant la procedura de licitație publică organizată de în vederea închirierii bunului aflat în proprietatea publică a Comunei Sirna, declar pe proprie răspundere următoarele:

- a) nu sunt în litigii, reorganizare judiciară sau faliment,
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);
- c) la data prezentei mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care sunt stabilit ;
- d) în ultimii 2 ani nu m-am aflat în situația neîndeplinirii sau îndeplinirii în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, și respectiv nu am săvârșit fapte care să producă sau să fie de natură să producă grave prejudicii beneficiarilor;

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că instituția organizatoare are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispunem. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării

.....

Persoană juridică,

(Nume, prenume)

(Funcție)

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA COMUNEI SIRNA
NR. INREG: 9636/02.10.2025

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierea prin licitație publică a unui teren intravilan în suprafață de 670 mp amplasat în T1 Cc1, situat în satul Tariceni, comuna Sirna, județul Prahova aflat în domeniul privat al Comunei Sirna, județul Prahova

Subsemnata Stanciu Georgiana, secretar general, analizand proiectul de hotarare privind aprobarea închirierea prin licitație publică a unui teren intravilan în suprafață de 670 mp amplasat în T1 Cc1, situat în satul Tariceni, comuna Sirna, județul Prahova aflat în domeniul privat al Comunei Sirna, județul Prahova, va aduc la cunostinta urmatoarele :

Cadrul legal general de reglementare este asigurat de prevederile art.332 - 348 si art. 362 , din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

(1) Închirierea bunurilor proprietate publica a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare si valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația data bunului care face obiectul închirierii;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim al închirierii.

- Prevederile art. 334, alin. (1) din OUG nr.57/2009 - Documentația de atribuire este alcătuită din:

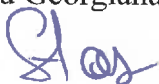
- a) caietul de sarcini;
- b) fisa de date a procedurii;
- c) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;
- d) formulare si modele de documente.

Art. 362 alin(3)- Dispozitiile privind darea în administrare, concesiunea, inchirierea si darea în folosinta gratuita a bunurilor apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se aplica în mod corespunzator.

Prin acest proiect de hotărâre se propune închirierea prin licitație publică a unui teren intravilan în suprafață de 670 mp amplasat în T1 Cc1, situat în satul Tariceni, comuna Sirna, județul Prahova aflat în domeniul privat al Comunei Sirna, județul Prahova

Având în vedere cele prezentate și prevederile legale invocate mai sus, se constată că sunt îndeplinite condițiile legale pentru initierea proiectului de hotărâre.

INTOCMIT,
SECRETAR GENERAL
Stanciu Georgiana



JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA COMUNEI SIRNA

NR. INREG: 9635/02.10.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui teren intravilan în suprafață de 670 mp amplasat în T1 Cc1, situat în satul Tariceni, comuna Sirna, județul Prahova aflat în domeniul privat al Comunei Sirna, județul Prahova

Având în vedere solicitarea SC Cover Grup SRL înregistrată cu nr. 7818/04.08.2025 prin care solicita închirierea terenului în suprafață de 670 mp amplasat în T1 Cc1, situat în satul Tariceni, comuna Sirna, județul Prahova aflat în domeniul privat al Comunei Sirna, județul Prahova,

Raportul de evaluare nr. 308 – 025 din 26 august 2025 proprietate imobiliară de tip teren - lot 670 mp, teren intravilan T1 Cc1 pentru stabilirea valorii de piață în vederea închirierii,

în conformitate cu prevederile Secțiunii a 4-a "Închirierea bunurilor proprietate publică", art.333, alin.(1) și alin.(2) și 362 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, conform caruia

(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația data bunului care face obiectul închirierii;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim al închirierii.

este necesar adoptarea unei hotărâri privind închirierea prin licitație publică a terenului amplasat în T1 Cc1, situat în satul Tariceni, comuna Sirna, județul Prahova aflat în domeniul privat al Comunei Sirna, județul Prahova

Documentația de atribuire este alcătuită potrivit prevederile art. 334, alin.(1) din OUG nr.57/2009 din:

- a) caietul de sarcini;
- b) fișa de date a procedurii;
- c) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;
- d) formulare și modele de documente.

Comisia de licitație se constituie prin dispoziție de către Primarul comunei Sirna, cu respectarea prevederilor art 317 din OG nr. 57/2019.

Având în vedere cele mai sus menționate, solicit analizarea/aprobarea proiectului de hotărâre inițiat în acest sens.

PRIMAR

Sandu Valerica



