

ROMANIA



JUDETUL BUZAU
COMUNA CALVINI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

pentru constituirea comisiei de negociere privind cumpărarea
imobilului deținut de CONSUMCOOP FEDERALCOOP BUZĂU, nr.
Cadastral 21516, tarla 89, situat în satul CALVINI, comuna CALVINI,
județul Buzău și însușirea raportului de evaluare întocmit de către SC
MIVAL EXPERT SRL

Consiliul local al comunei CALVINI, județul Buzău;

Având în vedere:

- referatul de aprobare întocmit de către primarul comunei,
înregistrat sub nr. 5854/ 30.08.2021;
- raportul Compartimentului dezvoltare locală, urbanism și
amenajarea teritoriului, înregistrat sub nr. 5855/ 30.08.2021;
- raportul de avizare al comisiei de specialitate din cadrul consiliului
local;
- prevederile art. 863 și 1650 din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul
Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 29, alin. 1), lit. a) din Legea nr. 98/ 2016 privind
achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile 129 alin. 1), alin. 14, art. 139 alin. 1) din OUG nr. 57/
2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările
ulterioare;

In temeiul dispozițiilor art. 196 alin. 1 lit. a) din Ordonanța de
urgență a Guvernului României privind Codul administrativ, nr. 57/
05.07.2019, cu modificările și completările ulterioare

HOTARASTE :

Art. 1 – Se constituie Comisia de negociere privind cumpărarea
imobilului deținut de CONSUMCOOP FEDERALCOOP BUZĂU, nr.
Cadastral 21516, tarla 89, situat în satul CALVINI, comuna CALVINI,
județul Buzău , în următoarea componență:

1. HUDUNCĂ CONSTANTIN, viceprimarul comunei;

2. CĂCĂREAZĂ NECULAI, consilier local;

3. Trei reprezentanți din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Calvinii.

Art. 2 – Comisia stabilită conform art. 1 îndeplinește următoarele atribuții:

- Alege un președinte de comisie și un secretar;

- Identifică imobilul care face obiectul cumpărării;

- Va negocia prețul de achiziție având ca plafon maxim suma stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de către SC MIVAL EXPERT SRL;

- Intocmește procesul verbal de negociere, care va fi înaintat spre aprobare Consiliului local al comunei Calvinii.

Art. 3 – Se însușește Raportul de evaluare nr. 185/ 24.08.2021, întocmit de către SC MIVAL EXPERT SRL, legitimație ANEVAR nr 14122.

Art. 4 – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se împuternicește primarul comunei și compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului și va fi comunicată persoanelor și instituțiilor interesate, prin grija secretarului general al comunei.

Calvini, 03.09.2021
Nr.33

Președinte de ședință,

Bănică Vasile



Contrasemneaza,
Secretar general ,

Toma Valeria

"Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al comunei CALVINII în ședința extraordinară din data de 03.09.2021, cu respectarea prevederilor art.139 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de **12** voturi „pentru”, - - voturi „abțineri” și - „împotriva” din numărul total de **13** consilieri în funcție și **12** consilieri prezenți la ședință.”

ROMANIA



JUDETUL BUZAU
COMUNA CALVINI
CONSILIUL LOCAL



PROIECT

HOTARARE

pentru constituirea comisiei de negociere privind cumpărarea imobilului deținut de CONSUMCOOP FEDERALCOOP BUZĂU, nr. Cadastral 21516, tarla 89, situat în satul CALVINI, comuna CALVINI, județul Buzău și însușirea raportului de evaluare întocmit de către SC MIVAL EXPERT SRL

Consiliul local al comunei CALVINI, județul Buzău;
Având în vedere:

- referatul de aprobare întocmit de către primarul comunei, înregistrat sub nr. 5854/ 30.08.2021;
 - raportul Compartimentului dezvoltare locală, urbanism și amenajarea teritoriului, înregistrat sub nr. 5855/ 30.08.2021;
 - prevederile art. 863 și 1650 din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile 129 alin. 1), alin. 14, art. 139 alin. 1) din OUG nr. 57/ 2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- In temeiul dispozițiilor art. 196 alin. 1 lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului României privind Codul administrativ, nr. 57/ 05.07.2019, cu modificările și completările ulterioare

H O T A R A S T E :

Art. 1 – Se constituie Comisia de negociere privind cumpărarea imobilului deținut de CONSUMCOOP FEDERALCOOP BUZĂU, nr. Cadastral 21516, tarla 89, situat în satul CALVINI, comuna CALVINI, județul Buzău , în următoarea componență:

1. _____ consilier local
2. _____ reprezentant din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
3. _____ reprezentant din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Art. 2 – Comisia stabilită conform art. 1 îndeplinește următoarele atribuții:

- Alege un președinte de comisie și un secretar;
- Identifică imobilul care face obiectul cumpărării;

- Va negocia prețul de achiziție având ca plafon maxim suma stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de către SC MIVAL EXPERT SRL;

- Intocmește procesul verbal de negociere, care va fi înaintat spre aprobare Consiliului local al comunei Calvini.

Art. 3 – Se însușește Raportul de evaluare nr. 185/ 24.08.2021, întocmit de către SC MIVAL EXPERT SRL, legitimație ANEVAR nr 14122.

Art. 4 – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se împuternicește primarul comunei și compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, și va fi comunicată persoanelor și instituțiilor interesate, prin grija secretarului general al comunei.

Calvini, 30 august 2020

INITIATOR,
PRIMAR,

Bitu Valeriu



R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E

la Proiectul de hotărâre pentru constituirea comisiei de negociere privind
cumpărarea imobilului deținut de CONSUMCOOP FEDERALCOOP BUZĂU, nr.
Cadastral 21516, tarla 89, situat în satul CALVINI, comuna CALVINI, județul
Buzău și însușirea raportului de evaluare întocmit de către SC MIVAL EXPERT
SRL

Subsemnatul Pirvan Viorel, inspector în cadrul aparatului de
specialitate al primarului, Compartiment dezvoltare locală, urbanism și amenajarea
teritoriului, având în vedere referatul de necesitate nr. 5854/ 30.08.2021, întocmit
de către primarul comunei Calvinii, se propune inițierea procedurii de achiziționare a
clădirii și terenului aferent deținut de către CONSUMCOOP FEDERALCOOP
BUZĂU, nr. Cadastral 21516, tarla 89, situat în satul CALVINI, comuna CALVINI,
județul Buzău, clădire în care eja funcționează primăria comunală de mai mulți ani.

Conform art. 165 din Codul Civil, cumpărătorul este obligat la
plata unui preț pentru proprietatea vânzătorului, prețul constră într-o sumă de bani,
fînd stabilit în urma unei negocieri a părților.

Pentru inițierea procedurii de cumpărare a clădirii și terenului aferent,
se propune constituirea unei comisii de negociere, din care să facă parte reprezentanți ai
consiliului local cât funcționari din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Comisia de negociere îndeplinește următoarele atribuții:

- Alege un președinte de comisie și un secretar;
- Identifică imobilul care face obiectul cumpărării;
- Va negocia prețul de achiziție având ca plafon maxim suma
stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de către SC MIVAL EXPERT SRL;
- Intocmește procesul verbal de negociere, care va fi înaintat spre
aprobare Consiliului local al comunei Calvinii.

Drept urmare, propun spre dezbateră și aprobare proiectul de
hotărâre pentru constituirea comisiei de negociere privind cumpărarea imobilului
deținut de CONSUMCOOP FEDERALCOOP BUZĂU, nr. Cadastral 21516, tarla
89, situat în satul CALVINI, comuna CALVINI, județul Buzău și însușirea
raportului de evaluare întocmit de către SC MIVAL EXPERT SRL, , apreciind că
îndeplinește condițiile legale pentru a fi aprobat în forma prezentată.

Inspector,

Pirvan Corneliu Viorel

ROMANIA
JUDEȚUL BUZĂU
COMUNA CALVINI
PRIMAR
Nr. 5854/ 30.08.2021

R E F E R A T DE NECESITATE

la proiectul de hotărâre pentru constituirea comisiei de negociere privind cumpărarea imobilului deținut de CONSUMCOOP FEDERALCOOP BUZĂU, nr. Cadastral 21516, tarla 89, situat în satul CALVINI, comuna CALVINI, județul Buzău și însușirea raportului de evaluare întocmit de către SC MIVAL EXPERT SRL

Domnilor consilieri,

După cum știți, imobilul în care funcționează Primăria comunei Calvinii, aparține CONSUMCOOP FEDERALCOOP BUZAU, și de-a lungul timpului ju s-a putut perfecta un contract de vânzare cumpărare care să ne confere dreptul de proprietate pe clădire și teren aferent.

Drept urmare, pentru inițierea procedurii de cumpărare a clădirii și terenului aferent, se propune constituirea unei comisii de negociere, din care să facă parte reprezentanți ai consiliului local cât funcționari din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Comisia de negociere îndeplinește următoarele atribuții:

- Alege un președinte de comisie și un secretar;
- Identifică imobilul care face obiectul cumpărării;
- Va negocia prețul de achiziție având ca plafon maxim suma stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de către SC MIVAL EXPERT SRL;
- Intocmește procesul verbal de negociere, care va fi înaintat spre aprobare Consiliului local al comunei Calvinii.

Având în vedere cele prezentate mai sus, propun spre dezbateri și aprobare , proiectul de hotărâre în forma prezentată.

Primar,

Bitu Valeriu



ROMANIA
JUDETUL BUZAU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CALVINI

Comisia pentru programe de dezvoltare economico-sociala, buget, finante, administrarea domeniului public si privat al comunei, agricultura, gospodarie comunală, protectia mediului, servicii si comert

RAPORT DE AVIZARE

La Proiectul de hotarare PENTRU CONSTITUIREA COMITETULUI DE
NECROTARE PRINHO CUMPARAREA IMOBILITATII DESTINAT DE
CONDIVICOP FEDERACIOP FORM, NR C/AS/2021/215/10,
TRACIAG DOUN IN JAR CRUTA 'COMUNA CRUDA', COM.
FORM A IMOBILITATII RAPORTUL DE CUMPARARE-TRACIAG DE
EXTR. SEMNAT EXTR. JAL

Analizand proiectul de hotarare, comisia a constatat urmatoarele:

Si acorda AVIZ FAVORABIL/NEFAVORABIL

Consilieri:


1. BATU ION _____
2. HUDUNCA CONSTANTIN _____
3. NEACSU ION _____
4. URUC CONSTANTIN _____
5. VADUVA GEORGE _____

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATII IMOBILIARE
TIP CLADIRE ADMINISTRATIVA SI CONSTRUCTII ANEXE
SAT.CALVINI COM CALVINI**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 185/24.08.2021	ÎNREGISTRARE LA PRIMARIA CALVINI	Nr.
------------------------------	--------------------	-------------------------------------	-----

1. EVALUATOR	SC MIVAL EXPERT SRL
Certificat/Legitimatie ANEVAR	Nr. 14.122
Reprezentant - funcția	Mihalcea Viorel
Expert evaluator	Mihalcea Viorel
Parafa	Nr. 14122 - valabilă 2021
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Loc.Valea Nucului, Com.Berca , jud.Buzau ▪ Telefon: 0722455062 ▪ E-mail: andreea_mihalcea@yahoo.com

2. CLIENT	PRIMARIA COM CALVINI
Adresa	SAT CALVINI
DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA COM CALVINI

3.	<p>PROPRIETATEA EVALUATĂ</p> <p>Proprietate COMERCIALA compusă din: S+P+2E SC=218 mp SD =803 MP PIF 1993 REZERVOR APA SC =55 MP VOLUM = 100 MC WC SC=9 MP</p> <p>TEREN - 1.259 MP</p>	
Proprietar	CONSUMCOOP FEDERALCOOP BUZAU	
Adresa proprietății	SAT CALVINI COM CALVINI	

4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ A PROPRIETATII	<p>CONSTRUCTIE adm. =348.349 lei</p> <p>GRUP SANITAR =4.564 lei</p> <p>Rezervor apa =11.357 lei</p> <p>Teren =10.559 lei</p> <p>VALOARE DE PIATA = 374.829 lei</p>
VALOAREA FĂRĂ T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata
----------------------------	-------------------

SCOPUL EVALUĂRII	VANZARE
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Raport de evaluare DESK TOP

DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietar si dobândire NR.CAD. 21516 ▪ Drept de proprietate deplin, integral. - Dreptul de proprietate: Deplin - localitatea CALVINI
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exista RELEVU ▪ Suprafața înregistrată în documentația prezentata Proprietate COMERCIALA compusă din: S+P+2E SC=218 mp SD =803 MP PIF 1993 REZERVOR APA SC =55 MP VOLUM = 100 MC WC SC=9 MP TEREN – 1.259 MP
8. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	OCUPAT – SEDIU PRIMARIA CALVINI
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	RURALA - mediana
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto: Maxi taxi, autobuz ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu o banda pe sens
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rezidentiale ▪ În zonă se află : ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, ▪ Altele
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea de telefonie: <i>existentă</i> ▪ Altele
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Absența poluării



AMBIENT	• Liniștit
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referința (mediana , amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare Poluare redusă . Ambient civilizat .

10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	
DATE GENERALE	• Tipul construcției -CONSTRUCȚIE ADMINISTRATIVĂ SI ANEXE CU TEREN AFERENT
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	<ul style="list-style-type: none"> • Fundații, din beton • Structura: Cadre beton armat • Pereți: a) de compartimentare - caramida b) de închidere caramida • Îvelitoare TIGLA metalica • Finisaje exterioare -tencuieli <p>Instalații, electrice , sanitare Starea actuală: buna</p>
Parter si mansarda	<ul style="list-style-type: none"> • Pardoseli din - gresie • Finisaje interioare pe destinații: Calitatea finisajelor: obisnuite

12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	• Piața spații comerciale
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> • Zonă rezidențială de case • Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare • Din punct de vedere economic: comuna / zonă cu economie în dezvoltare • Informații despre taxele și impozitele locale: medii
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • În creștere • Bună
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	• În creștere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	• Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Minim: 70.000 euro • Maxim: 80.000 euro



13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE EVALUARE - EDIȚIA A 2021	
ALTE REGLEMENTĂRI	

13. Abordarea (evaluarea) prin metoda costurilor

VALOAREA de piata DETERMINATĂ PRIN METODA Costurilor	374.829 lei
CATALOAGE MATRIXROM 1965	
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de depreciere și neadekvare.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.



6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. 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 lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele I de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. 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 și a creditorului, 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, inclusiv altor creditori ipotecari, 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.

14.4. SURSE DE INFORMARE

BALANTA DE VERIFICARE
CATALOAGE MATRIXROM ED.1965
EXPERTIZA TEHNICA NR.155/2021
GHID NOTARI 2021 PAG.70

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.



16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

VALOAREA de piata RECOMANDATĂ	CONSTRUCTIE adm. =348.349 lei GRUP SANITAR =4.564 lei Rezervor apa =11.357 lei Teren =10.559 lei VALOARE DE PIATA = 374.829 lei
VALOAREA de piata A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	Costurilor
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

EXPERT EVALUATOR

Mihalcea Viorel

ȘTAMPILA DE EVALUATOR

și
SEMNĂTURA



ABORDAREA PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET
1. DATE DE IDENTIFICARE

Denumire	SPATIU COMERCIAL								
Amplasament	SAT CALVINI COM CALVNI								
Data PIF	1993								

2. CARACTERISTICI TEHNICE

Tipul constructiei	COMPLEX DESERVIREA POPULATIEI								
Regim de inaltime	S+P+2E								
Aria desfasurata (Ad) mp	803								
Aria construita (Ac) mp	218								

3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT

Metoda	COSTURILOR									
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 121 Fisa 6						Val. de inlocuire			766 lei/mp Ad
	Constructii					lei/mp Ad	570	88%		
Estimarea costului	Instalatii Electrice					lei/mp Ad	41	3%		
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare					lei/mp Ad	55	9%		
	Instalatii Incalzire centrala					lei/mp Ad	100			
	Total					lei/mp Ad	766			
	Corectii									
	- inaltime					lei/mp Ad	0			
	finisaje superioare					lei/mp Ad	0			
	- invelitoare sarpanta					lei/mp Ad	7			
	- incalzire ct					lei/mp Ad	37			
	Pret barem (Pb)					lei/mp Ad	810			
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)									
	K1-cf aviz INCERC la data de 31.03.2021						36.174.325			
	K2-cf evol curs lei/euro						1			
	CIB (lei)					1.905.838	CIB/mp(lei)			2.373
	CIB (euro)					386.690	CIB/mp(euro)			482
Estimarea depreciilor	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica	
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala	
	40	51	25	15	55	51	18	15	54,9	
	Depreciere fizica					50.6	964.354			
	Depreciere functionala					63	593.135			
	Depreciere externa						0			
	Total depreciere						1.557.489			

4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET

Determinarea costului de inlocuire net (CIN)	CIN=CIB - depreciere					CIN	CIN/mp		
	CIN (lei)					348.349	434		
	CIN (euro)					70.679	88		
Valoarea constructiei (lei)						348.349			
Valoarea constructiei (euro)						70.679			



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 21516 Calvini

Ziua
Lună 17
Anul 2020Cod verificare
100090570093Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L.
455/2001 si eIDAS**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Calvini, Jud. Buzău, T. 89

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	21516	Din acte: 1.230 Măsurată: 1.259	Teren neimprajmuit; Parțial imprajmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	21516-C1	Loc. Calvini, Jud. Buzău, T. 89	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:218 mp; S. construita desfasurata:803 mp; SPATIU COMERCIAL, 3+P+1+2; Construit in anul 1993
A1.2	21516-C2	Loc. Calvini, Jud. Buzău, T. 89	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:55 mp; S. construita desfasurata:55 mp; REZERVOR APA; Construit in anul 1993
A1.3	21516-C3	Loc. Calvini, Jud. Buzău, T. 89	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; WC; Construit in anul 1993

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
170024 / 08/12/2020	
Hotarare Judecatoreasca nr. 115/2020, din 04/03/2020 emis de TRIBUNALUL BUZĂU; Act Administrativ nr. 448, din 18/11/2020 emis de PRIMARIA COMUNEI CALVINI;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) CONSUMCOOP FEDERALCOOP BUZAU, CIF:1149842	A1, A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI .

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

Crt	Categorie folosita	vitan	(mp)	Supraf.	Supraf.
1	curti constructii	DA	1.259	89	
TOTAL:			1.259		

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	21516-C1	construcții industriale și editare	218	Cu acte	SPATIU COMERCIAL, S+P+1+2, Construit in anul 1993
A1.2	21516-C2	construcții industriale și editare	55	Cu acte	REZERVOR APA, Construit in anul 1993
A1.3	21516-C3	construcții anexa	9	Cu acte	WC, Construit in anul 1993

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	23.591	2	3	8.947
3	4	2.953	4	5	12.523
5	6	3.628	6	7	12.535
7	8	3.615	8	9	2.953
9	10	2.163	10	11	5.82
11	12	6.614	12	13	22.937
13	14	20.511	14	15	2.925
15	16	9.242	16	17	2.675
17	18	0.59	18	19	0.6
19	20	0.6	20	21	0.6
21	22	2.675	22	23	10.329
23	1	35.248			

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciara al OCPI BUZAU la data: 20-04-2021
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate.

Gabriela Vartolomei

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
21516	Din acte: 1.230 Masurata: 1.259	Partial imprejmuit

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Inva vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: 1.230 Masurata: 1.259	89	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	21516-C1	constructii industriale si edilitare	218	Cu acte	S. construita la sol:218 mp; S. construita desfasurata:803 mp; SPATIU COMERCIAL S+P+1+2; Construit in anul 1993
A1.2	21516-C2	constructii industriale si edilitare	55	Cu acte	S. construita la sol:55 mp; S. construite desfasurata:55 mp; REZERVOR APA; Construit in anul 1993
A1.3	21516-C3	constructii anexa	9	Cu acte	S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; WC; Construit in anul 1993

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
CALVINI

PROCES – VERBAL

Incheiat astăzi 03.09.2021, în cadrul ședinței extraordinare a Consiliului local al comunei CALVINI, convocată potrivit dispoziției nr. 265/30.08.2021, emisă de către primarul comunei CALVINI, ținând seama de prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Secretarul general al comunei CALVINI comunică că toți consilierii au fost convocați și au luat la cunoștință despre ordinea de zi, data, ora și locul desfășurării acesteia, în conformitate cu prevederile art. 134 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și, în urma prezenței, face cunoscut că nu a răspuns la apelul nominal domnul VĂDUVA GEORGE.

Ședința a avut loc prin participarea fizică a consilierilor locali, cu respectarea normelor de igienă impuse de prevenirea infecțiilor cu coronavirusul COVID 19.

Ședința s-a desfășurat în sala de ședințe din cadrul Primăriei Comunei CALVINI.

Secretarului general la Comuna Calvinii prezintă procesul-verbal din ședința anterioară, supus la vot fiind aprobat cu un număr de 11 voturi "pentru".

În continuare, este prezentată ordinea de zi, care cuprinde:

1. Ceremonia de depunere a jurământului de către consilierul local supleant RUSU DANIELA- GEORGIANA, al cărui mandat a fost validat de către Judecătoria Pătârlagele;

2. Proiect de hotărâre privind rectificarea bugetului local pe anul 2021 1);

Inițiator: domnul BÎTU VALERIU, primarul comunei;

3. Proiect de hotărâre privind constituirea comisiei de negociere privind cumpărarea imobilului deținut de CONSUMCOOP FEDERALCOOP BUZĂU, nr. cadastral 21516, tarla 89, situat în satul CALVINI, comuna CALVINI, județul BUZĂU și însușirea raportului de evaluare întocmit de către SC MIVAL EXPERT SRL ;

Inițiator: domnul BÎTU VALERIU, primarul comunei;

Supus la vot, proiectul ordinii de zi este aprobat în forma propusă ,cu un număr de 11 voturi „ pentru” din totalul de 12 consilieri în funcție și 11 prezenți.

Are loc ceremonia de depunere a jurământului de către doamna RUSU DANIELA- GEORGIANA, consilier local, al cărui mandat a fost validat de către Judecătoria Pătârlagele prin Încheierea din data de 19.08.2021, dosar nr. 1659/ 27/ 2021.

Se prezintă materialele de la punctul 1 și nefiind intervenții, proiectul de hotărâre este aprobat cu un număr de 12 voturi” pentru” din 13 consilieri care compun consiliul local și 12 consilieri prezenți la ședință.

Se prezintă materialele de la punctul 2 de pe ordinea de zi , la care, domnul primar solicită propuneri pentru membri în comisia de negociere privind cumpărarea imobilului deținut de CONSUMCOOP FEDERALCOOP BUZĂU, nr. cadastral 21516, tarla 89, situat în satul CAVLINI, comuna CALVINI, județul BUZĂU .

Sunt propuși domnii: HUDUNCĂ CONSTANTIN, viceprimarul comunei și CĂCĂREAZĂ NECULAI, consilier local. Supusă la vot, propunerea este aprobată cu un număr de 12 voturi ” pentru”.

De asemenea, supus la vot, proiectul de hotărâre este aprobat cu un număr de 12 voturi ” pentru” din 13 consilieri care compun consiliul local și 12 prezenți.

Trecându-se la punctul DIVERSE, domnul consilier NEACȘU ION, readuce în discuție problema depozitării necorespunzătoare a gunoaielor și propune să se treacă la amendarea celor care încalcă legea.

Domnul primar, BÎTU VALERIU, îi răspunde că, întradevăr este necesar a se amenda persoanele care încalcă legea, că nu mai trebuie tolerați, deja având prea multe ultimatuuri date.

Domnul consilier CĂCĂREAZĂ NECULAI, solicită să fie informat de ce nu se respectă eșalonarea impozitelor și taxelor locale stabilite anterior de către consiliul local.

Domnul primar BÎTU VALERIU, îi răspunde că eșalonarea se respectă, conform prevederilor legale, dar, nu s-a primit nicio cerere în acest sens.

Domnul consilier URSARU VICENT, propune întocmirea de dosare de insolvabilitate, la care, primarul comunei îi răspunde că sunt în lucru astfel de dosare, dar nu toți pot beneficia de acest sprijin.

Domnul consilier DUMITRU ION, aduce la cunoștință faptul că în zona Pomul Verde, mai multe becuri din cadrul iluminatului public s-au ars și propune înlocuirea acestora.

Domnul consilier NEACȘU ION, aduce la cunoștință faptul că mai multe persoane din comună sunt nemulțumite de faptul că nu s-a intervenit pe drumurile vicinale și nu- si pot transporta produsele agricole.

Domnul BÎTU VALERIU, primarul comunei îi răspunde că nu a primit solicitări în acest sens, oamenii să fie îndrumați să solicite repararea respectivelor drumuri și primăria va interveni în mod corespunzător.

În intervenția sa, domnul consilier HAGIU NICUȘOR, referindu-se la achiziționarea buldozerului, apreciază că este cam mic pentru drumurile noastre, la care primarul comunei îi răspunde că face față, fiind mic are acces pe toate categoriile de drumuri. De asemenea, aduce la cunoștința membrilor consiliului că urșii provoacă mari pagube în livezile oamenilor și că trebuie luate măsuri urgente.

De asemenea, informează consiliul, că în urma discuției cu doamna director de la Compania de Apă Buzău, licitația privind realizarea forajelor în zona noastră a fost câștigată de o firmă și urmează să întocmească un dosar tehnic și din primăvara anului viitor să înceapă lucrările. Aduce la cunoștință ca mai există un contract privind conductele de aducțiune care, nu este definitivat.

Solicită primarului, să intervină pe lângă conducerea Companiei de Apă Buzău, să realizeze, din fonduri proprii rețelele de apă din satele Olari și Frâsinet, în așa fel, încât toți locuitorii să beneficieze de apă potabilă.

De asemenea, insistă pe realizarea rețelei de canalizare, cu sprijinul Companiei de Apă Buzău, pentru protejarea pânzei freatice a comunei.

Domnul primar, BÎTU VALERIU îi răspunde că prin Programul Național de Investiții "Anghel Saligny" s-a pus pe realizarea unui sistem de canalizare și stații de epurare a apelor uzate., motivat de faptul că cei de la Compania de Apă Buzău au afirmat că nu pot depune un astfel de proiect.

Ordinea de zi fiind epuizată, lucrările ședinței sunt declarate închise.

Pentru care s-a-ncheiat prezentul proces verbal.

PRESEDINTE DE SEDINTA

BĂNICĂ VASILE



Secretar general U.A.T. Comuna Calvini,

Toma Valeria