ROMÂNIA
JUDEŢUL ALBA
ORAŞUL OCNA MUREŞ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 49

privind închirierea, prin licitaţie publică, a spaţiului în suprafaţă utilă de 45 mp, din imobilul înscris în C.F. 70156-C1-U5 – Ocna Mureş, cu nr. top. 289/2/1/IV – având ca destinaţie birouri, spaţiu comercial, situat în Ocna-Mureş, str. M. Kogălniceanu, bl. 30, sc. B, ap. 4, jud. Alba

CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI OCNA MUREŞ, întrunit în şedinţă ordinară publică, la data de 28.03.2019, ca urmare a emiterii dispoziţiei de convocare nr. 229/22.03.2019, de către primarul oraşului Ocna Mureş, Silviu Vinţeler.

Având în vedere referatul nr. 5278/27.03.2019 al Compartimentului organizarea şi amenajarea teritoriului, protecţia mediului din care rezultă necesitatea închirierii, prin licitaţie publică, a spaţiului, în suprafaţă utilă de 45 mp, din imobilul înscris în C.F. 70156-C1-U5 – Ocna Mureş, cu nr. top. 289/2/1/IV – având ca destinaţie birouri, spaţiu comercial, situat în Ocna-Mureş, str. M. Kogălniceanu, bl.30, sc. B, ap. 4, jud. Alba, raportul de specialitate favorabil nr. 5310/28.03.2019 al Serviciului venituri, impozite şi taxe locale, rapoartele cuprinzând avizele favorabile ale comisiilor de specialitate din Consiliul local Ocna Mureş, coroborate cu O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică actualizată, H.G. nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică actualizată, art. 1777 şi următoarele din Legea nr. 287/2009, Codul civil privind contractual de locaţiune, actualizată;

În temeiul art.36, alin (5), lit. a), art.45 şi art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr.215 din 23 aprilie 2001 privind administraţia publică locală, actualizată;

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art. 1. (1) Se aprobă închirierea, prin licitaţie publică, a spaţiului, în suprafaţă utilă de 45 mp, din imobilul înscris în C.F. 70156-C1-U5 – Ocna Mureş, cu nr. top. 289/2/1/IV – având ca destinaţie birouri, spaţiu comercial, situat în Ocna-Mureş, str. M. Kogălniceanu, bl.30, sc. B, ap. 4, jud. Alba, pe o durată de 10 ani, preţul minim de pornire a licitaţiei fiind de 2.390,00 lei/an. Valoarea chiriei se va indexa anual cu rata inflaţiei.

(2) Termenul de închiriere va putea fi prelungit, prin acordul părţilor, pe o perioadă de maxim ½ (jumătate) din durata iniţială.

Art. 2. Se aprobă Raportul de Evaluare şi Documentaţia de licitaţie pentru închirierea, prin licitaţie publică, a spaţiului identificat la art. 1, conform anexelor 1 şi 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Prezenta hotărâre poate fi atacată în condiţiile stabilite de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, actualizată.

Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se împuterniceşte primarul oraşului Ocna Mureş, Silviu Vinţeler.

Se comunică la:
- Instituţia Prefectului - judeţul Alba;
- Primarul oraşului Ocna Mureş;
- Compartimentul organizarea şi amenajarea teritoriului, protecţia mediului.
- Serviciul venituri, impozite si taxe locale.

Ocna Mureş, 28.03.2019

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
MARCELA ELENA NICOARĂ

SECRETAR ORAŞ,
NICUŞOR PANDOR

Tehnored:T.O.M.. .Ex: 5, anexe: 2, Consilieri în funcţie: 17; prezenti: 17; voturi „pentru"(%): 16 (94,12%) ; voturi „contra": 0 ; abţineri: 0 .

PRIMĂRIA ORAŞULUI
OCNA MUREŞ
JUDEȚUL ALBA

ANEXĂ LA HCL 49/28.03.2019

DOCUMENTAȚIE

Privind închirierea prin licitatie publică a imobilului – clădire, în suprafață construită de 45 mp., situat în Ocna Mureş, str.Mihail Kogălniceanu, bl.30, sc.B, ap.4 , județul Alba, înscris în CF.70156-C1-U5-Ocna Mureş, cu nr.top.289/2/1/IV în suprafață construită de 45 mp, având ca obiect de activitate: birouri, spațiu comercial, prestări servicii

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ANUL 2019

PRESEDINTE DE SEDINTĂ
MARCELA ELENA NICOARĂ

SECRETAR ORAȘ,
NICUȘOR PANDOR

ROMANIA
JUD. ALBA ORAȘ OCNA MUREȘ
CONSILIUL LOCAL

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
ORAȘUL OCNA MUREȘ
PRIMĂRIA

APROBAT:
PRIMAR,
Jur.Silviu Vințeler

CAIET DE SARCINI

I. OBIECT

Privind închirierea prin licitatie publică a imobilului – clădire, în suprafață construită de 45 mp., situat în Ocna Mureş, str.Mihail Kogălniceanu, bl.30, sc.B, ap.4 , județul Alba, înscris în CF.70156-C1-U5-Ocna Mureş, cu nr.top.289/2/1/IV în suprafață construită de 45 mp, având ca obiect de activitate: birouri, spațiu comercial, prestări servicii.

II. DOCUMENTATIA

Documentatia licitatiei poate fi procurată contra sumei de **50 lei** de la Primaria orasului Ocna Mures, camera 11, de luni-joi între orele 7,30- 16, iar vinerea între orele 8-13,30, sumă achitată la Serviciul Impozite şi Taxe Locale din cadrul primăriei.

III. CONDIȚII DE PARTICIPARE

Garantia de participare la licitatie este de **100 lei** iar **taxa de participare** la licitatie este în valoare de **200 lei.**

Dupa adjudecare se va reține numai garantia ofertantului în favoarea căruia s-a făcut adjudecarea licitatiei , celelalte garanții se vor restitui în termen de 10 zile de la adjudecarea licitatiei la cererea ofertanților care au pierdut licitația. În cazul ofertantului câstigător, garantia de participare va fi retinută de către proprietar până în momentul încheierii contractului de închiriere si se va transfera în garantia de bună închiriere.

Ofertantii vor depune documente din care să rezulte plata la zi a impozitelor si taxelor locale şi toate documentele necesare participării la licitație solicitate în caietul de sarcini.

Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertă care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate.

Taxa de participare la licitație se pierde dacă oferta este respinsă datorită neîndeplinirii condițiilor de eligibilitate.

IV. DATA LICITATIEI

Licitația va avea loc în data de _____ , ora_____ , la sediul Primăriei orasului Ocna Mures, str.N.Iorga, nr.27, sala de sedințe.

DETALII PRIVIND LICITAȚIA

I. OBIECTUL LICITAȚIEI

Privind închirierea prin licitatie publică a imobilului – clădire, în suprafață construită de 45 mp., situat în Ocna Mureş, str.Mihail Kogălniceanu, bl.30, sc.B, ap.4 , județul Alba, înscris în CF.70156-C1-U5-Ocna Mureş, cu nr.top.289/2/1/IV în suprafață construită de 45 mp, având ca obiect de activitate: birouri, spațiu comercial, prestări servicii conform Hotărârii Consiliului Local al oraşului Ocna Mureş nr. din

STAREA TEHNICĂ A SPAȚIULUI:

Structura de rezistenta a spatiului este buna. Pardoseala este din parchet şi beton sclivisit, fundație din beton armat, închiderile perimetrale din zidărie de cărămidă, acoperişul este tip hidroizolație. Tâmplăria exterioară este metalică iar cea interioară din lemn, zugrăvelile sunt obişnuite, instalațiile sanitare sunt funcționale şi de calitate inferioară , instalațiile electrice sunt obişnuite şi funcționale.Clădirea este racordată la toate utilitățiile

II. PRETUL DE PORNIRE A LICITATIEI

Pretul de pornire a licitatiei este de _____ , conform Hotărârii Consiliului Local nr._____ al oraşului Ocna Mureş. Pretul chiriei se va plati in 12 rate lunare egale, pana in data de 25 a fiecărei luni.

Taxa.va fi indexata anual cu rata inflatiei sau prin Hotărâre de Consiliu Local.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

Închirierea se va face pe durata a _____ani, începând cu data semnarii contractului de închiriere.

La expirarea acestei durate se va reanaliza oportunitatea mentinerii sau rezilierii contractului de închiriere, propunere ce va fi supusă aprobării Consiliului Local al oraşului Ocna Mureş (având în vedere respectarea obiectului de activitate care a fost propus de proprietarul spatiului, plata la termen a chiriei, respectarea altor clauze din contract).

IV. DOCUMENTE

Documentele necesare pentru participarea la licitație :

- *pentru soc.comerciale:* copie de pe certificatul de înregistrare eliberat de registrul comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale şi de pe cerificatul, constatator eliberat de registru comerțului, acte doveditoare a stării materiale si financiare care să ateste capacitatea de plată, dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat fiscal, dovada privind achitarea obligațiilor la bugetul local, declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment, chitanțele de plata a documentatiei de licitație, garanției de participare la licitație , taxei de participare la licitație şi oferta.
- *pentru persoane fizice autorizate sau asociații familiale:* copie de pe actul de identitate,certificate fiscale, privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor şi taxelor către stat, inclusiv cele locale, în original sau copie legalizată, valabile la data deschiderii ofertelor; cod fiscal –copie,acte doveditoare a stării materiale si financiare care să ateste capacitatea de plată a închirierii, chitanțele de plata a documentatiei de licitație , garanției de participare la licitație , taxei de participare la licitație şi oferta.
- *pentru persoane fizice:* copie de pe actul de identitate, dovada privind achitarea obligațiilor la bugetul local, acte doveditoare a stării materiale si financiare care să ateste capacitatea de plată, chitanțele de plata a documentatiei de licitație , garanției de participare la licitație , taxei de participare la licitație şi oferta.

V. OFERTA

Până în ziua de _____, ora _____, ofertanții vor depune la sediul primăriei ofertele lor care vor cuprinde toate elementele prevăzute în documentatie , în plic sigilat.

1.OFERTA VA CUPRINDE:

a.Cerere de înscriere la licitație se va înregistra la registratura Primăriei oraşului Ocna Mureş, cam.1(se va ataşa în exteriorul ofertei);

b.Formularul de ofertă conform modelului anexat

c. Dovada depunerii GARANȚIEI DE PARTICIPARE la licitație.

d. Dovada achitării TAXEI DE PARTICIPARE la licitație.

e. Dovada achitării TAXEI DE DOCUMENTAȚIE la licitație.

f. Termenul de valabilitate a ofertei.

g. Toate actele necesare pentru participarea la licitație prevăzute la puctul IV.

2. Ofertele pentru licitație se depun într-un exemplar original până în data de_____, ora_____.

3. OFERTANTUL va introduce oferta în două plicuri astfel:

- **plicul exterior** pe care va fi scrisă adresa organizatorului: Primăria orașului Ocna Mureș, str. N. Iorga, nr.27, jud.Alba; identificarea (nominalizarea) spațiului solicitat. În el va fi introduse actele solicitate si plicul interior.
- **plicul interior** care va conține oferta și pe care va fi scris numele și adresa ofertantului. Acest plic se restituie ofertantului,nedeschis, în cazul în care acesta nu a fost depus pana la data și ora limită a depunerii ofertei.

VI. DESCHIDEREA LICITAȚIEI SI STABILIREA CÂSTIGĂTORULUI

Locul deschiderii ofertelor : **PRIMĂRIA ORAȘULUI OCNA MUREȘ,** Sala de ședințe a Consiliului Local.

Data:_____, ora_____.

Ofertanții au dreptul de a participa la deschiderea ofertelor .

Pentru continuarea procedurii de licitatie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel putin **3 oferte** să fie valabile în caz contrar licitația se va anula.

În legătură cu ofertele se precizează următoarele:

1.Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului, în conformitate cu documentele licitației , este secretă și se depune în vederea participării la licitație.

2. Oferta trebuie să fie fermă.

3. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.

4.Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe din cerințele din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți.

5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de închiriere a spațiului pentru utilizarea acestuia în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local;

6.Revocarea ofertei de către ofertanți după deschiderea acesteia şi înainte de adjudecare atrage după sine pierderea garanției de participare la licitație.

7.Revocarea de către ofertant a ofertei, după adjudecare, atrage pierderea garanției de participare, precum şi suportarea de către ofertant a altor despăgubiri.

8. Ofertanții care sunt dovediți că dețin informații despre valoarea altor oferte din licitație, sau au stabilit cu alți ofertanți înțelegeri pentru falsificarea rezultatului licitației, pentru a obține prețuri de închiriere mai mici, vor fi excluşi automat de la licitație;

9.Ofertele aflate sub valoarea prețului minim vor fi excluse de la licitație.

10.Valoarea totală a închirieri înscrisă de ofertant în formularul de ofertă, poate fi majorată prin **strigare directă** , la deschiderea ofertelor.

11.Ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere s-au ofertele întârziate se vor restitui nedeschise.

-Ofertanților necâştigători li se restituie garanția de participare la licitație în termen de maximum 10 zile de la data adjudecării ofertei la cererea ofertanților. Ofertantului câştigător i se va reține garanția de participare.În cazul ofertantului câstigător, garantia de participare va fi retinută de către proprietar până în momentul încheierii contractului de închiriere si se va transfera în garantia de bună închiriere.

-Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

a. Dacă ofertantul îşi retrage oferta în termenul de valabilitate a acesteia;

b.În cazul ofertantului câştigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută pentru perfectarea contractului;

c.În cazul respingerii (excluderii) de la licitație de către comisia de licitație ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării şi prezentării ofertei sale.

CALENDARUL LICITAȚIEI

a) Publicarea anuntului privitor la licitatie _____;
b) Termenul limită de depunere a ofertelor: _____, ora _____;
c) Data desfăsurării licitatiei: _____ ora _____;
d) Timpul de lucru al Comisiei de licitatie rămâne la aprecierea comisiei;
e) Comunicarea rezultatelor comisiei: se va face în termen de 3 zile lucrătoare de la data întocmirii raportului de evaluare al comisiei;
f) Contestatii: 5 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitatiei;
g) Solutionare contestatii: 10 zile lucrătoare;
h) Semnarea contractului: în termen de **30 zile** de la data comunicării rezultatului licitatiei;
i) Restituirea garantiei de participare ofertantilor declarati necâstigători: in termen de

10 zile lucrătoare de la data comunicarii rezultatului licitatiei.
Comisia de licitatie va fi formată din 5 membrii si va fi stabilită prin HCLOM nr._____.

OBLIGATIILE PROPRIETARULUI

Să predea spațiul mai sus menționat la data încheierii contractului de închiriere în formă autentică.

OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

a. Să suporte taxele aferente încheierii contractului de închiriere.
b. Să plătească taxele şi impozitele aferente spațiului de la data încheierii contractului de închiriere.
c. Să plătească costul utilităților consumate.
d. Să păstreze spațiul în bună stare de funcționare.
e. Să nu aducă modificări ale construcției fără acceptul scris al proprietarului.

Informații suplimentare se pot obține la sediul Primăriei oraşului Ocna Mureş , sau la telefon 0258/871217, între orele 8-16.

Comisia de organizare a licitației va analiza dosarele depuse în prezența ofertanților şi va adjudeca obiectul licitației (închirierea spațiului) în favoarea ofertantului care a oferit prețul cel mai mare prin strigare directă.

MENȚIUNI SPECIALE

1. Ofertantii sunt obligati să completeze corect formularul de oferta.
2. În cazul în care doi sau mai multi ofertanti prezintă oferte egale, se continua licitatia prin strigare.
3. Ofertantii vor prezenta în mod obligatoriu actele prevãtute la capitolul mai sus mentionat.
4. Angajamentele prevãzute în oferta licitatiei vor fi incluse în contract si nerespectarea lor va duce la rezilierea acestuia.

ÎNTOCMIT

Sing.Monica Botoş

OFERTA

Privind închirierea prin licitatie publică a imobilului – clădire, în suprafață construită de 45 mp., situat în Ocna Mureş, str.Mihail Kogălniceanu, bl.30, sc.B, ap.4 , județul Alba, înscris în CF.70156-C1-U5-Ocna Mureş, cu nr.top.289/2/1/IV în suprafață construită de 45 mp, având ca obiect de activitate: birouri, spațiu comercial, prestări servicii

1. PREȚUL ÎNCHIRIERII OFERIT _____
2. TERMENUL DE VALABILITATE A OFERTEI:_____

Declar că am luat act ca în cazul nerespectării pretului ÎNCHIRIERII oferit, sunt de acord cu anularea ÎNCHIRIERII, urmând să suport toate consecintele ce derivă din aceasta în conditiile contractului de ÎNCHIRIERE.

OFERTANT,

Numele:_____

Semnătura,

L.S.

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

Către,

CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI OCNA MUREŞ

STR. N.IORGA , NR. 27, JUDETUL ALBA

Subsemnatul _____, în calitate de _____, domiciliat în _____, avand CI seria ____ **nr.**_____ ca urmare a anunțului de participare apărut în ziarul _____din_____, ziarul_____din _____, privind organizarea procedurii de licitatie publica pentru închirierea imobilului _____ inscris in CF_____- _____ nr.top._____in suprafata de _____mp, situat in_____, judetul Alba imi exprim prin prezenta, interesul de a participa în calitate de ofertant.

Am luat cunostință de criteriile şi condițiile care vor fi utilizate pentru stabilirea ofertanților calificați si anexăm la prezenta cerere, documentele de calificare solicitate, si oferta in plic sigilat.

Cu stimă,

Data completării .....

Ofertant,

.....

(semnatura autorizată)

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Având în vedere prevederile cuprinse în Codul civil nou, HCLOM nr....., Raport de evaluare a evaluatorului SC EVAL AFFAIRS SRL-AIUD înregistrată la primăria Ocna Mureş cu nr. ..... şi Raportul de adjudecare al comisiei de evaluare nr. ....., părţile au convenit la încheierea prezentului contract, cu respectarea următoarelor clauze:

1. Părţile:

1.1. **Oraşul Ocna Mureş**, prin Consiliul local al oraşului Ocna Mureş, având sediul în oraşul Ocna Mureş, strada Nicolae Iorga, nr.27, cod 515700, judeţul Alba, nr. înreg. 37/1 din 26.08.1993, CUI 4563228, cont RO14TREZ00421300205XXXXX, deschis la Trezoreria Aiud, reprezentat de primar Vinţeler Silviu, în calitate de Proprietar-Locator şi denumit în continuare **Locator**, pe de o parte,**şi**

1.2. Chiriaş - Locatar şi denumit în continuare **Locatar**, pe de altă parte,

2. Obiectul contractului:

2.1 Obiectul prezentului contract il constituie închirierea prin licitatie publică a imobilului – clădire, în suprafaţă construită de 45 mp., situat în Ocna Mureş, str.Mihail Kogălniceanu, bl.30, sc.B, ap.4 , judeţul Alba, înscris în CF.70156-C1-U5-Ocna Mureş, cu nr.top.289/2/1/IV în suprafaţă construită de 45 mp, având ca obiect de activitate: birouri, spaţiu comercial, prestări servicii . Locatarul exploatează bunul închiriat pe riscul şi răspunderea proprie.

2.2. Aspectele nereglementate prin prezentul contract se completează cu prevederile cuprinse în caietul de sarcini, Codul civil şi cu legislaţia specifică în materie.

2.3. Predarea-primirea spaţiului închiriat precum şi starea acestuia la momentul predării se vor consemna în procesul – verbal de predare primire care constituie anexa la contract.

2.4. Odată cu spaţiul închiriat, Locatarul dobândeşte şi dreptul de acces în spaţiile commune.

2.5. În derularea contractului de închiriere, Locatarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- bunurile de retur: spaţiul de 45 m.p. împreună cu utilităţile/dotările acestuia ;
- bunurile proprii: dotările aduse de Locatar pe cheltuială proprie în decursul contractului, conform scopului închirierii.

2.6. **Situația bunurilor la încetarea contractului:**

La încetarea contractului indiferent de cauze, bunurile utilizate de Locatar în realizarea scopului închirierii se vor împărți astfel, după caz:

a. **Bunurile de retur**: reprezintă spațiul închiriat, care revine de plin drept, gratuit şi liber de sarcini Locatorului. Locatarul se obligă să-l preda în acest mod, pe cheltuială proprie, în termen de cel mult 5 zile de la data la care a intervenit încetarea contractului, cel puțin la nivelul stării în care acesta a fost preluat, exceptând uzura normală.

b. **Bunurile proprii:** respectiv lucrările, investițiile, dotările şi altele asemenea efectuate de către Locatar pe durata derulării contractului, asupra cărora părțile convin astfel:

b.1 dacă Locatarul **nu înregistrează** debite scadente şi neachitate sau alte obligații contractuale scadente, evaluabile în bani şi neonorate la data încetării, din orice motive, a contractului sau, înregistrează debite dar le achită integral, inclusiv penalitățile/majorările aferente în termen de cel mult 5 zile de la data încetării: – Locatarul are obligația de a preda spațiul liber de sarcini sens în care beneficiază de un termen de până la 10 de zile calculate de la data încetării/rezilierii contractului, termen în care, pe cheltuială proprie, îşi va putea ridica dotările/aparatura şi celelalte bunuri proprii şi va elibera şi preda spațiul Locatorului, cel puțin în starea în care l-a primit, igienizat, cu excepția uzurii normale. Nu vor fi putea fi ridicate lucrările/investițiile reprezentând utilitățile clasice (gaz, energie electrică, apă-canalizare) inclusiv racordurile şi aparatele de evidență a consumurilor, gresia, faianța, geamuri, tavan fals, rafturi zidite sau orice alte asemenea care, prin demontare ar produce stricăciuni spațiului, chiar dacă acestea au fost realizate de Locatar pe cheltuială proprie şi care vor rămâne în proprietatea exclusivă a Locatorului, fără nici un fel de pretenții băneşti sau de altă natură din partea Locatarului, dacă până la acea dată părțile nu au convenit în vreun fel asupra acestora prin act scris.

b.2 dacă Locatarul **înregistrează** debite scadente şi neachitate sau alte obligații contractuale evaluabile în bani, scadente şi neonorate la data încetării, din orice motive, a contractului şi nu achită integral toate aceste restanțe, inclusiv penalitățile/majorările aferente în termen de cel mult 5 zile de la data încetării: - în acest caz toate lucrările, investițiile, dotările şi altele asemenea efectuate de către Locatar pe durata derulării contractului, revin de plin drept, în proprietatea privată a Oraşului Ocna Mureş, fără nici un fel de posibilitate a Locatarului de a se opune, sens în care acesta declară că este de acord şi îşi asumă întrutotul această clauză. Părțile convin, de comun acord ca în baza prezentei clauze contractuale, care reprezintă un pact comisoriu special şi asumată în mod expres, Locatarul renunță, deplin şi irevocabil la dreptul său de proprietate asupra tuturor lucrărilor, investițiilor, dotărilor şi altele asemenea efectuate în spațiul închiriat pe durata derulării contractului, care vor trece în mod automat, fără plată şi fără nici un fel de formalități suplimentare, în proprietatea privată a Locatorului.

3. Durata contractului:

3.1. Prezentul contract se încheie pe o durată de **ani** şi intră în vigoare la data de , dată de la care Locatarul datorează şi plata chiriei.

3.2. În cazul în care, la expirarea perioadei contractuale, nu a fost încheiat în formă scrisă act de prelungire a duratei contractului, tacita relocațiune operează numai în cazul

în care părțile nu au efectuat niciun demers privind încetarea contractului şi/sau eliberarea spațiului şi numai pentru perioada pentru care Locatorul a emis factura de plată a chiriei, dar nu mai mult de un an de la data expirării duratei anterioare a contractului stabilită prin înscris, perioadă în care se va clarifica obligatoriu, în scris, durata de prelungire.

3.3. **Perioada de grație.** Nu este cazul.

3.4. În situația în care operează tacita relocațiune în condițiile stabilite la punctul 3.2., neemiterea de către Locator a facturii de plată a chiriei echivalează cu încetarea contractului începând cu luna următoare celei pentru care nu s-a emis factura, caz în care Locatarul are obligația de a preda Locatorului spațiul închiriat cel mai târziu la finele lunii în care nu a mai fost emisă factura şi plata chiriei până la data predării efective a spațiului către Locator .

4. Chiria şi modalitățile de plată

4.1. Locatarul se obligă să plătească Locatorului o **chirie lunară** în sumă de **lei/lună** respectiv **lei/an.** Chiria de **lei/an** se va achita în 12 rate lunare egale, de câte **lei** şi se datorează de la data de , iar plata se va face la casieria Locatorului sau în contul acestuia RO14TREZ00421300205XXXXX, deschis la Trezoreria Aiud.

4.2. Cuantumul chiriei se va indexa anual cu indicele de creştere al ratei inflației, începând cu anul şi/sau va putea fi modificat de către Locator în situația în care legislația în vigoare va impune aceasta.

4.3. Locatarul are obligația să plătească chiria lunară stabilită în termen de cel mult 15 zile de la emiterea facturii de către **Locator**, cel mai târziu până la finele lunii pentru care aceasta se datorează. Plata se face în contul specificat mai sus sau în numerar la casieria Locatorului pe baza facturii emise de acesta. Neemiterea facturii, necomunicarea acesteia sau neprezentarea Locatarului în vederea ridicării nu-l absolvă pe Locatar de plata la termen a chiriei scadente şi a penalităților/majorărilor de întârziere acumulate pentru neplata la termenul convenit.

4.4. Locatarul se obligă să ridice personal de la Locator factura pentru plata chiriei, în intervalul zilelor de ale lunii pentru care se emite factura. In cazul în care Locatarul nu se va prezenta să ridice factura până la data la care chiria devine scadentă, valoarea facturată a chiriei îi va fi opozabilă şi scadentă, chiar dacă Locatorul nu îi va fi comunicat factura sau Locatarul nu a ridicat-o. Valoarea chiriei opozabile datorate de Locatar în cazul în care nu a fost emisă factura este cuantumul chiriei facturate din luna/lunile anterioare, urmând ca eventualele diferențe să fie clarificate în luna imediat următoare

4.5. **Pe lângă plata chiriei**, Locatarul se obligă să achite la termen contravaloarea utilităților proprii spațiului închiriat, calculate în baza consumurilor contorizate sau în sistem paşal, în situația necontorizării proprii.

4.7. Plata impozitelor şi taxelor asupra imobilelor (impozitul pe clădiri şi teren, taxa pe clădire şi taxa pe teren, etc.) aferente spațiului închiriat se supun prevederilor cuprinse în Codul fiscal.

5. Garanții. Caracterul executoriu.

5.1. La încheierea contractului sau în termen de cel mult 90 de zile de la înregistrarea acestuia, Locatarul constituie în favoarea Locatorului o **garanție** în cuantum egal cu

două rate lunare . Garanția se va depune în contul Locatorului RO94TREZ0045006XXX001319, deschis la Trezoreria Aiud, sau va fi achitată la casieria acestuia. Din suma constituită cu titlu de garanție Locatorul se va îndestula ori de câte ori vreo obligație reținută în sarcina Locatarului nu a fost achitată în termen de cel mult 20 de zile de la data la care a devenit scadentă.

5.2. La data încetării contractului, Locatorul va restitui Locatarului garanția depusă, după deducerea tuturor sumelor datorate de Locatar în temeiul prezentului contract, în termen de 30 de zile de la data înregistrării cererii de restituire a garanției formulată de Locatar dar numai după eliberarea efectivă a spațiului şi semnarea fără obiecții, de către Locator, a actului de preluare a spațiului de la Locatar.

5.3. Suma constituită cu titlu de garanție nu este producătoare de dobânzi şi/sau penalități, indiferent de data restituirii, sens în care Locatarul nu va avea nici un fel de pretenții de la Locator.

5.4. In cazul în care contractul încetează din culpa sau la inițiativa Locatarului înainte de termenul convenit, Locatorul va reține ½ din garanție cu titlu de daune-interese fără să poată fi invocat principiul îmbogățirii fără just temei. Reținerea garanției cu titlu de daune interese nu scuteşte Locatarul de plata ratelor scadente până la eliberarea efectivă a spațiului şi a eventualelor daune produse din culpa sa, a prepuşilor săi sau a persoanelor cărora le-a permis, sub orice formă, utilizarea sau accesul în spațiu, pe durata contractului sau în legătură cu contractul.

5.5. Dacă din diverse motive (executare garanție, majorare chirie, etc.), cuantumul garanției constituite la încheierea contractului s-a diminuat sub valoarea unei rate lunare, Locatarul are obligația ca în termen de maxim 10 (zece) zile calendaristice de la data comunicării diminuării să reconstituie garanția la valoarea unei chirii lunare valabile la acea dată, sub sancțiunea rezilierii contractului din culpa exclusivă a Locatarului.

5.6. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei şi a celorlalte obligații financiare, inclusiv penalitățile aferente şi contravaloarea utilităților reținute în sarcina Locatarului, precum şi pentru obligația de restituire a spațiului în cazul încetării contractului, indiferent de motivul încetării. Executarea silită poate începe, la solicitarea Locatorului, începând cu a 5-a zi de la data împlinirii termenului de scadență a obligației respective sau de la data încetării contractului, după caz..

6. Reparații şi amenajări

6.1. Locatarul este dator să efectueze toate reparațiile locative a căror necesitate rezultă din folosința obişnuită a spațiului, (zugrăveli, reparații şi activități de întreținere, etc.) precum şi la întreținerea în condiții de funcționalitate a utilităților, în caz contrar acestea putând fi executate de către Locator şi recuperate de la Locatar.

6.2. Locatorul nu se obligă la efectuarea nici unor reparații în timpul contractului, pentru amenajările spațiului, cu excepția lucrărilor ce privesc structura imobilului, exteriorul acestuia, spațiile interioare de folosință comună sau racordurile/instalațiile comune de utilități, rămânând la propria apreciere oportunitatea, posibilitatea şi eficiența unor asemenea reparații. Locatarul nu va putea face reparații din inițiativa sa pe contul Locatorului.

6.3. Locatarul va putea face amenajări ale spațiului şi investiții **numai cu acordul prealabil** şi în scris al Locatorului şi numai dacă proiectul şi devizul orientativ al

lucrărilor au fost avizate anterior de acesta. Amenajările de tipul: tâmplărie de aluminiu/lemn, geam termopan, tavan fals, pardoseală, montare aparate de contorizat, compartimentări, amenajarea grupurilor sanitare, etc. - enumerarea fiind exemplificativă şi nu limitativă - rămân în proprietatea Locatorului după încetarea contractului.

6.4. In cazul în care Locatarul efectuează lucrări/investiţii/dotări neautorizate conform pct.6.1 -6.3, Locatorul poate, conform aprecierii proprii :

a. să solicite readucerea spaţiului la starea iniţială, sens în care Locatarul se obligă ca pe cheltuiala sa exclusivă, să repună spaţiul în starea iniţială;

b. să păstreze lucrările/investiţiile/dotările executate neautorizat fără acordare de despăgubiri Locatarului.

6.5. Locatarul va putea beneficia de despăgubiri pentru investiţiile şi amenajările executate pe cheltuiala sa proprie în spaţiul închiriat, pe perioada derulării contractului, numai în cazul în care s-a aprobat în prealabil şi în mod expres atât executarea lucrărilor, apoi recepţionarea şi însuşirea lor de către Locator cât şi valoarea despăgubirii şi modul de acordare a acesteia.

7. Obligaţiile Locatorului

7.1. Locatorul se obligă:

a) să predea Locatarului spaţiul în stare corespunzătoare utilizării, sens în care părţile vor întocmi şi vor semna un **proces-verbal de predare-primire**, în care vor descrie în mod detaliat starea spaţiului la momentul predării.
b) să menţină spaţiul în stare corespunzătoare de folosinţă pe toată durata locaţiunii;
c) să asigure Locatarului folosinţa liniştită şi utilă a spaţiului în tot timpul locaţiunii, fiind dator să se abţină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosinţă ;
d) să-l apere pe Locatar în cazul în care un terţ pretinde vreun drept asupra spaţiului, chiar şi în lipsa unei tulburări de fapt, cu condiţia de a fi înştiinţat despre aceasta în timp util;
e) să efectueze toate reparaţiile de structură care sunt necesare pentru a menţine spaţiul în stare corespunzătoare de folosinţă;
f) să-l informeze pe Locatar asupra oricărei îndestulări din garanţie, în termen de 15 zile de la diminuarea garanţiei

7.2. Locatorul garantează contra viciilor spaţiului care împiedică sau diminuează folosirea lui. Dacă Locatorul nu înlătură viciile în cel mai scurt termen, Locatarul are dreptul la o scădere proporţională a chiriei.

7.3. Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului.

7.4. Locatorul nu garantează pe Locatar de tulburarea cauzată prin fapta unui terţ care nu pretinde vreun drept asupra spaţiului întrucât Locatarul se poate apăra cu dreptul său locativ.

8. Obligaţiile Locatarului. Penalităţi pentru neexecutarea/executarea necorespunzătoare.

8.1. Locatarul are următoarele obligaţii:

a) să preia spaţiul închiriat ;

b) să plătească regulat **chiria, lunar,** să constituie garanția la suma stabilită şi să o mențină disponibilă pe durata contractului, precum şi cota parte ce-i revine din cheltuielile (energie electrică, apă-canal şi încălzire) pentru întreținerea spațiilor comune (spații de acces, spații de aşteptare grupuri sociale, etc.) la termenele şi în cuantumul stabilite conform prezentului contract, până la data eliberării efective a spațiului consemnată în scris. Neplata chiriei lunare în termen obligă Locatarul la plata de penalități în cuantum de 2% pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, calculate la sumele restante şi scadente, începând cu luna următoare celei pentru care se datorează şi până la data plății efective. Penalizările curg şi în situația rezilierii prezentului contract, până la data plății efective a sumelor scadente. Pentru neplata la termen a sumelor ce-i revin din cheltuielile (energie electrică, apă-canal şi încălzire) pentru întreținerea spațiilor comune, penalitățile datorate de Locatar sunt cele calculate conform furnizorilor de utilități.

c) să încheie contractele cu furnizorii de utilități pentru spațiul închiriat în termen de cel mult 30 de zile de la data încheierii contractului de față şi să plătească **utilitățile aferente spațiului închiriat** (en. electrică, en. termică, apa-canal, salubritate, etc.) pe baza facturilor emise de furnizorii de utilități sau refacturate de către Locator, după caz, în termenele specificate pe documentele în cauză. Eventualele penalități pentru neplata la termen a utilităților vor fi suportate exclusiv de către Locatar. Sunt în sarcina exclusivă a Locatarului şi eventualele taxe de încheiere/reziliere de contract stabilite de furnizorii de utilități precum şi taxele de debranşare/rebranşare în cazul în care acestea au fost dispuse şi executate ca urmare a culpei Locatarului.

d) să nu schimbe, integral sau parțial, destinația spațiului închiriat şi să-l utilizeze cu prudență şi diligență;

e) să nu subînchirieze, cesioneze sau să modifice în tot sau în parte spațiul închiriat, fără acordul prealabil scris al Locatorului;

f) să informeze, de îndată, Locatorul asupra oricăror deteriorări sau situații care ar putea duce la deteriorări ale spațiului/imobilului în care se regăseşte spațiul, pentru luarea, în timp util,a oricăror măsuri care sunt în sarcina Locatorului precum şi asupra oricăror tulburări ale folosinței spațiului produse de un terț, sub sancțiunea plății de despăgubiri ale Locatorului reținute în sarcina Locatarului în situația în care nu l-a informat pe Locator asupra tulburării;

g) să întrețină spațiul şi să nu efectueze nici un fel de acțiuni care ar putea conduce la deteriorarea acestuia;

h) să restituie spațiul la încetarea contractului, în starea în care i-a fost predat sau împreună cu investițiile realizate, după caz, exceptând uzura normală şi cu respectarea prevederilor convenite prin prezentul contract;

i) să respecte normele în vigoare privind protecția mediului, prevenirea şi stingerea incendiilor (inclusiv prin instruirea corespunzătoare a prepuşilor), să se doteze cu echipament corespunzător P.S.I. şi să intervină în caz de incendiu. Locatarul va răspunde pentru orice degradare a spațiului închiriat în timpul derulării contractului, până la momentul restituirii spațiului, inclusiv pentru pagubele cauzate de incendiu, cu excepția cazului fortuit. Locatarul va răspunde inclusiv pentru degradarea sau pagubele cauzate de sublocatarul său, a angajaților,

clienților sau altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul în spațiu;

j) să obțină, pe cheltuială proprie, toate proiectele, autorizațiile, avizele şi altele asemenea necesare în cazul efectuării de reparații, investiții/amenajări în spațiul închiriat aprobate în prealabil de către Locator, chiar şi în situația în care aceste autorizații sau avize vor putea fi eliberate numai pe numele Locatorului, la cererea şi în folosul Locatarului deoarece, conform legislației, acele autorizații sau avize nu pot fi eliberate decât pe numele proprietarului spațiului. Obligația de plată a oricăror majorări de impozite şi taxe în baza creşterii valorii spațiului închiriat ca urmare a investițiilor efectuate de către oricare dintre părți cad în sarcina Locatarului. Orice întârziere în acoperirea cuantumului acestor taxe şi impozite de către Locatarul va da dreptul Locatorului să recupereze aceste sume de la Locatar prin îndestulare din garanție sau orice mijloace legale, inclusiv contravaloarea eventualelor majorări şi penalități percepute de către autorități;

k) să permită examinarea spațiului de către Locator, ori de câte ori acesta doreşte, cu înştiințare în prealabil cu cel puțin 24 de ore înainte;

l) să suporte restrângerea necesară a locațiunii cauzată de necesitatea executării unor reparații ale spațiului/clădirii. Dacă durata reparațiilor depăşeşte 10 zile lucrătoare, Locatarul are dreptul la reducerea chiriei începând cu a 11-a zi şi proporțional cu lipsa de folosință;

m) să achite în mod solidar cu subchiriaşul toate obligațiile ce revin în baza contractului, în cazul în care a intervenit subînchirierea aprobată de Locator;

n) să notifice de îndată Locatorului, sub sancțiunea plății de daune-interese şi a suportării oricăror alte cheltuieli, necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina Locatorului;

8.2. Locatarul va fi răspunzător pentru orice stricăciuni produse spațiului din vina sa sau a prepuşilor săi. Locatarului va răspunde față de Locator şi față de orice altă persoană/entitate pentru prejudiciile cauzate prin producerea oricăror evenimente datorate culpei sale, care au strânsă legătură cu executarea contractului. Locatarul nu va avea dreptul de a cere despăgubiri materiale sau băneşti de la Locatar pentru degradarea oricărui bun ce îi aparține, produsă în spațiul închiriat, din următoarele cauze: incendii, inundații, infiltrații de apă în pereții laterali, pardoseală şi tavan, etc., pentru despăgubiri având la îndemână încheierea de polițe de asigurare a bunurilor.

9. Încetarea contractului

9.1. Contractul de închiriere încetează prin:

a) acordul de voință al părților, consemnat în scris;

b) denunțarea unilaterală de către Locatar, cu obligația notificării Locatorului cu cel puțin 30 de zile înainte şi cu aplicarea prevederilor cuprinse la punctul 5.4 din contract;

c) denunțarea unilaterală de către Locator,în cazul în care interesul național sau local o impune sau în cazul în care Locatarul nu îşi îndeplineşte oricare dintre obligațiile asumate, respectiv: neplata datoriilor de orice fel (rate, penalități, facturi de utilități, etc.) scadente, în termenele convenite; neactualizarea garanției conform punctului 5.5 din contract; neexecutarea reparațiilor locative ce cad în sarcina sa, în cazul în care aceasta aduce prejudicii celorlalți locatari sau pune în pericol

structura construcției, dacă acestea nu au fost demarate în cel mult 10 zile de la primirea notificării emise de către Locator ;

d) expirarea termenului prevăzut în prezentul contract;
e) pieirea bunului închiriat sau distrugerea acestuia în întregime ori când nu mai poate fi folosit conform destinației. Dacă distrugerea bunului este parțială, în termen de15 zile Locatarul va exprima în scris opțiunea asupra continuării locațiunii cu deducerea proporțională a chiriei sau rezilierea contractului;
f) desființarea titlului Locatorului;
g) decesul/falimentul Locatarului, dacă moștenitorii acestuia nu notifică în scris intenția continuării contractului, în termen de cel mult 15 zile de la data evenimentului;
h) efectul înstrăinării bunului, caz în care Locatarul declară că va elibera şi preda spațiul în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării Locatorului, fără a avea vreo pretenție de la acesta sau de la dobânditor;

9.2. Locatorul poate cere rezilierea contractului şi în cazul în care Locatarul, prepuşii acestuia sau orice alte persoane cărora acesta le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în spațiu, au un comportament care face imposibilă convieţuirea cu celorlalți locatari ori împiedică folosirea normală a spațiilor, a părților sau instalațiilor comune.

9.3. În cazurile prevăzute la pct. 9.1 lit.c, pct. 9.2. sau în oricare caz în care intervine culpa Locatarului, Locatorul poate denunța unilateral contractul de închiriere. Încetarea are loc de drept, fără posibilitatea Locatarului de a formula opoziție şi fără a mai fi necesară punerea sa în întârziere/somație, prin simpla înştiințare a acestuia. Data la care încetează contractul în aceste situații este considerată cea de-a zecea zi calculată de la data expirării termenului de executare a obligațiilor restante comunicat Locatarului prin notificarea emisă de către Locator.

9.3. În toate cazurile de încetare a contractului, Locatarul are obligația de a preda spațiul Locatorului, în termen de cel mult 10 zile de la data încetării contractului, cu toate taxele şi contravaloarea utilităților consumate achitate la zi. Încetarea contractului nu are ca efect anularea, diminuarea sau modificarea în vreun fel a obligațiilor restante scadente dintre părți, care sunt obligate a le executa integral, acestea fiind calculate până la data eliberării efective a spațiului .

10. Forța majoră

10.1. Părțile contractante nu răspund de neexecutarea la termen a oricărei obligații care le revin în baza prezentului contract, dacă neexecutarea obligației respective a fost cauzată de forța majoră aşa cum este definită de lege. Intervenția forței majore nu scuteşte părțile de îndeplinirea/plata oricăror obligații scadente.

0.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 3 (trei) zile producerea evenimentului şi să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. Proba existenței cazului de forță majoră cade în sarcina părții care o invocă.

11. Monitorizarea executării contractului. Clauze speciale. Cesiunea şi subînchirierea. Litigii

11.1. Monitorizarea se va efectua de Locator prin Serviciul pentru urbanism, cu privire la partea tehnică (investiții, amenajări, etc.) şi respectiv prin Serviciul impozite şi taxe locale pentru partea pecuniară, persoane responsabile cu monitorizarea fiind desemnate conducătorii serviciilor în cauză.
11.2. Înainte de data împlinirii termenului pentru care a fost încheiat, dacă Locatarul doreşte închirierea în continuare, acesta are un drept de preferință, la condiții egale, cu condiția ca pe durata contractului inițial să-şi fi îndeplinit toate obligațiile asumate iar la data încetării să nu existe litigii între el şi Locator care au ca izvor contractul inițial. Prelungirea duratei se poate face cu până la jumătate din durata inițială, în aceleaşi condiții. Decizia asupra închirierii în continuare a spațiului, în cazul încetării, indiferent de motiv, a prezentului contract, aparține în exclusivitate Locatorului.
11.3. În clădirile cu mai multe spații/apartamente, Locatarul are dreptul de a întrebuința părțile şi instalațiile de folosință comună ale clădirii potrivit cu destinația fiecăreia.
11.4. Este interzisă înstrăinarea sau grevarea cu orice fel de sarcini de către Locatar a spațiului închiriat. Orice asemenea acte sunt lovite de nulitate absolută.
11.5. Apărarea în justiție a dreptului de închiriere vine Locatarului.
11.6. Subînchirierea sau cesiunea sub orice formă a spațiului este interzisă fără acordul expres, scris şi prealabil al Locatorului. Dacă la data expirării unei perioade contractuale nu s-a încheiat nici un alt act privind prelungirea, Locatorul este în drept să nu mai încheie contract cu Locatarul în situația în care acesta se regăseşte în vreunul din cazurile prevăzute la pct. 9.1 lit.c, pct.9.2. sau dacă există vreun litigiu între părți cu privire la executarea clauzelor contractuale.
11.7. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, sunt de competenta instanței judecătoreşti de drept comun.

Prezentul contract a fost încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR-LOCATOR, Oraşul Ocna Mureş prin

CHIRIAŞ-LOCATAR,

SC EVAL AFFAIRS SRL - ARIB, str. CRIȘAN, nr. 10, JUD. ALBA, CIF 40399807, DĂNILĂ DORIN tel. 0740117136 daniladorin@yahoo.com

18/26.03.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară

Spațiu comercial situat în Ocna Mureș,
str. Mihail Kogălniceanu, bl. 30, sc. B, ap. 4, județul Alba,
CF 70156-C1-U5, Ocna Mureș

PROPRIETAR: PRIMĂRIA OCNA MUREȘ

CLIENT: PRIMĂRIA OCNA MUREȘ

UTILIZATOR: PRIMĂRIA OCNA MUREȘ

EVALUATOR: DĂNILĂ IOAN DORIN – SC EVAL AFFAIRS SRL

martie 2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară – Spațiu comercial

Adresă proprietate: Str. Mihail Kogălniceanu, bl. 30, sc. B, ap. 4, Ocna Mureș, jud. Alba

Data evaluării: 26 martie 2019

Evaluator: Dănilă Ioan Dorin – SC EVAL AFFAIRS SRL – str. Crişan, nr. 10, Aiud, jud. Alba, CUI 40399807

Client: PRIMĂRIA OCNA MUREŞ

CUI client: 4563228

Adresă client: str. Nicolae Iorga, nr. 27, Ocna Mureş, jud. Alba

SOCIETATEA COMERCIALA SRL EVAL AFFAIRS J1/89/2019 40399807 AIUD, Jud. ALBA

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat DANILA IOAN DORIN Legitimația Nr. 11983 Valabil 2019 Specializarea: EPI • ANEVAR •

Cuprins

Scrisoare de transmitere 4

1. Rezumat 5

CERTIFICARE 6

2. Termenii de referință ai evaluării 7

2.1. Identificarea și competența evaluatorului 7

2.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați 7

2.3. Scopul evaluării 8

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate 8

2.5. Tipul valorii 9

2.6. Data evaluării 9

2.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării 9

2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea 9

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale 10

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 11

2.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR 11

2.12. Descrierea raportului 12

3. Prezentarea datelor 13

3.1. Date generale 13

3.2. Descrierea situației juridice 14

3.3. Descrierea terenului 14

3.4. Descrierea clădirilor 14

4. Analiza pieței imobiliare 16

4.1. Delimitarea pieței specifice 16

4.2. Analiza cererii 16

4.3. Analiza ofertei 16

4.4. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă 16

4.5. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață 16

5. Analiza Cele mai Bune Utilizări - CMBU 17

5.1. Analiza celei mai bune utilizări pentru proprietatea subiect: 18

6. Evaluarea proprietății 19

6.1. Abordarea prin piață 19

6.2. Abordarea prin venit 21

6.3. Abordarea prin Cost 23

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 25

7.1. Opinia evaluatorului. Rezultatele evaluării 25

8. Anexe 26

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA
IOAN DORIN
Legitimația Nr. 11983
Valabil: 2
Specializarea: EV
ANEVAR

Scrisoare de transmitere

26.03.2019

Evaluator: Dănilă Ioan Dorin

Membru titular ANEVAR - EPI

Nr. leg.: 11983

Către,

PRIMĂRIA OCNA MUREȘ

Stimate doamne și stimați domni

Prin prezenta, vă înaintăm Raportul de evaluare întocmit la solicitarea dumneavoastră pentru proprietatea imobiliară:

- Spațiu comercial – în suprafață construită de 45 mp, situat în Ocna Mureș, str. Mihail Kogălniceanu, bl. 30, sc. B, ap. 4, jud. Alba, înscris în CF 70156-C1-U5, nr. top. 289/2/1/IV, Ocna Mureș

Scopul Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru vânzare.

Raportul de evaluare atașat prezentei adrese este un raport de tip narativ și are un număr de 32 de pagini.

Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate

Tipul valorii – valoare de piață

Metodele folosite: Abordarea prin venit și Abordarea prin cost

Data evaluării: 26.03.2019

Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator, în prezența reprezentantului proprietarului la data de 26.03.2019. Cu această ocazie a fost identificată pe teren proprietatea supusă evaluării și au fost realizate fotografii proprietății.

Valoarea de piață a fost estimată având la bază standardele și metodologia recomandată de ANEVAR, respectiv Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client, cât și date din piața locală.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA
IOAN DORIN
Legitimația Nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR

1. Rezumat

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietăţii imobiliare indicată mai jos. Am efectuat inspecţia proprietăţii şi am estimat valoarea de piaţă.

DĂNILĂ Ioan Dorin, membru titular ANEVAR, legitimaţie nr. 11983, am evaluat proprietatea menţionată, în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanţă cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

Obiectul raportului: evaluarea proprietăţii imobiliare – Spaţiu comercial – în suprafaţă construită de 45 mp, situat în Ocna Mureş, str. Mihail Kogălniceanu, bl. 30, sc. B, ap. 4, jud. Alba, înscris în CF 70156-C1-U5, nr. top. 289/2/1/IV, Ocna Mureş

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în concordanţă cu rapoartele, actele, documentaţia şi informaţiile puse la dispoziţie de către proprietar, precum şi pe baza datelor şi informaţiilor de piaţă. Nu s-au efectuat auditări speciale ale informaţiilor primite de la beneficiar.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piaţă pentru vânzare.

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, în conformitate cu SEV 103 – Raportare (IVS 103). Cea mai bună utilizare a proprietăţii este cea comercială.

Raportul de evaluare va estima valoarea de piaţă în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

Pentru estimarea valorii s-au aplicat:

- Abordarea prin venit
- Abordarea prin cost

Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport:

12.533 euro,

echivalent a 59.612 lei

la cursul valutar BNR de 4.7564 lei/euro, valabil la data de 26.03.2019

Aiud,

26.03.2019

Semnătura

SOCIETATEA COMERCIALĂ SRL EVAL AFFAIRS J1/89/2019 40399807 AIUD, Jud. ALBA

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat DANILA IOAN DORIN Legitimatia Nr. 11983 Valabil 2019 Specializarea: EP1 ANEVAR

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific faptul că afirmaţiile prezentate şi susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi ipotezele speciale specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am nici un interes actual sau de perspectiva în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare şi nu am nici un interes personal şi nu sunt părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea unei posibile tranzacţii.

Analizele şi opiniile mele au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR, şi anume, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

Proprietatea supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator, în prezenţa reprezentantului proprietarului, în data de 26 martie 2019.

Prezentul raport de evaluare se supune Standardelor de evaluare a Bunurilor 2018 şi poate verificat doar de persoanele abilitate, în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR şi anume SEV 400.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR.

DĂNILĂ Ioan Dorin – membru titular ANEVAR – EPI

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA
IOAN DORIN
Legitimatia Nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea şi competenţa evaluatorului

Dănilă Ioan Dorin – evaluator, membru titular ANEVAR – EPI, cu o experienţă de peste 15 ani în domeniu.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare este membru ANEVAR, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

PF Dănilă Ioan Dorin – evaluator autorizat EPI are încheiată asigurare de răspundere civilă la AON ROMÂNIA S.A.

În conformitate cu cerinţele prezentate în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 în vigoare la data de referinţă, 26.03.2019, prin prezenta se confirmă că:

- evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
- onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul şi nu este influenţat de apariţia unui eveniment ulterior.
- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- suma ce revine evaluatorului drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior;

2.2. Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Client: **PRIMĂRIA OCNA MUREŞ**

Utilizator desemnat: **PRIMĂRIA OCNA MUREŞ**

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA
IOAN DORIN
Legitimatia Nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piaţă în vederea vânzării, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

Menţionăm că un alt scop al evaluării ar putea conduce la metode diferite de evaluare şi implicit la rezultate diferite.

2.4. Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în Ocna Mureş, judeţul Alba, pe strada Mihail Kogălniceanu, bl. 30, sc. B, ap. 4.

Proprietatea imobiliară evaluată aparţine UAT OCNA MUREŞ – DOMENIU PRIVAT.

Dreptul de proprietate evaluat rezultă din Extrasul de Carte Funciară. Proprietatea este înscrisă în Cartea funciară nr. 70156-C1-U5 a oraşului Ocna Mureş, şi are nr. top. 289/2/1/IV.

Dreptul de proprietate evaluat este un drept deplin: posesie, folosinţă şi dispoziţie. Dreptul a fost evaluat în ipoteza în care ar fi liber de sarcini.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA IOAN DORIN
Legitimaţia Nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR

2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este dat de scopul evaluării. În cazul de față, scopul evaluării fiind vânzarea, valoarea folosită pentru a stabili valoarea proprietății este valoarea de piață

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraf 30.1, definiția valorii de piață este: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzator hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

2.6. Data evaluării

Data la care a fost realizată evaluarea proprietății imobiliare este **26.03.2019**

2.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Conform celor prezentate prin termenii de referință, rezultatele evaluării au la bază informațiile pe care le-am primit de la dumneavoastră, informațiile preluate cu ocazia inspecției proprietății și respectiv informațiile existente pe piața imobiliară specifică.

Am utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care nu aveam cunoștință.

Prin utilizarea prezentului raport proprietarul își asumă cele menționate de către evaluator ca fiind "declarate de proprietar", sau "a avea sursă de informație proprietarul".

2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Pentru realizarea lucrării de evaluare am avut în vedere surse publice de informații, respectiv informațiile primite de la dumneavoastră.

În această ordine de idei, informațiile primite și utilizate au făcut referire la:

Dreptul de proprietate – documente de natura juridică.

Informații de natură tehnică referitoare la spațiu.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate: Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

Nu am întreprins o verificare a datelor primite de la dumneavoastră.

Am verificat informațiile de piață obținute din surse publice prin interviuri telefonice sau identificarea unor surse multiple pentru validarea informațiilor utilizate.

ASOCIAȚIA A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA
IOAN DORIN
Legitimația Nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR

2.9. Ipoteze şi ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

Ipoteze:

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către solicitantul raportului de evaluare şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi marketabil;

Presupunem că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informaţi de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase;

Situaţia actuală a bunurilor şi scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora;

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

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru factorii economici sau fizici care pot să apară ulterior evaluării şi care pot influenţa opiniile exprimate în acest raport;

Nu există, la data evaluarii alte restricţii sau limitări deosebite, restricţii contractuale, servituţi, leasing, ipoteci, care ar putea influenţa sau ingrădi dreptul de folosinţă al bunurilor;

Se presupune că bunurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare si utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;

Evaluatorul nu a inspectat părţile îngropate sau ascunse ale proprietăţii. În consecinţă evaluarea se bazează pe informaţiile puse la dispoziţie de proprietar şi pe observaţiile constatate în urma inspecţiei;

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA
IOAN DORIN
Legitimația Nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR

Valorile estimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ.

Ipoteze speciale:

- Nu e cazul

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat pe baza informațiilor furnizate de către clientul lucrării, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile pieței specifice nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client și utilizator desemnat, nu acceptă nicio responsabilitate față de alte persoane, în nicio circumstanță.

Acest raport nu poate fi folosit pentru depunere de mărturie în justiție, atâta timp cât nu a existat o înțelegere prealabilă în acest sens.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și ipotezele speciale exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Raportul este confidențial, strict pentru utilizator desemnat și client, evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat, nominalizați în raport atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, orientările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA
IOAN DORIN
Legitimația Nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR

şi standardele Comitetului Internaţional de Standarde în Evaluare (IVSC), şi anume:

- ✓ SEV 100 – Cadru general (IVS – *Cadru general*)
- ✓ SEV 101 – Termeni de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- ✓ SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- ✓ SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- ✓ SEV 104 – Tipul valorii
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

2.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul de tip narativ, care are ca şi scop vânzarea. A fost realizat in conformitate cu SEV 103 – Raportare (IVS 103). Conţine un număr de 32 de pagini cu anexe şi 26 de pagini fără anexe.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA
IOAN DORIN
Legitimaţie Nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR

3. Prezentarea datelor

3.1. Date generale

Oraşul Ocna Mureş este situat în partea de nord-est al judeţului Alba, pe malul stâng al cursului mijlociu al râului Mureş, în vestul Regiunii Centru şi în partea central-vestică a teritoriului România. Oraşul Ocna Mureş are în componenţă cinci localităţi: Cisteiu de Mureş, Războieni-Cetate, Uioara de Jos, Uioara de Sus şi Micoşlaca.

Din punct de vedere administrativ, *oraşul Ocna Mureş se învecinează* comunele Lopadea Nouă (sud), Hopârta (sud-est), Noşlac (est), Lunca Mureşului (nord-est), Călăraşi (nord, judeţul Cluj), Unirea (nord-vest), Mirăslău (vest) şi municipiul Aiud (sud-vest).

Poziţia geografică şi în special situarea pe axe importante de transport (pe cale ferată prin Gara Războieni pe linia Magistrala 3 Bucureşti - Braşov - Satu Mare - Halmeu) şi pe cale rutieră prin DN1 de la Alba Iulia sau Cluj Napoca cu abatere în localitatea Unirea, care la rândul lor permit o conectivitate medie cu sistemul de localităţi, defineşte oraşul Ocna Mureş ca un *centru urban relativ bine relaţionat în teritoriu*, cu posibilităţi şi oportunităţi multiple de dezvoltare.

Profilul şi istoria oraşului Ocna Mureş sunt definite de exploatarea sării. Sarea a adus bunăstare în zonă, dar şi o serie de catastrofe ce au afectat viabilitatea localităţii şi calitatea vieţii locuitorilor.

În cadrul reţelei de localităţi din România, oraşul *Ocna Mureş face parte din categoria localităţilor de rang III*, conform Legii Nr. 351 publicată în Monitorul Oficial Nr. 408 din data 07/24/2001.

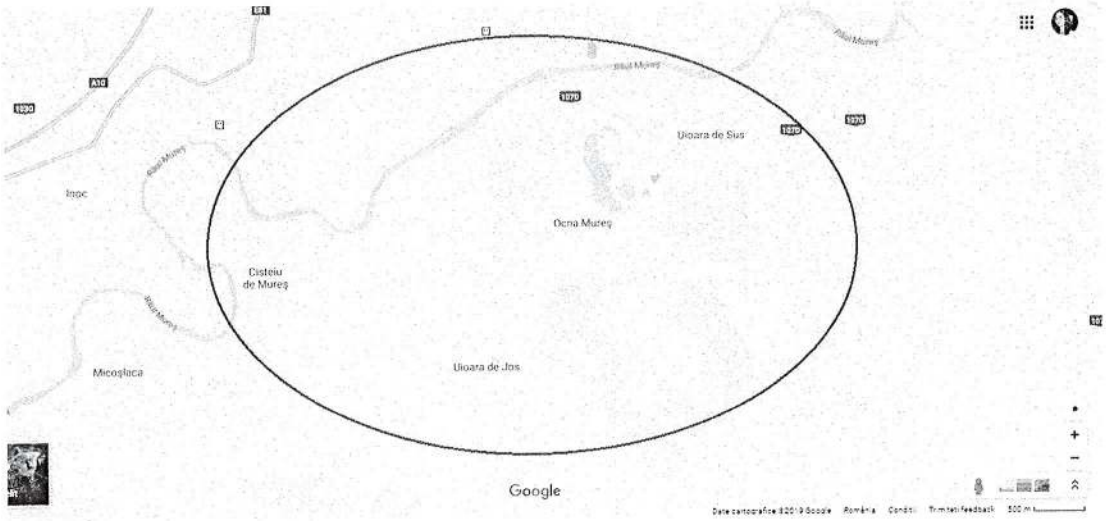
Aşezările urbane de rang II (municipii) situate în Culoarul Depresionar Alba Iulia - Turda sunt: Alba Iulia, Turda, Câmpia Turzii şi Aiud, iar cele de rang III (oraşe) sunt: Ocna Mureş şi Teiuş. Nu există aşezări urbane de rang 0 şi I situate în acest culoar depresionar.

Tipurile de relaţii dintre Ocna Mureş şi centrele urbane din Culoarul Depresionar Alba Iulia - Turda sunt: relaţii de subordonare cu municipiul Alba Iulia, relaţii competitive cu municipiul Aiud şi oraşul Teiuş, relaţii de independenţă cu municipiul Turda şi cu oraşul Câmpia Turzii.

La nivel microregional, *oraşul Ocna Mureş face parte din Asociaţia de Dezvoltare Intercomunitară "Alba de Jos"* care cuprinde următoarele unităţi administrativ-teritoriale: municipiul Aiud, oraşele Ocna Mureş, Teiuş şi comunele: Lunca Mureşului, Unirea, Noşlac, Fărău, Hopârta, Mirăslău, Lopadea Nouă, Rădeşti, Livezile, Râmeţ, Rimetea, Ponor şi Stremţ.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA IOAN DORIN
Legitimaţia Nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR

La nivelul judeţului Alba, exceptând reşedinţa de judeţ şi cele 3 municipii, din punct de vedere demografic oraşul Ocna Mureş ocupă locul 2 după oraşul Cugir (peste 25000 de locuitori), restul oraşelor având sub 10000 de locuitori: Zlatna, Câmpeni, Teiuş, Abrud şi Baia de Arieş.



Proprietatea analizată este situată pe str. Mihail Kogălniceanu, în zonă preponderent rezidenţială, o zonă cu un vad bun.

3.2. Descrierea situaţiei juridice

Proprietatea evaluată este înscrisă în Cartea funciară nr. 70156-C1-U5 a oraşului Ocna Mureş, şi are nr. top 289/2/1/IV.

Proprietatea analizată este liberă de sarcini.

3.3. Descrierea terenului

Terenul este în cotă de 16/330 părţi, înscris în Cartea funciară col. 70156, conform Extrasului de Carte Funciară anexat.

Terenul are formă neregulată, plan, este neîmprejmuit.

Terenul este racordat la toate utilităţile apă, gaz, electricitate, canalizare.

Terenul se află în intravilan şi nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

3.4. Descrierea clădirilor

Clădirea este de tip independent, P+4, are o suprafaţă construită de 45 mp, conform CF. Anul construirii este 1977. Clădirea este compartimentată astfel:

2 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 hol, 1 cămară şi 1 debara.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA IOAN DORIN
Legitimaţia Nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR

- Structura clădirii este din beton.
- Acoperișul este tip hidrpizolație
- Pereții sunt din zidărie de cărămidă.
- Tâmplăria exterioară este metalică.
- Tâmplăria interioară este din lemn
- Zugrăvelile sunt obișnuite cu vopsele lavabile
- Pardoselile sunt parchet și beton sclivisit
- Instalațiile sanitare sunt funcționale și de calitate inferioară
- Instalațiile electrice sunt obișnuite și funcționale
- Clădirea este racordată la toate utilitățile
- Starea clădirii este bună.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA
IOAN DORIN
Legitimație Nr. 11083
Valabil 2019
Specializarea: EP1
ANEVAR

4. Analiza pieței imobiliare

Pentru proprietatea analizată piața specifică este piața proprietăților cu destinație comercială, și anume piața spațiilor comerciale de dimensiuni medii.

Piața imobiliară poate fi definită ca fiind interacțiunea dintre vânzătorii și cumpărătorii de proprietăți care acționează pe diferite motive la diferite tipuri de proprietăți. Ca urmare, analiza ei pornește de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor. Piața imobiliară este influențată de motivațiile, atitudinile și interacțiunile dintre vânzători și cumpărători.

4.1. Delimitarea pieței specifice

Piața specifică este piața clădirilor de tip comercial de dimensiuni medii, situate la parterul blocurilor de locuințe. La o simplă analiză a site-urilor de specialitate se poate observa că pe piața locală se regăsesc foarte puține clădiri similare clădirii subiect.

4.2. Analiza cererii

Cererea pe piață este destul de scăzut, puterea de cumpărare este scăzută, efect al lipsei locurilor de muncă din oraș, și a lipsei investitorilor.

4.3. Analiza ofertei

Oferta pe piața imobiliară este scăzută.

4.4. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Și oferta și cererea sunt scăzute. Acest dezechilibru este demonstrat prin faptul că aceleași proprietăți imobiliare stau pe piață o perioadă lungă de timp fără a fi tranzacționate.

4.5. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Datorită faptului că proprietatea subiect se află în zonă rezidențială, suprafața este medie, este racordată la toate utilitățile, ar putea fi absorbită de piață într-un timp mediu, în jur de 9-10 luni.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA
IOAN DORIN
Legitimația Nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR

5. Analiza Cele mai Bune Utilizări - CMBU

Cea mai bună utilizare (CMBU) este un concept fundamental pentru practica evaluării, format şi utilizat pe orice piaţă imobiliară. Este definit ca fiind "*utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare*", conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018.

Prin definiţie, „cea mai bună utilizare este acea utilizare fezabilă financiar a unui activ, care îi maximizează potenţialul şi care, înainte de toate, a fost selectată dintre cele demonstrate şi argumentate ca fiind posibile fizic şi permise legal". Aşa cum spune şi numele, analiza CMBU urmăreşte evidenţierea utilizării optime a proprietăţii prin prisma pieţei în care ea este amplasată. În fapt, se analizează utilizarea prezentă, în paralel cu alte utilizări probabile ale proprietăţii, în mod raţional, în concordanţă cu caracteristicile tehnice ale terenului si construcţiei, cu avizele existente şi cele legal obtenabile. Variantele de utilizare posibile fizic şi permise legal selectate în mod rezonabil de evaluator sunt trecute prin filtrul fezabilităţii financiare, selecţia finală oprindu-se la una dintre utilizari, demonstrată şi justificată a fi cea mai bună.

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal şi posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiză ca una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilităţii financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai buna utilizare. Pentru a anliza CMBU a proprietăţii este necesară cunoaşterea pieţei aferentă fiecărei utilizări analizate.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILĂ IOAN DORIN
Legitimația Nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR

5.1. Analiza celei mai bune utilizări pentru proprietatea subiect:

Proprietatea analizată constă într-un spaţiu comercial cu suprafaţa construită de 45 mp. cu destinaţie comercială, situat într-o zonă rezidenţială. Prin urmare:

- O utilizare industrială nu este permisă legal şi nici posibilă fizic datorită suprafeţei mici şi a zonei.
- O utilizare rezidenţială este permisă legal, dar nu este fezabilă financiar şi nu este pretabilă, spaţiul aflându-se la parterul blocului.
- O utilizare comercială este pretabilă, este legală şi posibilă fizic, şi este fezabilă financiar, deoarece se află într-o zonă rezidenţială cu vad.

Având în vedere cele de mai sus, cea mai bună utilizare pentru amplasamentul analizat este de tip comercial.

	Rezidenţial	Comercial	Industrial
Permisă legal	DA	DA	NU
Fizic posibilă	DA	DA	NU
Fezabil financiar	NU	DA	NU
Maxim productivă	NU	DA	NU

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA IOAN DORIN
Legitimaţia nr. 11983
Valab. 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR

6. Evaluarea proprietăţii

6.1. Abordarea prin piaţă

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2017 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (paragrafele 39 şi 40), **abordarea prin piaţă** *„este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect , prin compararea acesteia cu proprietăţi similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piaţă cunoscută în domeniul evaluării proprietăţii imobiliare şi sub denumirea de comparaţie directă sau comparaţia vânzarilor".*

Abordarea comparaţiei directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, compărându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a metodei comparaţiei directe este aceea că valoarea de piaţa a unei proprietăţi imobiliare este într-o relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile.

Abordarea prin piaţă este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, atunci când există suficiente informaţii credibile privind tranzacţii şi /sau oferte recente credibile.
Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2017 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (paragrafele 42, 43, 44 şi 45, 46 şi 47) *„Prin informaţii recente, în contextul abordării prin piaţă, se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluţia pieţei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării. Atunci cand exista informaţii disponibile, abordarea prin piaţă este cea mai directă şi adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piaţă".*

Etapele procedurii de bază în aplicarea abordării prin piaţă sunt următoarele:

- Cercetarea pieţei pentru a obţine informaţii despre tranzacţii de proprietăţi imobiliare comparabile cu porprietatea evaluată, în ceea ce priveşte tipul proprietăţii, data vânzării, dimensiunile, localizarea si zonarea.
- Verificarea informaţiilor pentru confirmarea faptului că datele obţinute sunt reale şi corecte, iar tranzacţiile au fost obiective (desfăşurate în condiţii normale de piaţă), respectiv că ofertele utilizate există şi că informaţiile prezentate sunt reale.
- Alegerea unor criterii de comparaţie relevante şi elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DĂNILĂ
IOAN DORIN
Legitimaţia nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR

- Compararea proprietăţilor comparabile cu proprietatea analizată, prin utilizarea elementelor de comparaţie şi ajustarea adecvată a preţului de vânzare a fiecărei proprietăţi comparabile, iar dacă compararea nu este posibilă, se procedează la eliminarea proprietăţii respective din listă
- Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeaşi CMBU
- Analiza rezultatului evaluării şi formularea concluziei asupra valorii (sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori). Într-o piaţă foarte dinamica şi cu participanţi indecişi, un interval de valori poate constitui o concluzie mai buna decât o singură valoare. Corelat cu scopul raportului de evaluare, rezultatul poate fi prezentat sau nu sub forma unui interval de valori.

Abordarea prin piaţă nu a fost aplicată deoarece ofertele de pe piaţa locală sunt foarte reduse.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DĂNILĂ IOAN DORIN
Legitimație nr. 3983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
• ANEVAR •

6.2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietatea imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective (adică venituri bănești obținute pe perioada de deținere) plus valoarea de revânzare a proprietății la finele perioadei de deținere, adică valoarea terminală sau de reversiune.

În cazul abordării prin venit, **principiul** fundamental este acela al **anticipării.** Deoarece valoarea este creată de speranța obținerii unor câștiguri în viitor și definită ca fiind valoarea prezentă a tuturor drepturilor asupra acestor beneficii viitoare.

Toate metodele de capitalizare a venitului, toate tehnicile și procedurile aferente încearcă să ia în considerare beneficiile viitoare anticipate și să estimeze, prin actualizare, valoarea lor prezentă. Acest lucru implică atât previziunea veniturilor viitoare, cât și selectarea unei rate de capitalizare/actualizare care să reflecte implicit anticiparea tendinței de modificare a veniturilor de-a lungul timpului.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței.

Metodele de evaluarea a unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

- Capitalizarea venitului – prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei un anual) se împarte la o rată de capitalizare pentru a estima valoarea proprietății subiect. Această metodă se bazează pe vânzările proprietăților imobiliare similare în ceea ce privește caracteristicile venitului și așteptările viitoare pentru proprietatea imobiliară subiect.
- Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF) – ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revânzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de actualizare. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune (deseori cuprinsă intre 5 și 10 ani). Metoda presupune previzionarea veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și eventuala valoare terminală.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA
DAN DORIN
Legitimația nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR

În vederea aplicării abordării prin venit, evaluatorul trebuie să parcurgă următoarele etape:

1. Analizarea datelor despre veniturile și cheltuielile proprietății imobiliare subiect si cele ale comparabilelor.
2. Estimarea formei de venit/flux de numerar corespunzătoare proprietății imobiliare subiect.
3. Estimarea ratei de capitalizare/actualizare corespunzătoare proprietății subiect și formei de venit/flux de numerar utilizat
4. Aplicarea metodei capitalizării venitului sau a metodei fluxului de numerar actualizat pentru a obține o estimare a valorii proprietății imobiliare prin abordarea prin venit.

Datele privind comparabilele au fost obținute de către evaluator în urma interviurilor telefonice cu proprietarii comparabilelor.

Calcul valoare proprietate subiect prin capitalizarea venitului:

	Preț vânzare (€)	Chirie €/ lună	VBP	Grad neocupare	VBE (€)	Cheltuieli fixe și variabile (€)	VNE (€)	Rată capitaliz
Comprabila A	15.000	180	2160	15%	1836	600	1236	8,24%
Comprabila B	18.000	200	2400	15%	2040	600	1440	8,00%
Comprabila C	20.000	220	2640	15%	2244	650	1594	7,97%

	Chirie lunară (€)	VBP (€)	Grad neocupare	VBE (€)	Cheltuieli fixe și variabile (€)	VNE (€)	Rată capitaliz	Valoare proprietate
Proprietatea Subiect	160	1920	10%	1728	600	1128	9%	12.533

Comparabila A este cea mai apropiată de caracteristicile proprietății subiect, fapt pentru care a fost folosită ca și etalon pentru stabilirea unei posibile chirii pentru proprietatea subiect.

Comparabilele au fost selectate în urma unor interviuri telefonice.

Rata de capitalizare folosită a fost rotunjită la 9%, având în vedere rata de capitalizare calculată la cele 3 comparabile și ținând cont de rata de capitalizare prezentată în Revista Valoare nr. 5/2019.

Valoarea obținută pentru proprietatea subiect prin abordarea prin venit – metoda capitalizării este de **12.533 euro,** echivalentul a 59.612 lei, la cursul valutar BNR din data de 26.03.2019.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA
IOAN DORIN
Legitimația Nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR

6.3. Abordarea prin Cost

Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare (cu cea a construcţiei evaluate), ajustate pentru condiţiile pieţei sau deficienţe fizice.

Scopul evaluării este stabilirea valorii de înlocuire şi a valorii rămase (în funcţie de gradul de deprecierea cumulată) corespunzătoare la data evaluării.

COSTUL DE INLOCUIRE NET - reprezinta costul estimat pentru a construi la preţurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleaşi materiale, normative de construcţii, arhitectura, planuri de calitate şi manopera înglobând toate deficienţele, supradimensionările şi deprecierea clădirii evaluate.

Deprecierea *- reprezintă o pierdere de valoare faţă de costul de reconstrucţie ce poate apărea din cauze:* ***fizice, funcţionale*** *sau* ***externe****.*

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauza a deprecierii, se cuantifica şi apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire si cu care operează această metoda sunt :

- uzura fizică - este evidenţiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea două componente : recuperabilă (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiţia de nou sau ca şi nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creşterea de valoare rezultată) şi nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- neadecvare funcţională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalaţiilor şi echipamentelor ataşate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficienţe care necesită adăugiri, deficienţe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) şi nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar care nu ar trebui inclus)
- Depreciere economică (din cauze externe) pierderea de valoare ca rezultat al acţiunii unor factori externi activului (cum ar fi preţuri crescute la materii prime, muncă ori utilităţi) fără o creştere în preţul produsului, scăderea cererii pentru un produs, reglementări restrictive guvernamentale, inflaţie, etc. concepte de management, lipsa

SOCIETATEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA IOAN DORIN
Legitimaţia nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR

materiilor prime, lipsa forţei de muncă, inaccesibilitatea pieţei, legislaţia, cerere şi ofertă.

Abordarea prin cost este bazată pe afirmaţia că un cumpărător prudent şi informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de producţie al unui înlocuitor cu aceeaşi utilitate .

Abordarea prin cost presupune ca valoarea maximă a unui bun pentru un cumpărător cunoscător este suma care este necesară pentru a cumpăra ori a construi un bun nou cu utilitate echivalentă. Când bunul nu este nou, din costul curent brut trebuie deduse (scăzute) pentru toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, până la data evaluării.

Pentru aplicarea abordării prin cost a fost utilizat programul Kost Plus actualizat cu indicii 2018-2019. În Anexă se regăseşte fişa de calcul a spaţiului şi de asemenea centralizatorul.

Deprecierea fizică a fost calculată la 45% având în vedere anul PIF al spaţiului şi ţinând cont de stadiul de degradare în care se află. Depreciere funcţională şi depreciere externă nu au fost aplicate.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA
IOAN DORIN
Legitimaţie Nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Opinia evaluatorului. Rezultatele evaluării

Proprietatea imobiliară – Spațiu comercial, situată în Ocna Mureș, str. Mihail Kogălniceanu, bl. 30, sc. B, ap. 4, jud. Alba, înscrisă în Cartea Funciară nr. CF 70156-C1-U5, aflată în proprietatea UAT OCNA MUREȘ – DOMENIU PRIVAT, a fost evaluată ținând cont de tipul proprietății, de poziția acesteia, de datele de piață în ceea ce privește proprietățile asemănătoare și au fost obținute următoarele valori:

		Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
Nr.crt.	Bun evaluat	Valoare evaluată (EUR)	Valoare evaluată (EUR)
1	Spațiu comercial	12.533	12.125
TOTAL		12.533	12.125

		Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
Nr.crt.	Bun evaluat	Valoare evaluată (RON)	Valoare evaluată (RON)
1	Spațiu comercial	59.612	57.669
TOTAL		59.612	57.669

Opinia evaluatorului:

Având în vedere poziția proprietății subiect, datele de pe piață despre proprietăți similare tranzacționate și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este că valoarea proprietății este cea estimată prin abordarea prin piață, și anume:

12.533 euro,

echivalent a 59.612 lei
la cursul valutar BNR de 4.7564 lei/euro, valabil la data de 26.03.2019

Valoarea a fost estimată ținând cont exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și considerentele avute în prezentul raport de evaluare, și este valabil în condițiile economice și juridice prezentate în prezentul raport.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA IOAN DORIN
Legitimație Nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR

8. Anexe

1. Poze
2. Fişă de calcul – program Kost Plus
3. Centralizator
4. Acte de proprietate

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA
IOAN DORIN
Legitimație Nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR

RAPORT DE EVALUARE nr. 18

Beneficiar raport: PRIMĂRIA ORAŞULUI OCNA MUREŞ Destinatar: PRIMĂRIA ORAŞULUI OCNA MUREŞ

Proprietate Evaluata: UAT OCNA MUREŞ - DOMENIU PRIVAT, str. Mihail Kogălniceanu, bl.30,

Data evaluarii: 26.03.2019 / Curs la data evaluarii: 4,756 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera : 0,965(conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 6

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Grupa/ Subgr. (GEV 500, Anexa 2)	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construită desfasurata (mp)	Cost nou de constructie (lei)	Cost nou de constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	1	Spaţiu comercial	1977	1	B	42	42	45	104.853	22.045	45	0	0	57.669	12.124	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII						**45**	**104.853**	**22.045**				**57.669**	**12.125**		**0**

Note: - Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
DANILA
IOAN DORIN
Legitimatia Nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EP1
• ANEVAR •

RAPORT DE EVALUARE nr. 18

Beneficiar raport: PRIMĂRIA ORAŞULUI OCNA MUREŞ Destinatar: PRIMĂRIA ORAŞULUI OCNA MUREŞ

Proprietate Evaluata: UAT OCNA MUREŞ - DOMENIU PRIVAT, str. Mihail Kogălniceanu, bl.30, sc. B,

Data evaluarii: 26.03.2019 / Curs la data evaluarii: 4,756 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 6

FISA NR. 1 - Spaţiu comercial

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	6CPSM3254E	Infrastructura magazin cu H=3,25 m la parter de bloc de tip P+4E	mp Ac	B	45	266,25	11.981,25	100,00	11.981	0	2	105
2	6CPPM3254E	Suprastructura magazin cu H=3,25 m la parter de bloc de tip P+4E	mp Ad	B	45	967,22	43.524,90	100,00	43.525	0	2	105
3	FOBMAG	Finisaj interior obisnuit magazin	mp Ad	B	45	624,30	28.093,50	100,00	28.094	0	2	105
4	ELMAG	Instalatii electrice magazin	mp Ad	B	45	292,92	13.181,40	100,00	13.181	0	2	105
5	SAMAG1	Instalatii sanitare magazin	mp Ad	B	45	86,77	3.904,65	100,00	3.905	0	2	105
6	INMAG1	Instalatii incalzire magazin	mp Ad	B	45	57,01	2.565,45	100,00	2.565	0	2	105
7	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom	mp fatada	B	15	106,76	1.601,40	100,00	1.601	0	2	211
		TOTAL FISA					104.853		104.853	0		

Note:

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

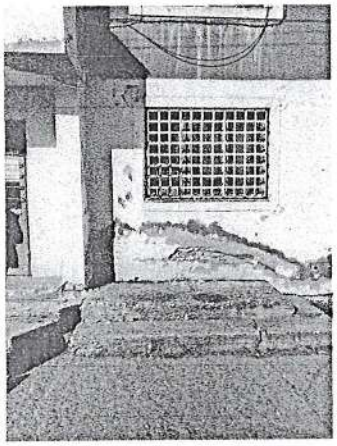
- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale";4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme şi subsisteme constructive" – Editura IROVAL

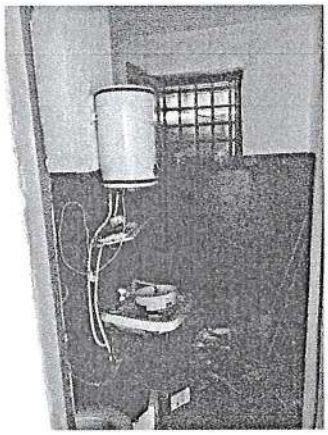
- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2018-2019) - **www.kosturi.ro** - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator (Seria 001821BI, nr.08962/2017)

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA IOAN DORIN
Legitimatia Nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
• ANEVAR •

1. Poze

Spațiu Comercial – Ocna Mureș





ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
DANILA
IOAN DORIN
Legitimația Nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea
ANEVI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Nr.	8604
Ziua	20
Luna	07
Anul	2017

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Aiud

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:1986

Adresa: Loc. Ocna Mures, Str Mihail Kogalniceanu, Bl. 30 sc. B, Ap. 4, Jud. Alba
Părţi comune: Terenul construit şi neconstruit, fundaţiile blocului, faţadele blocului, soclul în jurul blocului, învelitoare tip terasa, canal tehnic, usi de la intrarea in bloc, scările şi casa scării, instalaţii electrice , coloane şi firide de distribuţie, instalaţii de protecţie, vas de aerisire, coloane de apă caldă, coloane de apă rece, coloane de apă menajeră, coloane de scurgere pluvială, uscatoriile la toate nivelurile

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 289/2/1/IV	45	-	4,8%		apartament nr. 4 compus din: 2 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 1 hol, 1 camara, 1 debara, cota de 16/330 parte teren aferent in cf. col. 70156 Statul Român

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8604 / 20/07/2017		
Act Administrativ nr. HCL NR. 94, din 25/05/2017 emis de ORASUL OCNA MURES - CONSILIUL LOCAL;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT OCNA MURES- DOMENIU PRIVAT-**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANILA IOAN DORIN
Legitimaţia Nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Ocna Mures, Str Mihail Kogalniceanu, Bl. 30 sc. B, Ap. 4, Jud. Alba
Părţi comune: Terenul construit şi neconstruit, fundaţiile blocului, faţadele blocului, soclul în jurul blocului, învelitoare tip terasa, canal tehnic, usi de la intrarea in bloc, scările şi casa scării, instalaţii electrice , coloane şi firide de distribuţie, instalaţii de protecţie, vas de aerisire, coloane de apă caldă, coloane de apă rece, coloane de apă menajeră, coloane de scurgere pluvială, uscatoriile la toate nivelurile

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 289/2/1/IV	45	-	4,8%	-	apartament nr. 4 compus din: 2 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 1 hol, 1 camara, 1 debara, cota de 16/330 parte teren aferent in cf. col. 70156 Statul Român

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 60 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.2112/18-07-2017 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluţionării,
20-07-2017
Data eliberării
31.07.2017

Asistent Registrator,
ANGELA DOMSA
DOMSA ANGELA
Asistent registrator
(parafa şi semnătura)

AVRAM FELICIA
Referent,
(parafa şi semnătura)

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Aiud
ALBA

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
DANILA IOAN DORIN
Legitimatia Nr. 11983
Valabil 2019
Specializarea: EPI
ANEVAR