



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE
Loc.Miheșu de Câmpie, str. Mihai Eminescu, nr.4, Jud.. Mures,
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

Nr. 1342 din 16.02.2022

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a imobilului situat în Comuna Miheșu de Câmpie, sat Miheșu de Câmpie, str. Alexandru Petofi, nr. 6-8, cu destinația de unitate farmaceutică.

Frimarul comunei Miheșu de Câmpie, jud. Mureș

Având în vedere:

Referatul de aprobare nr. 1341 din 16.02.2022, prin care primarul comunei MIHEȘU DE CÂMPIE, județul MUREȘ, propune închirierea, prin licitație publică, a imobilului situat în Comuna Miheșu de Câmpie, sat Miheșu de Câmpie, str. Alexandru Petofi, nr. 6-8, cu destinația de unitate farmaceutică,

- și prevederile art. 28 alin 3 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public și prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare
- prevederile art.120, alin.(1) și art. 121, alin.(1)-(2) din Constituția României, republicată ;
- prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. „c”, alin. (6), lit. „a”, art. 139, alin. (3), lit. „g”, art. 196, alin. (1), lit. „a”, art. 297, alin. (1), lit. „c” și ale art. 332-348 din OUG nr. 57 din 2019, privind Codul Administrativ al României, cu modificările și completările ulterioare,

Propun:

Art. 1. - Se aprobă închirierea, prin licitație publică deschisă, a unui spațiu în suprafață de 57,91 m.p. cu destinația de unitate farmaceutică, situat în imobilul din satul MIHEȘU DE CÂMPIE, Comuna MIHEȘU DE CÂMPIE, județul MUREȘ, Str. Alexandru Petofi, nr.6-8 proprietate publică a Comunei MIHEȘU DE CÂMPIE, identificat în CF nr. 51155 Miheșu de Câmpie, C1.

Art. 2. - Se aprobă studiul de oportunitate pentru închirierea spațiului cu destinația de funcționare unitate farmaceutică, conform anexei nr. 1, la prezenta hotărâre.

Art. 3. - Se aprobă Caietul de sarcini pentru închirierea spațiului cu destinația de funcționare unitate farmaceutică, prevăzut în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 4. - Închirierea spațiului în suprafață de 57,91 m.p. cu destinația de funcționare unitate farmaceutică, situat în imobilul din satul MIHEȘU DE CÂMPIE, Comuna MIHEȘU DE CÂMPIE, județul MUREȘ, Str. Str. Alexandru Petofi, nr.6-8, proprietate publică a comunei MIHEȘU DE CÂMPIE se va face pe o perioadă de 10 ani, începând cu data semnării contractului de închiriere și a procesului-verbal de predare primire a spațiului.

Art. 5. - (1) Nivelul minim al chiriei care reprezintă și prețul de pornire al licitației publice deschise este de 500 lei/lună. Chiria este calculată pornind de la valoarea de inventar a clădirii, respectiv 44.002 lei, conform Raportului de evaluare nr. 813/01.02.2022, încheiat de II. SCRIDON ICAN, evaluator autorizat ANEVAR, precum și a valorii de piață a chiriilor similare din Comuna Miheșu de Câmpie.



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE
Loc.Mihesu de Câmpie, str. Mihai Eminescu, nr.4, Jud. Mures,
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

Art. 6. - (1) Se aprobă Fișa de date și Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere a spațiului în suprafață de 57,91 m.p. cu destinația de funcționare unitate farmaceutică, situat în satul MIHEȘU DE CÂMPIE, comuna MIHEȘU DE CÂMPIE, județul MUREȘ, proprietate publică a comunei MIHEȘU DE CÂMPIE, prevăzute în anexa nr. 3

(2) Data organizării licitației și termenul limită de depunere a ofertelor se va stabili în conformitate cu prevederile legale, cuprinse în interiorul art. 332-348 ale Codului administrativ al României.

Art. 7. - Pentru desfășurarea procedurilor legale și evaluarea ofertelor în vederea închirierii spațiului în suprafață de 57,91 m.p. se constituie o comisie formată din 5 membri, astfel:

1. Primăria Miheșu de Câmpie – Președinte,
2. Primăria Miheșu de Câmpie – Membru,
3. Primăria Miheșu de Câmpie – Membru
4. Costinas Cristian-Gabriel - consilier local, membru,
5. Anca Alina-Claudia - consilier local, membru

Memברי supleanți:

1. Primăria Miheșu de Câmpie – Membru,
2. Chiorean Emil-Ioan - consilier local, membru

Comisia se va mai putea completa și cu alți reprezentanți, în conformitate cu prevederile legale.

Comisia de soluționare a eventualelor contestații este formată din :

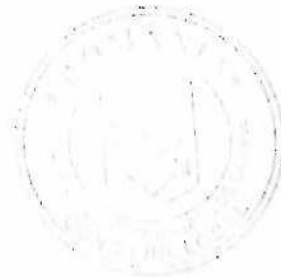
1. Secretarul general al U.A.T Comuna Miheșu de Câmpie,
2. Hulpe Petru-Ovidiu-consilier local,
3. Boca Aurel-Daniel -consilier local

Art. 8. - Se aprobă modelul Contractului de închiriere prevăzut în anexa nr. 4 la prezenta hotărâre.

Art. 9. - Se mandatează primarul Comunei MIHEȘU DE CÂMPIE ca în numele și interesul autorității publice locale să semneze contractul de închiriere.

Art. 10. Prin grija Secretarului UAT Miheșu de Câmpie, prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului local al comunei Miheșu de Câmpie, se va comunica spre Instituția Prefectului Județului Mureș și compartimentelor de specialitate din cadrul Primăriei Miheșu de Câmpie, spre afișare și pe pagina de internet www.mihesudecimpie.ro

Inițiator Proiect,
Primar Casoni Emil



Avizat pentru legalitate,
Secretar general,
Vamos Ileana-Adriana



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE
Loc.Mihesu de Câmpie, str.Mihai Eminescu, nr.4, Jud..Mures,
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

Anexa nr. 1
Proiect de hotărârea nr.1342 din 16.02.2022

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind aprobarea închirierii prin licitație publică a imobilului situat în Comuna Miheșu de Câmpie, sat Miheșu de Câmpie, str. Alexandru Petofi, nr. 6-8, cu destinația de unitate farmaceutică.

1. Obiectul închirierii

Obiectul închirierii prin licitație publică îl constituie un spațiu, cu destinația de funcționare a unei unități farmaceutice.

Spațiul cu destinația de funcționare unitate farmaceutică ce urmează a fi închiriat este liber de sarcini, fără a avea obiecte de inventar sau mijloace fixe în interior și are următoarele suprafețe:

- suprafață utilă totală de : 57,91 mp

Spațiul închiriat va fi utilizat doar în scopul desfășurării de activități farmaceutice.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea închirierii

2.1 Motivele de ordin economic

Închirierea spațiului cu destinația de funcționare unitate farmaceutică, constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul local. Chiria obținută prin închiriere se face venit la bugetul local al comunei MIHEȘU DE CÂMPIE.
Potențialii ofertanți pentru închirierea acestui spațiu, îl vor amenaja pentru buna desfășurare a activității farmaceutice.

În principiu dacă aceste spații medicale sunt solicitate având multiple avantaje, înseamnă că activitatea care se va desfășura în viitor, va fi rentabilă. Având cheltuieli mai mici, chiriașul va avea profituri mai mari din care se vor preleva taxe mai mari la bugetul local.

În concluzie prin închirierea spațiului cu destinația de funcționare farmacie, se vor elimina cheltuielile nerentabile pentru funcționare, reamenajare, utilități și întreținere și va permite obținerea unor venituri la bugetul local al comunei MIHEȘU DE CÂMPIE.

2.2-Financiar

Spațiu total util farmacie : 57,91 mp.

Val. Imp. Clădire: 44.002 lei

Suprafață totală: 57,91 mp

$44.002 \text{ lei} \div 57,91 \text{ mp} = 759,83 \text{ lei/an}$

- $759,83 \text{ lei} \div 12 \text{ luni} = 63,32 \text{ lei/lună}$

- Având în vedere realizarea activităților economice de comerț care au scop profitul economic, precum și reîncadrarea în cuantumul chiriilor similare din zonă, se propune ca prețul de pornire al licitației publice de închiriere să fie de **500 lei/lună**.



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE
Loc.Mihesu de Câmpie, str.Mihai Eminescu, nr.4, Jud..Mures,
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

Social

Pentru stimularea sectorului privat, închirierea pare a fi cea mai bună formă care are tendința să creeze noi locuri de muncă pentru personalul din domeniul sanitar.

Prin materializarea acestui obiectiv vor avea de câștigat atât locuitorii din Comuna MIHEȘU DE CÂMPIE prin asigurarea de medicamente cât și bugetul local prin sumele încasate ca chirie și taxe și nu în ultimul rând chiriașul.

2.3 Mediu

Din punct de vedere a mediului, prin închirierea acestui spațiu se contribuie la o mai bună salubritate a acestuia, a zonei de deservire.

3. Nivelul minim al chiriei

Prin Raportul de evaluare întocmit de Scridon Ioan, membru titular ANEAR, nivelul minim al chiriei care reprezintă și prețul de pornire al licitației este de:
Spațiu total util : 57,91 mp.

Spațiu total util farmacie : 57,91 mp.

Val. Imp. Clădire: 44.002 lei

Suprafață totală: 57,91 mp

$44.002 \text{ lei} \div 57,91 \text{ mp} = 759,83 \text{ lei/an}$

- $759,83 \text{ lei} \div 12 \text{ luni} = 63,32 \text{ lei/lună}$

- Având în vedere realizarea activităților economice de comerț care au scop profitul economic, precum și reîncadrarea în cuantumul chiriilor similare din zonă, se propune ca prețul de pornire al licitației publice de închiriere să fie de 500 lei/lună.

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei. Chiria stabilită în urma licitației organizate se va specifica în contractul încheiat, urmând a se achita la termenele convenite de părțile semnatare a contractului și stipulate în contractul de închiriere.

4. - Modalitatea de acordare a închirierii

În vederea atribuirii spațiului vacant, și pentru asigurarea transparenței și a unui tratament egal a tuturor solicitanților, este necesară organizarea unei licitații publice.

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul celei de a doua licitații publice, chiriașul va decide inițierea procedurii de negociere directă.

Atribuirea contractelor de închiriere pentru spațiul mai sus menționat este necesară pentru exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a spațiilor în care au funcționat cabinete medicale.



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE
Loc.Miheșu de Câmpie, str.Mihai Eminescu, nr.4, Jud..Mures,
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

5. - Durata estimată a închirierii

Durata închirierii este de 10 ani, cu posibilitatea prelungirii acesteia cu cel mult jumătate din perioada inițială.

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere

Termenul preconizat pentru realizarea procedurii de închiriere este de 60 zile de la depunerea și aprobarea documentației de închiriere

Primar;

Ernil Casoni

Consilier principal (taxe impozite);

Zahan Vetuta



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE
Loc.Miheșu de Câmpie, str.Mihai Eminescu, nr.4, Jud..Mures,
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

Anexa nr. 2
Proiect de hotărârea nr.1342 din 16.02.2022

CAIET DE SARCINI
privind aprobarea închirierii prin licitație publică a imobilului situat în Comuna Miheșu de Câmpie, sat Miheșu de Câmpie, str. Alexandru Petofi, nr. 6-8 cu destinația de unitate farmaceutică.

1. Obiectul închirierii

1.1. Spațiul care face obiectul închirierii are destinația de unitate farmaceutică și este situat în Str. Al. Petofi, nr.6-8, –sat Miheșu de Câmpie.

Suprafața totală: 57,91 mp.

1.2. Spațiul menționat mai sus face parte din domeniul public al comunei, conform anexa 61 la HG 964/2002 inventar domeniul public, , înscris în CF 51155 Miheșu de Câmpie-C1

1.3. Spațiul închiriat va fi utilizat doar în scopul desfășurării de activități farmaceutice.

2. DURATA ÎNCHIRIERII

2.1. Spațiul în suprafață de 57,91 mp situat în satul MIHEȘU DE CÂMPIE, se închiriază pe o perioadă de 10 ani , începând cu data semnării contractului de închiriere și a procesului verbal de predare primire construcție.

2.2. Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

3. CHIRIA ȘI GARANȚII FINANCIARE

3.1. Nivelul minim al chiriei care reprezintă și prețul de pornire al licitației este de 500 lei/lună.

3.2. Chiria stabilită în urma licitației organizate se va specifica în procesul verbal încheiat, urmând a se achita la termenele convenite de părțile semnatare a contractului și stipulate în contractul de închiriere.

3.3. Chiria se face venit la bugetul local al comunei MIHEȘU DE CÂMPIE.

3.4. În termen de 5 de zile de la data încheierii contractului de închiriere chiriașul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă, reprezentând minim două chirii lunare, datorată chiriașului.

4. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

4.1. Criteriul de atribuire a ofertei câștigătoare este cel mai mare nivel al chiriei. Dacă mai multe oferte au același preț autoritatea contractanta va solicita reoferțarea prețului în plic închis. Ofertanții care nu îndeplinesc criteriile de calificare sau care prezintă oferta sub prețul de pornire vor fi descalificați.

4.2. Valabilitatea ofertei minim 60 de zile.

5. CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE ȘI EFECTELE ACESTUIA

5.1. Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

5.2. Forma și conținutul - cadru al contractului de închiriere sunt prezentate în anexa nr. 4 la proiectul de hotărâre și în formularele licitației.

5.3. Contractul de închiriere se încheie în termen de 5 de zile de la data la care chiriașul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

5.4. Ofertantul se consideră informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

5.5. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, licitația se anulează, iar el pierde garanția depusă pentru participare, precum și plata de daune interese, chiriașul reluând procedura licitației de la etapa publicării anunțului, cu păstrarea valabilității studiului de oportunitate și a caietului de sarcini.



6. DREPTURILE CHIRIAȘULUI

6.1. Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, spațiul cu destinația de farmacie care face obiectul contractului de închiriere.

6.2. Chiriașul are dreptul de a folosi bunul care face obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

7. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

7.1. Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate a spațiului ce face obiectul închirierii.

7.2. Chiriașul este obligat să plătească chiria.

7.3. Chiriașul are obligația de a restitui bunul închiriat, după expirarea contractului de închiriere, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

7.4. Chiriașul poate investi în bunul imobil închiriat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul chiriașului.

7.5. La încetarea contractului de închiriere din alte motive decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, chiriașul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

7.6. În cazul în care chiriașul sesizează sau considera posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt chiriașului, în vederea luării măsurilor ce se cuvin pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

8. DREPTURILE CHIRIAȘULUI

8.1. Chiriașul are dreptul să inspecteze bunul imobil închiriat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul publică prin realizarea activității sau serviciului publică, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.

8.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chiriașului.

9. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

9.1. Chiriașul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere.

9.2. Chiriașul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de contract.

9.3. Chiriașul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului, dacă are cunoștință despre aceasta.

10. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

10.1. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală contractului de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina chiriașului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către chiriaș, cu plata de despăgubiri în sarcina chiriașului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE
Loc. Miheșu de Câmpie, str. Mihai Eminescu, nr. 4, Jud. Mureș,
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

- f) schimbarea destinației spațiilor după închiriere atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere;
- g) chiriașul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând chiriașul cu 60 de zile înainte de data denunțării;
- h) în cazul în care titularul farmaciei nu mai desfășoară activitate farmaceutică.

11 CONDIȚII DE PARTICIPARE

11.1. Pot participa la procedura de închiriere prin licitație publică persoanele juridice care au ca obiect un c de activitate furnizarea serviciilor farmaceutice. Nu sunt admise ca participanți la procedură persoanele juridice care s-au aflat în litigiu definitiv nefavorabil ori au sau au avut dosare execuționale în raport cu proprietarul spațiului, respectiv U.A.T. Miheșu de Câmpie.

11.2. În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să plătească:

- garanția de participare la licitație, în valoare de 500 lei.
- caietul de sarcini în valoare de 100 lei.

11.3. Garanția de participare și caietul de sarcini se vor achita, separat, la casieria Primăriei comunei MIHEȘU DE CÂMPIE sau prin transfer bancar în contul de TREZORERIE _____, ori scrisoare asiguratorie, în condițiile legii.

11.4. În cazul necăștigării licitației, garanția de participare se restituie la cerere de la primăriei comunei MIHEȘU DE CÂMPIE.

11.5. Ofertele se depun în două plicuri închise și sigilate unul exterior și unul interior la Primaria comunei Miheșu de Câmpie, secretariat, până la data de _____ orele _____

11.6. Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta.

11.7. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) – Scrisoare de înaintare
- b) – Împuternicirea persoanei desemnate să participe la deschidere (dacă este cazul) și o copie după actul de identitate al acesteia;
- c) – o fișă cu informații privind ofertantul (cerere tip);
- d) – o declarație de participare la licitație cu oferta independentă semnată de către ofertant fără îngrășări, ștersături sau modificări (cerere tip);
- e) – certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului din care sa rezulte domeniul de activitate „activități farmaceutice” (original, copie legalizată sau copie xerox semnată pentru conformitate cu originalul)
- f) – dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat și bugetul local, prin prezentarea de certificate de atestare fiscală eliberate de organul fiscal competent;
- g) – copie după dovada cumpărării documentației de atribuire (chitanța);
- h) – Chitanțele prin care se dovedește plata garanției de participare la licitație și plata caietului de sarcini.

11.8. Plicul interior închis va trebui să conțină:

- a) – oferta financiară cu prețul ofertat;

11.9. Pe plicul interior, care conține oferta propriu – zisă, se înscriu numele și denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Primar;

Ernil Casoni

Consilier principal (taxe impozite);

Zahan Vetuta



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE
Loc.Miheșu de Câmpie, str.Mihai Eminescu, nr.4, Jud..Mureș,
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

Anexa nr. 3
Proiect de hotărârea nr.1342 din 16.02.2022

**(FIȘA DE DATE)
INSTRUCȚIUNI
PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA**

PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Art. 1. - Ofertanții interesați în a participa la licitația publică pentru închirierea spațiului cu destinația de unitate farmaceutică situat în satul MIHEȘU DE CÂMPIE, comuna MIHEȘU DE CÂMPIE, județul Mureș, Str. Alexandru Petofi, nr. 6-8, în suprafață de 57,91 mp, organizată în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 Codul administrativ al României, vor depune până la data _____, ora _____, la SECRETARIATUL din cadrul Primăriei comunei Miheșu de Câmpie, județul Mureș, oferta pentru închirierea spațiului nominalizat în anunțul public.

Art. 2. - Forma de licitație folosită de organizator este licitația publică deschisă, cu ofertă în plic.

Art. 3. - La licitația pentru închirierea spațiului cu destinația de farmacie se pot înscrie persoanele juridice care au ca obiect de activitate furnizarea serviciilor farmaceutice. Nu sunt admise ca participanți la procedură persoanele juridice care s-au aflat în litigiu definitiv nefavorabil ori au sau au avut dosare execuționale în raport cu proprietarul spațiului, respectiv U.A.T. Miheșu de Câmpie.

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Art. 4. - Ofertele se redactează în limba română.

Art. 5. - Ofertele se depun la sediul chiriașului, până la data și ora precizată în anunțul public, în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor în Registrul de evidență - candidaturi și oferte - la SECRETARIAT precizându-se data și ora.

Art. 6. - Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

Art. 7. - Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii, precum și eventuale solicitări de clarificări, cu minim 5 zile lucrătoare înainte de termenul de depunere oferte.

Art. 8. - Riscurile legate de transmiterea ofertei, forța majoră cad în sarcina persoanei interesate.

Art. 9. - Oferta depusă la o altă adresă a chiriașului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Art. 10. - Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, chiriașul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta dată.

Art. 11. - Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta.

Art. 12. -

Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) – Scrisoare de înaintare
- b) – Împuternicirea persoanei desemnate să participe la deschidere (dacă este cazul) și o copie după actul de identitate al acesteia;
- c) – o fișă cu informații privind ofertantul (cerere tip);



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE
Loc. Miheșu de Câmpie, str. Mihai Eminescu, nr. 4, Jud. Mureș,
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

- d) – o declarație de participare la licitație cu oferta independentă semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări (cerere tip);
- e) – certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului din care sa rezulte domeniul de act vitate „activități farmaceutice” (original , copie legalizata sau copie xerox semnată pentru cor formitate cu originalul)
- f) – dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat și bugetul local, prin prezentarea de certificate de atestare fiscala eliberate de organul fiscal competent;
- g) – copie după dovada cumpărării documentației de atribuire (chitanța);
- h) – Chitanțele prin care se dovedește plata garanției de participare la licitație și plata caietului de sarcini.

Art. 13. - Plicul interior va trebui să conțină:

- a) - oferta financiară;

Art. 14. - Pe plicul interior, care conține oferta propriu – zisă, se înscriu numele și denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

Art. 15. - Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise este necesara participarea a cel puțin 2 ofertanți.

Art. 16. - Plicurile, închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație sau în anunțul negocierii directe, după caz.

Art. 17. - După deschiderea plicurilor exterioare în ședință comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate prin prezentele instrucțiuni.

Art. 18. - Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile solicitate prin prezentele instrucțiuni.

Art. 19. - După analiza conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare va întocmi procesul verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

Art. 20. - Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membri comisiei de evaluare și de către ofertanți sau împuterniciții acestora.

Art. 21. - Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al închirierii.

Art. 22. - În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

Art. 23. - Procesul – verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Art. 24. - În baza procesului – verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la aliniatul precedent, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite chiriașului.

Art. 25. - Raportul transmis chiriașului se depune la dosarul închirierii.

Art. 26. - Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune chiriașului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare.

Art. 27. - În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare chiriașul procedează la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa, precum și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.

Art. 28. - Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autoritatii contractantă în termen de 4 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE
Loc.Mihesu de Câmpie, str.Mihai Eminescu, nr.4, Jud..Mures,
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

Art. 29. - Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriul **cel mai mare nivel al chiriei.**

Art. 30. - Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

Art. 31. - În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

Art. 32. - Anunțul de atribuire se transmite spre publicare în condițiile legii.

Art. 33. - Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în OUG 57/2019 Codul administrativ al României

PROCEDURA ÎNCHIRIERII PRIN NEGOCIERE DIRECTĂ

Art. 34. - În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, autoritatea contractantă va decide inițierea procedurii de negociere directă.

Art. 35. - Negocierea directă se poate desfășura în prezența unui singur ofertant care a prezentat o ofertă valabilă.

Art. 36. - Prețul de pornire al negocierii directe este prețul de pornire al licitației publice.

Art. 37. - Autoritatea contractantă procedează la publicarea anunțului negocierii directe, în condițiile legii.

Art. 38. - Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Art. 39. - Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al închirierii.

Art. 40. - În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

Art. 41. - Procesul – verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Art. 42. - În baza procesului – verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alineatul precedent, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite chiriașului.

Art. 43. - În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, chiriașul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

Art. 44. - Raportul transmis chiriașului se depune la dosarul închirierii.

Art. 45. - La data prevăzută în anunțul negocierii pentru începerea procedurii, autoritatea contractantă programează ofertanții și îi informează, în scris, despre data negocierii directe. Art. 46. - Pentru negocierea directă va fi păstrat caietul de sarcini aprobat pentru licitația publică.

Art. 47. - Autoritatea contractantă va negocia cu fiecare ofertant la data stabilită conform programării negocierile se desfășoară potrivit condițiilor prevăzute în prezentele instrucțiuni.

Art. 48. - Pe parcursul procedurii de negociere directă, comisia de evaluare poate propune autorității contractante solicitarea oricăror clarificări și completări necesare.

Art. 49. - În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, autoritatea contractantă o transmite ofertanților vizati.

Art. 50. - Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea comisiei în termen de două zile lucrătoare de la primirea acesteia.

GARANȚIA DE PARTICIPARE



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE
Loc. Miheșu de Câmpie, str. Mihai Eminescu, nr. 4, Jud. Mureș,
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

Art. 51. - Garanția de participare la licitație este de 500 lei, și se va constitui prin, chitanță sau scrisoare de garanție bancară, asiguratorie, se va achita la casieria Primăriei comunei MIHEȘU DE CÂMPIE sau în contul de TREZORERIE

Art. 52. - Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

Art. 53. - Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent până în momentul încheierii contractului de închiriere.

Art. 54. - Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de închiriere duce la pierderea garanției de participare și, dacă este cazul, la plata de daune interese.

Art. 55. - Chiriașul este obligat să restituie candidaților declarați necâștigători garanția de participare în termen de 10 zile de la data desemnării câștigătorului.

PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITAȚIEI PUBLICE

Art. 56. - În termen de 5 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor, la solicitarea, în scris, a ofertanților respinși, autoritatea contractantă va transmite o copie de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor.

Art. 57. - În termen de 3 zile calendaristice de la primirea copiei de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor, ofertanții pot depune contestații cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura închirierii prin licitație publică deschisă, la sediul chiriașului sau locu depunerii ofertelor, potrivit anunțului public, precum și la Tribunalul Mureș, cu datele de identificare din anunțul public.

Art. 58. - În termen de 5 zile calendaristice de la primirea contestației autoritatea contractantă este obligată să soluționeze contestația și să comunice răspunsul său contestatarului.

Art. 59. - În cazul în care contestația este fondată, chiriașul va revoca decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților.

Art. 60. - În acest caz, licitația va fi anulată și se va organiza o nouă licitație.

INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Art. 61. - Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Art. 62. - Contractul de închiriere trebuie să conțină:

a) partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini;

b) alte clauze contractuale stabilite de părți prin acordul lor.

Art. 63. - Forma și conținutul-cadru al contractului de închiriere sunt prezentate în anexa nr. 4 la proiectul de hotărâre.

Art. 64. - Contractul de închiriere se încheie în termen de 10 de zile de la data la care chiriașul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

Art. 65. - Ofertantul se considera informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

Art. 66. - În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, licitația se anulează, iar el pierde garanția depusă pentru participare, cu plata de daune interese, chiriașul reluând procedura licitației de la etapa publicării anunțului, cu păstrarea valabilității studiului de oportunitate și a caietului de sarcini.

Primar;
Emil Gasoni

Consilier principal (taxe impozite);
Zahan Vetuta



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE
Loc.Mihesu de Câmpie, str.Mihai Eminescu, nr.4, Jud..Mures,
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

Model de Scrisoare de înaintare

OPERATORUL ECONOMIC

_____ (denumire / sediu)

Înregistrat la sediul autorității contractante

nr. _____ data _____ ora _____

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către _____

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului/invitației de participare nr. _____ din _____,

per tru atribuirea contractului _____ (denumirea contractului)

noi _____ (denumirea/numele operatorului economic) vă trar smitem alăturat următoarele:

1. Documentul _____ (tipul, seria/numărul, emitentul) privind taxa de participare, în cuantumul și în forma stabilită de dumneavoastră prin documentația de atribuire;
2. Pachetul/plicul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original și într-un număr de 1 copii:
 - a) oferta;
 - b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și va satisface cerințele.

Data completării _____

Operator economic,

.....
(semnătura autorizată)

Cu stimă,



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE
Loc.Miheșu de Câmpie, str.Mihai Eminescu, nr.4, Jud. Mures,
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

**Formular nr. 2
OFERTANT**

.....
(denumirea, sediul, telefon, fax)

INFORMATII GENERALE

1.-Denumirea si sediul central :

.....
2.-Codul fiscal :..... (copie)

3.-Numarul si data inregistratii la Registrul Comertului
.....(copie de pe certificatul de inmatriculare)

4.-Telefon / fax :.....

5.-Sediul comercial

6.-Capitalul social :.....

7.-Valoarea patrimoniului :.....

8.-Cbiectul de activitate :..... (copie de pe
statutul societății)

Data completării :

ADMINISTRATOR

.....(semnătura autorizata, stampila)



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE
Loc.Mihesu de Câmpie, str. Mihai Eminescu, nr.4, Jud. Mures,
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

Formular nr. 3

OFERTANT

.....
(denumirea, sediul, telefon, fax)

FORMULAR DE OFERTA

pen.ru închiriere prin licitație publică a unui spațiu cu destinație farmacie în suprafață totală de 57,91 mp, situat în Str. Al. Petofi, nr.6-8 in MIHEȘU DE CÂMPIE

Data

Către,

.....
(denumirea / sediul chiriașului)

1. În urma examinării documentelor licitației, a căror primire este astfel confirmată, noi, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului, (adresa ofertantului)

oferă noastră pentru închirierea unui spațiu în suprafață totală de 57,91 mp reprezentând amplasamentul din Str. Alexandru Petofi, nr. 6-8 comuna MIHEȘU DE CÂMPIE, județul Mureș.

Valoarea chiriei oferată lei/lună

2. Valabilitatea ofertei:zile.

3. În conformitate cu instrucțiunile pentru ofertanți, înscrise în documentele licitației, anexam garanția noastră de participare la licitație, în suma de..... lei, conform documentației de atribuire.

4. Vom respecta condițiile impuse prin documentația de licitație.

5. Până la definitivarea contractului de închiriere, aceasta ofertă împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract de închiriere angajament.

6. Am înțeles să consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim o garanție în conformitate cu prevederile din Caietul de sarcini.

Data.....

Semnătura

Depl.n autorizat să semneze oferta pentru și în numele (denumire ofertant).



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE
Loc. Miheșu de Câmpie, str. Mihai Eminescu, nr. 4, Jud. Mureș,
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

Formular nr. 4

CERTIFICAT
de participare la licitație cu ofertă independentă

I. Subsemnatul/Subsemnataii,, reprezentant/reprezentanți
legali al/ai,
întreprindere/asociere care va participa la procedura de achiziție publică organizată de
....., în calitate de autoritate contractantă, cu nr. din data de

certific/certificăm prin prezenta că informațiile conținute sunt adevărate și complete din toate punctele
de vedere.

II. Certific/Certificăm prin prezenta, în numele, următoarele:

1. am citit și am înțeles conținutul prezentului certificat;
2. consimt/consimțim descalificarea noastră de la procedura de achiziție publică în condițiile în care
cele declarate se dovedesc a fi neadevărate și/sau incomplete în orice privință;
3. fiecare semnătură prezentă pe acest document reprezintă persoana desemnată să înainteze oferta
de participare, inclusiv în privința termenilor conținuți de ofertă;
4. în sensul prezentului certificat, prin concurent se înțelege oricare persoană fizică sau juridică,
altă decât ofertantul în numele căruia formulăm prezentul certificat, care ofertează în cadrul aceleiași
proceduri de achiziție publică sau ar putea oferta, întrunind condițiile de participare;
5. oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare concurent,
fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;
6. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce
privește prețurile/tarifele, metodele/formulele de calcul al acestora, intenția de a oferta sau nu la
respectiva procedură sau intenția de a include în respectiva ofertă elemente care, prin natura lor, nu au
legătură cu obiectul respectivei proceduri;
7. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce
privește calitatea, cantitatea, specificații particulare ale produselor sau serviciilor oferite;
8. detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, niciunui concurent
înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțată de contractor.

III. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declarăm că cele consemnate în
prezentul certificat sunt adevărate și întrutotul conforme cu realitatea.

Ofertant, Data:

.....
Reprezentant/Reprezentanți legali



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE
Loc.Miheșu de Câmpie, str. Mihai Eminescu, nr.4, Jud. Mures,
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

Anexa nr. 4
Proiect de hotărârea nr.1342 din 16.02.2022

CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE

1. Părțile contractante

1.1 **COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE**, cu sediul în loc. MIHEȘU DE CÂMPIE, comuna MIHEȘU DE CÂMPIE, județul Mureș, str. Mihai Eminescu nr. 4, având contul IBAN nr. RO _____ deschis la Trezoreria Luduș, cod fiscal 7031608, telefon _____ mihesu@cjmures., reprezentat legal de- primar Emil Casoni calitate de proprietar, pe de o parte,

și
1.2. Persoană juridică (actul constitutiv al agentului economic) _____, cu sediul social în, înregistrat la Registrul unic al comerțului sub nr. din _____, cod fiscal _____ din _____, telefon, _____, mail _____, cont deschis la _____ în calitate de chiriaș, pe de altă parte,

în temeiul prevederilor:

- Hotărârii Consiliului Local nr. ____ din _____ 2022 privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de Unitate farmaceutică, str. Al. Petofi, nr. 6-8, proprietate a comunei MIHEȘU DE CÂMPIE, județul Mureș;

2. Obiectul contractului de închiriere

2.1. Obiectul contractului de închiriere îl constituie exploatarea spațiului cu destinația de UNITATE FARMACEUTICĂ, situat în satul MIHEȘU DE CÂMPIE, comuna MIHEȘU DE CÂMPIE, Str. Alexandru Petofi, nr. 6-8, județul Mureș, în suprafață totală de 57,91 mp, conform schiței spațiului, care va constitui anexa nr. 1 la contractul de închiriere.

2.1.2 Suprafața totală ce urmează a fi închiriată este de 57,91 mp

2.2. Predarea-primirea obiectului închirierii se va efectua pe bază de proces-verbal care va constitui anexa nr. 2 la contractul de închiriere.

2.3. Este interzisă subînchirierea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de închiriere.

3. Termenul

3.1. Durata închirierii este de 10 ani, începând de la data de _____

3.2. Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, astfel încât durata întregului contract să nu depășească 15 de ani.

4. Chiria

4.1. Chiria este de _____ lei / lună,

4.2 Plata chiriei se face prin conturile:

- contul Primăriei Miheșu de Câmpie nr. _____, deschis la Trezoreria orașului Luduș, județul Mureș.

- direct în numerar la casieria instituției.



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE
Loc.Mihesu de Câmpie, str.Mihai Eminescu, nr.4, Jud..Mures,
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

4.3.1 Plata chiriei pentru anul 2022 se va face lunar sau semestrial.

4.3.2 Pentru următorii ani plata se va face în două tranșe, prima tranșă până la data de 31 martie și a doua tranșă până la data de 30 iunie a anului în curs.

4.4. Neplata chiriei în termenul prevăzut la pct. 4.3 dă dreptul chiriașului să pretindă penalități în cuantum de 0,25% din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

4.5. Neplata chiriei pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului.

5. Drepturile părților

5.1. Drepturile chiriașului

5.1.1. Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de închiriere.

5.2. Drepturile chiriașului

5.2.1. Chiriașul are dreptul să inspecteze bunul imobil închiriat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chiriașului.

6. Obligațiile părților

6.1. Obligațiile chiriașului

6.1.1. Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanentă a bunului imobil care face obiectul închirierii.

6.1.2. Chiriașul este obligat să plătească chiria.

6.1.3. Chiriașul are obligația de a restitui bunul închiriat, după expirarea contractului de închiriere, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

6.1.4. Chiriașul poate investi în bunul imobil închiriat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul chiriașului.

6.1.5. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să dețină, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând două chirii lunare datorate.

6.1.6. La încetarea contractului de închiriere din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, chiriașul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către proprietar.

6.1.7. În cazul în care chiriașul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt proprietarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

6.1.8. Pe lângă plata chiriei chiriașul are obligația de a suporta cheltuielile privind utilitățile aferente (apă, canal, lumina, gaz) și de a efectua reparațiile curente de întreținere a clădirii.

6.2. Obligațiile proprietarului

6.2.1. Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

6.2.2. Proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

6.2.3. Proprietarul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului, dacă are cunoștință despre aceasta.



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE
Loc.Mihesu de Câmpie, str. Mihai Eminescu, nr.4, Jud.. Mures,
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

7. Modificarea contractului

7.1. Proprietarul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de închiriere, cu notificarea prealabilă a chiriașului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7.2.1. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de închiriere îi aduce un prejudiciu, chiriașul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

7.2.2. În caz de dezacord între proprietar și chiriaș cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

7.2.3. Dezacordul dintre proprietar și chiriaș cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru chiriaș care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

8. Încetarea contractului de închiriere

8.1. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina chiriașului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală a contractului de către chiriaș, cu plata de despăgubiri în sarcina chiriașului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) schimbarea destinației spațiilor după închiriere atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere;

g) chiriașul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând chiriașul cu 60 de zile înainte de data denunțării;

h) în cazul în care titularul nu mai desfășoară activitate farmaceutică.

9. Răspunderea contractuală

9.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

10. Forța majoră

10.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract de închiriere, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.

10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 2 zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA MIHEȘU DE CÂMPIE
Loc.Mihesu de Câmpie, str.Mihai Eminescu, nr.4, Jud. Mures,
Tel./Fax 0265420313, cod postal 547420, email mihesu@cjmures.ro

10.3. Dacă în termen de 10 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea deplin drept a prezentului contract de închiriere fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

11. Notificări

11.1. În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de închiriere.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

11.3. Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

12 Litigii

12.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente.

13. Clauze finale

13.1. Orice modificare a prezentului contract de închiriere se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

13.2. Prezentul contract de închiriere, împreună cu anexele, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în exemplare, din care astăzi, data semnării lui.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 10383 |
| Ziua | 22 |
| Luna | 10 |
| Anul | 2019 |



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51155 Miheșu de Câmpie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Miheșu De Câmpie, Str Alexandru Petofi, Nr. 6-8, Jud. Mures

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 51155 | 6.672 | Teren împrejmuit; |

Construcții

| Crt | Nr cadastral Nr. | Adresa | Observații / Referințe |
|------|------------------|--|---|
| A1.1 | 51155-C1 | Loc. Miheșu De Câmpie, Str Alexandru Petofi, Nr. 6-8, Jud. Mures | Nr. niveluri:1; An construire:1968; S. construita la sol:177 mp; S. construita desfasurata:177 mp; Casa de locuit cu peretii din pamant,, acoperis din tigla,compusa din 6 camere,2 bucatarii, 2 bai,1 hol. |
| A1.2 | 51155-C2 | Loc. Miheșu De Câmpie, Str Alexandru Petofi, Nr. 6-8, Jud. Mures | Nr. niveluri:2; An construire:1991; S. construita la sol:136 mp; S. construita desfasurata:150 mp; Dispensar Uman, pe fundatie din beton,zid din caramida,acoperit cu tigla, compus din S-1CT, la P-3 holuri, 5 Camere,1 Magazie,3 Bai. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|--|------------|
| 10383 / 22/10/2019 | | |
| Act Administrativ nr. HG-964/-anexa 61, poz-117,118,133,134., din 08/05/2001 emis de Guvernul Romaniei, documentatie cadastrala avizata de OCPI Mures; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 5172/6672 1) COMUNA MIHESU DE CAMPİE, CIF:7031608, domeniul public | A1 |
| Act Administrativ nr. Hot.11, din 10/04/2009 emis de Primaria Miheșu de Campie; | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1500/6672 1) COMUNA MIHESU DE CAMPİE, CIF:7031608, domeniul privat | A1 |
| Act Administrativ nr. HG-964/-anexa 61, poz-117,118,133,134., din 08/05/2001 emis de Guvernul Romaniei, documentatie cadastrala avizata de OCPI Mures; Act Administrativ nr. 5638, din 04/11/2019 emis de Primaria Miheșu de Campie; | | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA MIHESU DE CAMPİE, CIF:7031608, domeniul public | A1.1, A1.2 |

C. Partea III. SARCINI .

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

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|------------------------|
| 1 | 2 | 4.711 |
| 2 | 3 | 6.11 |
| 3 | 4 | 2.503 |
| 4 | 5 | 19.972 |
| 5 | 6 | 9.328 |
| 6 | 7 | 62.546 |
| 7 | 8 | 21.051 |
| 8 | 9 | 72.112 |
| 9 | 10 | 20.133 |
| 10 | 11 | 67.945 |
| 11 | 12 | 4.613 |
| 12 | 13 | 3.206 |
| 13 | 14 | 10.533 |
| 14 | 15 | 8.776 |
| 15 | 16 | 9.249 |
| 16 | 17 | 2.944 |
| 17 | 18 | 2.641 |
| 18 | 19 | 27.023 |
| 19 | 1 | 32.592 |

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
08-11-2019

Data eliberării,
11/11/2019

Asistent Registrator,
Ioan-Marcel Orșoian

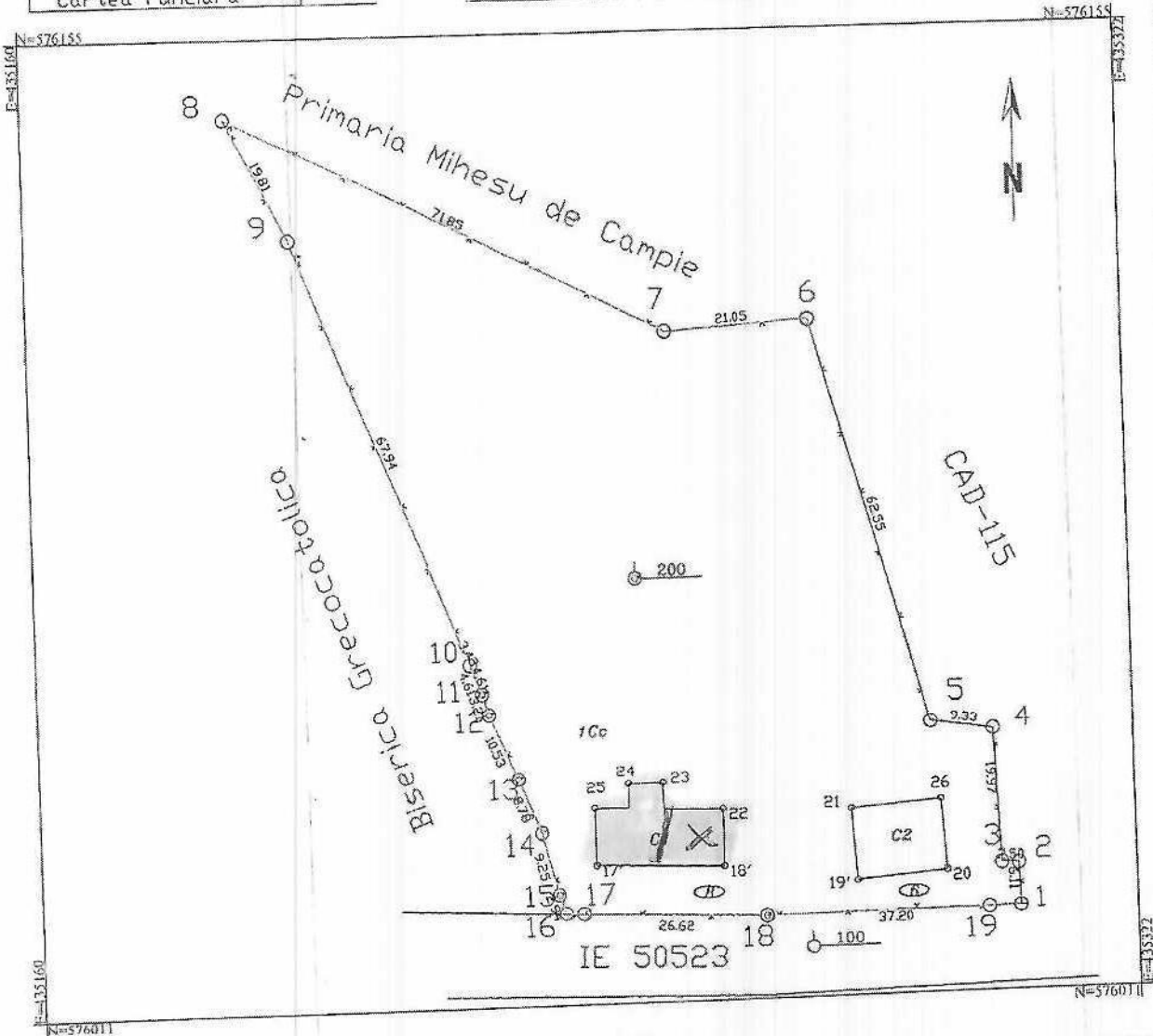
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1:1000

| | | |
|-------------------|--------------------------|--|
| Nr. Cad Top 27 | Supraf. masurata 6672 | Adresa imobilului Miheșu de Câmpie, str. Petofi nr. 6-8 |
| Cartea Funciara | UAT | Miheșu de Câmpie |



A Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentii |
|-------------|------------------------|----------------|---|
| 1 | Cc | 1870 | Imobil împrejmuit cu gard din plasa de sarna si stalpi din lemn |
| 2 | A | 4802 | Imobil împrejmuit cu gard din plasa de sarna si stalpi din lemn |
| Total | | 6672 | |

B Date referitoare la constructii

| Cod constr. | Destinatia | Suprf. constr. la sol (mp) | Mentii |
|-------------|------------|----------------------------|---|
| C1 | CL | 177 | Casa de locuit din pamant acoperita cu tigla, compusa din 6 camere, 2 bucatari, 2 bai, hol, cu suprafata desfasurata de 177 mp. Construit in anul 1965. |
| C2 | CAS | 136 | Dispensar unan pe fundatie din beton, zid din caramida, acoperit cu tigla, compus din 3 holuri, 5 camere, 1 magazie, 3 bai, cu suprafata desfas. de 136 mp. Construit in anul 1991. |
| Total | | 313 | |

Suprafata totala masurata a imobilului = 6672 mp
Suprafata din act = 6672 mp

| | |
|---|---|
| <p>Executanți:</p> <p>Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea incheierii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>DATA:</p> | <p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>DATA:</p> |
|---|---|

10/28/5 / 24 OCT. 2019

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ludus**Dosarul nr. 10383 / 22-10-2019
INCHEIERE Nr. 10383**Registrator:** SANDU DORDEA**Asistent:** Ioan-Marcel Orosfoian

Asupra cererii introduse de CASONI EMIL domiciliat in Loc. Mihesu De Câmpie, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 54A, Jud. Mures privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.Hot.11/10-04-2009 emis de Primaria Mihesu de Campie;
- Act Administrativ nr.HG-964/-anexa 61, poz-117,118,133,134./08-05-2001 emis de Guvernul Romaniei, documentatie cadastrala avizata de OCPI Mures;
- Act Administrativ nr.5638/04-11-2019 emis de Primaria Mihesu de Campie;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 211.

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 51155
- imobilul cu nr. topografic 27, inscris in cartea funciara 50659 UAT Mihesu de Câmpie avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1, STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.2;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 5172/6672 asupra A.1 in favoarea COMUNA MIHESU DE CAMPIE, domeniul public, sub B.1 din cartea funciara 51155 UAT Mihesu de Câmpie;
- Notare, Se sisteaza C.F. nr.50659/UAT Mihesu de Campie ca urmare a alocarii numarului cadastral 51155 pentru intregul imobil si deschiderii CF nr. 51155/UAT Mihesu de Campie asupra A.1, A1.1 sub B.4 din cartea funciara 50659 UAT Mihesu de Câmpie;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1500/6672 asupra A.1 in favoarea COMUNA MIHESU DE CAMPIE, domeniul privat, sub B.2 din cartea funciara 51155 UAT Mihesu de Câmpie;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A1.1, A1.2 in favoarea COMUNA MIHESU DE CAMPIE, domeniul public, sub B.3 din cartea funciara 51155 UAT Mihesu de Câmpie;

Prezenta se va comunica părților:

CASONI EMIL
MAIER ROMEO-TUDOR

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ludus, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

08-11-2019

Registrator,
SANDU DORDEA
REGISTRATOR DE CARTE FUNCIONARA
(parafa si semnatura)

Asistent Registrator,
Ioan-Marcel Orosfoian

(parafa si semnatura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

COMUNICAREA ÎNCHEIERII

Nr. 10383 din data de 22-10-2019

Către **Maier Romeo-Tudor**,
Loc. Târgu Mures, Bdul 1 Decembrie 1918, Nr. 271, Ap. 19, Jud. Mures, vă comunicăm, alăturat,
încheierea nr. 10383 din data de 22-10-2019, emisă de către B.C.P.I Ludus.

Referenț.....



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ludus

DISPENSAR

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 10383 |
| Ziua | 22 |
| Luna | 10 |
| Anul | 2019 |



Cod verificare
100075800091

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51155 Miheșu de Câmpie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Miheșu De Câmpie, Str Alexandru Petofi, Nr. 6-8, Jud. Mures

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 51155 | 6.672 | Teren împrejmuit; |

Construcții

| Crt | Nr cadastral Nr. | Adresa | Observații / Referințe |
|------|------------------|--|---|
| A1.1 | 51155-C1 | Loc. Miheșu De Câmpie, Str Alexandru Petofi, Nr. 6-8, Jud. Mures | Nr. niveluri:1; An construire:1968; S. construita la sol:177 mp; S. construita desfasurata:177 mp; Casa de locuit cu peretii din pamant,, acoperis din tigla,compusa din 6 camere,2 bucatarii, 2 bai,1 hol. |
| A1.2 | 51155-C2 | Loc. Miheșu De Câmpie, Str Alexandru Petofi, Nr. 6-8, Jud. Mures | Nr. niveluri:2; An construire:1991; S. construita la sol:136 mp; S. construita desfasurata:150 mp; Dispensar Uman, pe fundatie din beton,zid din caramida,acoperit cu tigla, compus din S-1CT, la P-3 holuri, 5 Camere,1 Magazie,3 Bai. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|------------|
| 10383 / 22/10/2019 | |
| Act Administrativ nr. HG-964/-anexa 61, poz-117,118,133,134., din 08/05/2001 emis de Guvernul Romaniei, documentatie cadastrala avizata de OCPI Mures; | |
| B1 | A1 |
| Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 5172/6672 1) COMUNA MIHESU DE CAMPİE , CIF:7031608, domeniul public | |
| Act Administrativ nr. Hot.11, din 10/04/2009 emis de Primaria Miheșu de Câmpie; | |
| B2 | A1 |
| Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1500/6672 1) COMUNA MIHESU DE CAMPİE , CIF:7031608, domeniul privat | |
| Act Administrativ nr. HG-964/-anexa 61, poz-117,118,133,134., din 08/05/2001 emis de Guvernul Romaniei, documentatie cadastrala avizata de OCPI Mures; Act Administrativ nr. 5638, din 04/11/2019 emis de Primaria Miheșu de Câmpie; | |
| B3 | A1.1, A1.2 |
| Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA MIHESU DE CAMPİE , CIF:7031608, domeniul public | |

C. Partea III. SARCINI .

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|------------------------|
| 1 | 2 | 4.711 |
| 2 | 3 | 6.11 |
| 3 | 4 | 2.503 |
| 4 | 5 | 19.972 |
| 5 | 6 | 9.328 |
| 6 | 7 | 62.546 |
| 7 | 8 | 21.051 |
| 8 | 9 | 72.112 |
| 9 | 10 | 20.133 |
| 10 | 11 | 67.945 |
| 11 | 12 | 4.613 |
| 12 | 13 | 3.206 |
| 13 | 14 | 10.533 |
| 14 | 15 | 8.776 |
| 15 | 16 | 9.249 |
| 16 | 17 | 2.944 |
| 17 | 18 | 2.641 |
| 18 | 19 | 27.023 |
| 19 | 1 | 32.592 |

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
08-11-2019

Data eliberării,
11/11/2019

Asistent Registrator,
Ioan-Marcel Orșoian

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Ianuarie 2022

COMUNA MIHESU DE CAMPIE, CIF 7031608

RE: Raportul de evaluare imobiliara: casa rezidentiala - ap. 2 (fara terenul aferent) situata in Mihesu de Campie, str Alexandru Petofi, nr 6 – 8, ap 2, jud Mures

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus.

Pentru intocmirea prezentului raport am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra si de catre client, cat si date furnizate de piata de specifica si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator Autorizat calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip si in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor in vigoare la data intocmirii prezentului raport de evaluare.

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra asupra valorii de piata a bunului mentionat mai sus, la data evaluarii este de:

8.900 Euro
echivalent a **44.002 Lei**,
valoarea nu contine TVA

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certificam ca I.I. Scridon D. Ioan nu are niciun interes direct cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nicio influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,
Col. (r) jr. Ioan Scridon
Evaluator autorizat ANEVAR



| | |
|--|-----------|
| SINTEZA | 3 |
| TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII | 4 |
| Identificarea evaluatorului | 4 |
| Identificarea clientului | 4 |
| Identificarea altor utilizatori desemnati | 4 |
| Activul supus evaluarii | 4 |
| Scopul evaluarii | 4 |
| Tipul valorii utilizate | 4 |
| Data evaluarii | 4 |
| Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluatorul | 5 |
| Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative | 5 |
| Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare | 5 |
| Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR | 6 |
| PREZENTAREA DATELOR | 7 |
| Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. | 7 |
| Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare | 8 |
| Informatii despre amplasament | 8 |
| Descrierea constructiei | 9 |
| Aspecte privind utilizarea | 9 |
| ANALIZA PIETEI IMOBILIARE | 11 |
| Piata imobiliara | 11 |
| Piata specifica | 11 |
| Analiza si previziunea cererii | 11 |
| Analiza si previziunea ofertei | 12 |
| Analiza echilibrului pietei specifice | 12 |
| EVALUAREA | 12 |
| Metodologia de evaluare | 12 |
| Abordarea prin cost | 12 |
| ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII | 13 |
| Analiza rezultatelor | 13 |
| Concluzia asupra valorii | 14 |
| ANEXE | 15 |
| Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale | 15 |
| Fotografii | 17 |
| Harta Localizare | 19 |
| Grilele de costuri | 20 |
| Documente | 24 |

SINTEZA

Client: Comuna Mihesu de Campie CIF 7031608
Proprietari: Comuna Mihesu de Campie CIF 7031608
Adresa: Mihesu de Campie, str Alexandru Petofi, nr 6 – 8, ap 2, jud Mures
Utilizator desemnat: Comuna Mihesu de Campie CIF 7031608
Tipul Proprietatii: Proprietate rezidentiala si terenul aferent
Numar de inregistrare: 13/28.01.2022



Valoarea de Piata: 8.900 Euro
44.002 Lei

Alocare:
Teren: Nu e cazul
Constructia: 8.900 Euro

Cursul de schimb
(1 euro = 4,9440 lei)

Abordari utilizate
Valori rezultate
Abordarea prin cost –
Metoda CIN – costuri
segregate = 8.900 euro
Abordarea prin cost –
Metoda CIN – Catalog 124 =
8.800 euro

Suprafata utila totala 57,91 m² (calculata)
Suprafata construita la sol 78 m² (din documente)
Suprafata construit desfasurata 78 m² (calculata)
Suprafata teren 6.672 m² (conform CF)

Evaluator autorizat,
Ioan Scridon



Administrator,
Ioan Scridon

I.I. Scridon D. Ioan Tarnaveni



Data inspectiei: 25.01.2022
Data evaluarii: 25.01.2022
Data redactarii raportului: 28.01.2022

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea evaluatorului

I.I. SCRIDON D. IOAN

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala 24864993

Registrul Comertului sub nr. F26/1379/2008

Tarnaveni, str Viitorului, nr 1/A, ap 11, jud. Mures

Tel: 0745075343

E-mail: ioan.scridon@yahoo.com

Identificarea clientului

Client:

Nume: Comuna Mihesu de Campie CIF 7031608

CIF : 7031608

Adresa: Mihesu de Campie, str Mihai Eminescu, nr 4, jud. Mures

Identificarea altor utilizatori desemnati

Acest raport de evaluare ii este adresat Comunei Mihesu de Campie si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti utilizatori.

Activul supus evaluarii

Proprietate imobiliara rezidentiala – Casa de locuit si terenul aferent

Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este inchirierea/concesionarea cladirii

Tipul valorii utilizate

Tipul valorii estimate este **valoarea de piata** asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, SEV 104 Tipuri ale valorii si anume: "Valoarea de piată este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

Data evaluarii

Data evaluarii este 25.01.2022, data la care sunt valabile informatiile privind nivelul preturilor și documentele furnizate de client si la care se consideră valabile ipotezele si ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactarii raportului este 28.01.2022

Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si orice limitari ale acestora

Pasii parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluarii
- Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 25.01.2022 de catre evaluator autorizat Scridon Ioan, ca reprezentant al I.I. Scridon D. Ioan in prezenta reprezentantului clientului/proprietarului DI Casoni Emil, primarul comunei.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client/proprietar/utilizator, si a identificat activul/activele impreuna cu reprezentantul clientului/proprietarului.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespondentei dintre starea factica si documente, caracteristicile proprietatii, vizualizarea documentelor in original).

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate. Nu am realizat o analiză structurală a proprietății, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpusă sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client/propietar.

- Culegerea și analiza datelor de piață

Natura și sursa informațiilor pe care să va baza evaluatorul

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare (extras CF, acte dobândire, documentație cadastrală)
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022;
 - SEV 100 Cadrul general
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 Documentare și conformare
 - SEV 103 Raportare
 - SEV 104 Tipuri ale valorii
 - SEV 105 Abordări și metode în evaluare
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric, editura Matrix Rom București și/sau Costuri de Reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, Comerciale, Agricole și Construcții Speciale, editura IROVAL 2010, actualizate cu indicii IROVAL și/sau Costuri de Reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri rezidențiale, editura IROVAL 2011, actualizate cu indicii IROVAL și/sau Costuri de Reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodărești, Structuri MiTek și Construcții speciale, Editura IROVAL 2014, actualizate cu indicii IROVAL.
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirie etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate

Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Vezi Anexa 1

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referință la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al I.I. Scridon D. Ioan Tarnaveni cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța referitoare la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

¹ Sursile de informații au fost reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

Evaluator Autorizat,
Scridon Ioan



truf.

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.

↓ Identificarea proprietatii imobiliare subiect Casa de locuit si terenul aferent, situata la adresa Miheșu de Campie, str Alexandru Petofi, nr 6 – 8, ap 2, jud Mures

Conform actelor de proprietate (CF 51155/Miheșu de Campie), imobilul este compus din:

- teren intravilan in suprafata de 6.672 mp (nr cad/top 51155)
- casa de locuit cu pereti din pamant, acoperita cu tigla, compusa din 6 camere, 2 bucatarii, 2 bai, 1 hol, cu suprafata construita la sol: 177 mp, suprafata construita desfasurata: 177 mp; an construire: 1968, regim de inaltime P, (nr cad 51155-C1); (casa de locuit compusa din apartamentul nr 1 si apartamentul nr 2)

- dispensar uman, pe fundatie din beton, zid din caramida, acoperit cu tigla, compus din: subsol: 1 CT, la parter: 3 holuri, 5 camere, 1 magazie, 3 bai; cu suprafata construita la sol: 136 mp, suprafata construita desfasurata 150 mp; an construire 1991, regim de inaltime S+P, (nr cad 51155-C2)

Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea faptica.

Obiectul prezentei evaluari este apartamentul nr 1 din constructia casa de locuit (nr cad 51155-C1), compus din: 3 camere, 1 bucatarie, 1 hol, cu suprafata utila de 57,91 mp

↓ Descrierea juridica

Proprietar: Comuna Miheșu de Campie CIF 7031608, domeniul public pentru teren, cota actuala 5172/6.672, domeniul privat pentru teren, cota actuala 1.500/6.672 mp, domeniul public pentru constructiile: 51155-C1 si 51155-C2, in cota actuala 1/1.

Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al Comuna Miheșu de Campie CIF 7031608 asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi Documente).

Date privind dobandirea dreptului de proprietate:

Nu ne-au fost prezentate.

Date privind intabularea:

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este inregistrat in Cartea Funciara nr. 51155/Miheșu de Campie, sub nr cad/top 51155 pentru teren si nr cad 51155-C1 pentru casa de locuit si nr cad 51155-C2 pentru dispensar uman, conform extrasului de carte funciara nr 10383 din 23.10.2019 emis de OCPI Mures, BCPI Ludus

Sarcini:

Conform extrasului de carte funciara mentionat imobilul nu este grevat cu sarcini.

Date privind documentatia cadastrala:

Ne-au fost prezentate: Planul de amplasament si delimitare a imobilului si Extrasul de carte funciara mentionat

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

- ✦ Date despre zona, oras
Proprietatea in cauza este situata in satul Mihesu de Campie, comuna Mihesu de Campie, pe strada Alexandru Petofi, nr 6- 8, jud. Mures.
Zona este incadrata de arealul format de strazile: Alexandru Petofi, Mihai Eminescu, DJ 151 (vezi Harta Localizare).
Aceasta zona este considerata ca fiind o zona centrala localitatii.
Cartierul este predominant format din imobile tip case unifamiliale si institutii publice.
Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic redus.
- ✦ Date despre vecinatati
Proprietatea beneficiaza de invecinarea apropiata cu urmatoarele puncte de interes:
- Primaria comunei;
- Scoala Generala
- Caminul cultural;
- Postul de Politie;
- Dispensar uman;
- Biserica ortodoxa;
- Magazine private;
- Oficiul Postal,
Proprietatea are acces la caile de transport in comun - autobuze, maxi-taxi.
Artere importante de circulatie existente in zona:
- Auto: - DJ 151 care face legatura intre: Ludus si Bistrita – asfaltata
- Feroviar: halta Mihesu de Campie pentru ruta CFR: Ludus – Sarmasu-Bistrita
Unitatile comerciale de tip magazin endetail/ boutique si supermarket se afla la o distanta de 300 mp
Unitatile de invatamant existente in zona sunt: scoli si gradinite private si publice.
Unitatile medicale existente in zona sunt: dispensar public, cabinet privat si farmacie.
Rețele edilitare existente in zona:
Rețea de energie electrica: existenta
Rețea de apa: existenta
Rețea de gaze: existenta
Rețea de canalizare: existenta
Rețea telefonie fixa si/sau mobila: existenta
- ✦ Amplasarea
Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila
Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita. Poluarea este relativ redusa. Rețelele publice de utilitati se prezinta in stare satisfacatoare.

Informatii despre amplasament

- ✦ Suprafata terenului
Suprafata de teren aferenta proprietatii este de 6.672 mp in cota exclusiva.
- ✦ Geografia
Relieful proprietatii este usor inclinat, iar forma este neregulata.
- ✦ Accesul la drum public / Front stradal
Proprietatea are acces la drum public strada Alexandru Petofi.
Terenul are deschidere la strada Alexandru Petofi de 67 ml

✚ Facilitati

Imprejmuire cu un gard din soclu de beton si plasa de sarma si stalpi de beton si plasa de sarma.

✚ Utilitati

Utilitati de care dispune amplasamentul:
Energie electrica: bransat
Gaze: bransat
Apa: bransat
Canalizare: bransat la fosa septica

Descrierea constructiilor

✚ Constructia - **Casa**
de locuit ap. 1

Din informatiile obtinute, imobilul s-a edificat in anul 1968 (conform CF) si are regim de inaltime P.

✚ Structura

Aspectul imobilului, atat cel exterior cat si cel interior este intr-o conditie satisfacatoare.

✚ Acoperisul

Solutia constructiva aferenta este: infrastructura fundatii din beton, suprastructura zidarie portanta din caramida

✚ Finisaje

Cladirea este prevazuta cu acoperis avand sarpanta de lemn si invelitoare din tigla ceramica.

Finisajele interioare sunt clasice si constau in: pardoseli din dusumea de scandura. Peretii interiori sunt tencuiti si zugraviti in var, plansee din lemn. .
Finisajele exterioare constau in tencuieli driscuite si stropite.

✚ Tamplarie

Tamplaria exterioara: ferestre si usa de intrare si interioare din lemn.

✚ Instalatii

Instalatiile de care dispune cladirea:
Instalatiile electrice sunt realizate si conectate la reseaua publica
Instalatiile de gaze sunt realizate si conectate la reseaua publica;
Instalatiile de apa sunt realizate si conectate la reseaua publica;
Instalatiile de canalizare sunt realizate si conectate la fosa septica.
Instalatiile de incalzire: o sobe simple pe gaze
Obiectele sanitare sunt de calitate nesatisfacatoare
Alte instalatii:
- Nu sunt

✚ Grad de finalizare /
necesar de investit

In opinia noastra cladirea prezinta un grad de finalizare de 70%, conform descrierii anterioare (structura, finisaje, tamplarie si instalatii).

✚ Suprafete

Suprafata construita = 78 mp;
Suprafata construit desfasurata = 78 mp;
Suprafata utila = 57,91 mp;

Aspecte privind utilizarea

✚ Utilizarea proprietatii
la data inspectiei

La data inspectiei proprietatea era finalizata in proportie de 70%, avea destinatie rezidentiala si era locuita.

✚ Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca "cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate"

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si ulterior a eliminarii alternativelor de utilizare. Utilizarea ramasa ce indeplineste cele patru criterii este cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.

Pentru identificarea celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, au fost preluate informatii de pe piata locala a terenurilor similare libere din zonele semicentrale ale localitatii. Pe baza analizei efectuate, s-au studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, avand in vedere elementele caracteristice ale terenului (dimensiuni si forma) si specificul zonei in care este amplasat.

Analiza utilizarilor posibile ale proprietatii:

| Utilizare analizata | Criterii CMBU | | | |
|--------------------------|---------------|----------------|--------------------|------------------|
| | Permisa legal | Posibila fizic | Fezabila financiar | Maxim productiva |
| Comerciala/Administrativ | DA | DA | DA | DA |
| Rezidentiala | DA | DA | NU | NU |

Astfel cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea **comerciala/administrativa**

Cea mai buna utilizare a proprietatii construite.

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin.

S-au analizat urmatoarele posibilitati:

a) *continuarea utilizarii existente*

Testarea continuarii utilizarii existente - In vederea sustinerii ipotezei de continuare a activitatii actuale in conditii de maxima productivitate s-a realizat o analiza de piata. Din aceasta analiza reiese faptul ca cererea pentru astfel de proprietati este activa si piata rezidentiala este in dezvoltare.

b) *modificarea utilizarii existente*

Testarea modificarii utilizarii existente - au fost analizate alternative de utilizare ale acestei proprietati:

| Utilizare analizata | Criterii CMBU | | | |
|---------------------------|---------------|----------------|--------------------|------------------|
| | Permisa legal | Posibila fizic | Fezabila financiar | Maxim productiva |
| Comerciala/Administrativa | DA | DA | DA | DA |
| Rezidentiala | DA | DA | NU | NU |

Astfel cea mai buna utilizare a proprietatii construite este cea de proprietate **comerciala/administrativa**.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.
În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

Abordarea prin cost

8.900 EURO

In procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.
Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de locuinte comparativ cu cele privind inchirieri. Abordarea prin cost a fost aplicata pentru sustinerea valorii obtinute prin piata intrucat s-au gasit si informatii privind tranzactii de terenuri si privind costuri de construire. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii asa cum se prezenta la data inspectiei este estimata prin abordarea prin piata – metoda comparatiei directe la:

8.900 Euro
echivalent a 44.002 Lei

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include constructia, terenul atat cota exclusiva cat si cea indiviza;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Scridon Ioan
Evaluator autorizat ANEVAR



concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Uzura fizica generata de folosirea regulata a constructiei si de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia poate fi impartita in doua categorii:

- a. Uzura fizica recuperabila - se refera la elementele de intretinere defectuoasa, adica la reparatiile neefectuate la timp si reprezinta costul reabilitarii/inlocuirii lor, atata timp cat costul remedierii este mai mic decat cresterea ca valoare rezultata. - **Nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile.**
- b. Uzura fizica nerecuperabila - se refera la elementele deteriorate care nu pot fi reparate la data evaluarii din motive practice sau economice. Pentru a estima deprecierea fizica nerecuperabila a fost aplicata metoda varsta - durata de viata pentru fiecare element constructiv determinat conform Anexei 45 din P 135/1999, tinand cont de efectul elementelor recuperabile. Formula de calcul este:

Dfizica = Cost de nou - Depreciere elemente recuperabile fizice *(Varsta efectiva /Durata de viata economica totala).

- **Deprecierea (neadecvarea) functionala** reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionarii cladirii, stilului arhitectonic sau a instalatiilor si echipamentelor atasate. Deprecierea functionala poate fi:

⇒ Recuperabila: lipsa unui element al constructiei identificat la alte comparabile din piata ca fiind necesar, deficienta a constructiei care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionare recuperabila. Aceste elemente sunt identificabile, iar costul de inlocuire/remediere/adaugare este dedus ca o penalitate din valoarea proprietatii.

⇒ Nerecuperabila: deficienta nerecuperabila care nu este fezabil economic sa fie corectata sau supradimensionarea nerecuperabila identificata a fi cauzata prin acele componente care depasesc cerintele pietei si nu se reflecta in valoare.

In cazul proprietatii evaluate au fost identificate elemente de depreciere functionala (lipsa apei curente, a canalizarii, lipsa babei, a instalatiilor sanitare).

- **Deprecierea externa** consta in pierderea de valoare datorata unor factori externi proprietatii, cum ar fi declinul vecinatatilor, localizarea proprietatii in regiune sau conditiile de piata locale. In cazul proprietatii evaluate nu au fost identificati factori externi care sa influenteze valoarea de piata a proprietatii.

Estimarea profitului dezvoltatorului imobiliar: Profitul dezvoltatorului imobiliar reprezinta o suma derivata de pe piata, pe care un dezvoltator o primeste pentru initiativa, pentru contributia sa la proiect si pentru riscul asumat. Pentru o constructie noua, reprezentand CMBU al terenului, profitul dezvoltatorului este cuantificat ca diferenta intre valoarea de piata a proiectului finalizat si costul total de dezvoltare a proiectului.

Din analiza efectuata si a interviurilor realizate, pe piata dezvoltarii proprietatilor similare profitul anticipat este cuprins intre 10% - 25%. In cazul proprietatii analizate nu am estimat un profit pentru investitor. Metodologia de calcul este prezentata in Grila de costuri.

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea constructiei estimate prin aceasta metoda este:

- Prin metoda CIN - costuri segregate:

8.900 EURO (rotund)
echivalent a 44.002 LEI

- Prin metoda CIN - Catalog reevaluare124:

8.800 EURO (rotund)
echivalent a 43.507 LEI

Concluzie valoare estimata prin abordarea prin cost

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a constructiei estimate prin aceasta metoda este:

8.900 EURO

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara Romania Generalitati

La momentul analizei, ianuarie 2022, piata imobiliara ca si intreaga economie a Romaniei, se afla intr-o stare de stagnare din cauza pandemiei mondiale declansata de virusul COVID-19.

Nu avem momentan date statistice care sa releve evolutia preturilor de tranzactionare pe piata imobiliara, inasa din discutiile avute cu dezvoltatorii ce se afla in proces de construire a unor ansambluri rezidentiale, comerciale si industriale, se pare ca exista o reticenta in achizitionarea de spatii noi momentan sau marjele de negociere au crescut mult fata de perioada anterioara, discount-urile cerute si oferite fiind intre 10-20%.

Exista o scaderea a numarului de tranzactii in comparatie cu aceeasi perioada a anului trecut. Cererea este mai mica, cei ce urmau sa achizitioneze anul acesta o noua locuinta sunt mai reticenti, asteapta o directie clara a pietei, asteapta conturarea unui trend. Tranzactiile existente provin din rezervarile facute in trecut, noii cumparatori nu s-au dat inapoi.

Tendinta generala mai curand este de a renegocia contractele de chirii existente sau chiar la a renunta la unele contracte, unele firme fiind in imposibilitatea de a-si onora obligatiile din cauza restrangerii sau opririi activitatii. Nu stim momentan cum va evolua rata inflatiei si a somajului, inasa se observa o incetinire a finantarii proiectelor noi de catre institutiile financiar-bancare, dar si a creditelor noi facute de persoanele fizice. Un acces mai greu la finantare si o scumpire a creditului, pot antrena o scadere a preturilor de vanzare in toate categoriile pietei imobiliare.

Impactul crizei pe piata imobiliara va putea fi identificat in urmatoarea perioada si depinde de durata crizei si de efectele masurilor luate de autoritati precum protejarea locurilor de munca si a veniturilor.

Mihesu de Câmpie este satul de reședință al comunei cu același nume din județul Mureș

Localitatea este situată pe Pârâul de Câmpie, afluent al Mureșului, pe drumun județean DN 151 Luduș - Sârmașu, în partea centrală a Podișului Transilvaniei, având o mare suprafață întinsă, sub formă de câmpie, de unde și numele de "Câmpie".

Teritoriul așezării este favorizat de o lungă rețea de comunicații. Pe direcția N-S calea ferată care leagă orașul Luduș de nodul de cale ferată Magheruș-Șieu. Tot pe direcția N-S localitatea este traversată de o șosea care leagă orașele Luduș și Sârmașu.

Populația localității conform recensământului din anul 2011, este de 1539 locuitori.

Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluat este cea a caselor rezidentiale situate in comuna Mihesu de Campie.

Piata locala rezidentiala reprezentata de case rezidentiale este o piata in echilibru, cu tendinte de crestere si in anul 2022, devenind in momentul evaluarii o piata a vanzatorilor.

Pe piata locala nu se observa o diferentiere majora a preturilor caselor rezidentiale situate in satul Mihesu de Campie versus cele localizate in satele apartinatoare, diferenta fiind in primul rand de localizare, de terenul aferent, finisaje si dotari.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este piata caselor rezidentiale unifamiliale de 2 camere, dependinte si anexe situate in satul Mihesu de Campie.

Oferta competitiva: persoane fizice din Mihesu de Campie si satele invecinate.

Preturi/chirii de echilibru: preturile de echilibru pentru imobilele comparabile cu cel analizat pe piata specifica sunt cuprinse intre 15.000 – 30.000 euro si depind in general de localizarea proprietatii, suprafata utila a casei rezidentiale, dotarile si finisajele constructiei, eventualele componente nonimobiliare si suprafata terenului aferent.

Marjele de negociere sunt cuprinse intre 3 – 5% si depind de nivelul pretului de oferta, finantarea achizitiei, puterea de negociere a partilor

Oferta de terenuri intravilane este redusa; putinele terenuri ofertate sunt ofertate cu preturi intre 3 – 6 euro/mp, in functie de localizare, marime, utilitatii, front stradal.

Nu se poate vorbi de o piata a chiriilor pentru case rezidentiale in Mihesu de Campie

Cererea

Cererea solvabila tinta este formata din persoane fizice cu venituri medii si mari, in general persoane si/sau fami ii tinere, care de regula sunt la prima locuinta.

Datorita Programului "Prima casa" si a dezghetarii creditarii in general, precum si datorita cresterii economice ince pand cu sfarsitul anului 2014, cererea solvabila este in crestere pana la data evaluarii.

Datorita "pericolului" legii "de dare in plata" care a dus la inaspierea conditiilor de finantare, respectiv in primul rand la cresterea avansului perceput de catre finantatori si eligibilitatea a mult mai putine persoane la acordarea de credite cu ipoteca, a dus in ultimul timp la un val de cereri de finantare si de cumparare de locuinte ceea ce a creat practic o explozie a preturilor pe piata locala.

Oferta

Oferta competitiva este destul de saraca si este formata in cea mai mare parte din case rezidentiale cu 2 si 3 camere; case vechi, unele renovate cu diferite suprafete de teren. Aceasta (oferta) provine de la persoane fizice care detin astfel de proprietati sau de la mostenitorii acestor proprietati.

Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea si creditelor si conditiilor de finantare. In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare.

Estimarea atractivitatii: Comparand atributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluziona ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie.

EVALUAREA

Metodologia de evaluare

Pentru estimarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR in vigoare, prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare si anume :

- Abordarea prin piata - Metoda comparatiei directe
- Abordarea prin venit - Metoda capitalizarii veniturilor
- Abordarea prin cost - Metoda cosului de inlocuire net

In cazul de fata evaluatorul a considerat oportun a se aplica abordarea prin cost - metoda costului de inlocuire net.

Abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe nu s-a putut aplica din lipsa unei pietei a vanzarilor de case si nici abordarea prin venit nu s-a aplicat datorita lipsei unei pietei a chiriilor pentru case rezidentiale in Mihesu de Campie si imprejurimi.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii, prin utilizarea principiului substitutiei conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

Abordarea prin cost stabileste valoarea prin estimarea costurilor de achizitionare a terenului si de construire a unei noi proprietati, cu aceeasi utilitate, sau de adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare.

In cazul de fata evaluarea terenului nu s-a efectuat.

Metoda costului de inlocuire (constructie)

Pentru estimarea valorii constructiei s-a utilizat **metoda costului de inlocuire net**, care consta in stabilirea costului de inlocuire din care se deduc o serie de deprecieri: fizica, functionala si externa. Relatia de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de inlocuire - (Depreciere fizica + Depreciere functionala + Depreciere externa), in care:

- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte - procentual si valoric - decembrie 2021 si Catalogul nr 124 pentru reevaluarea cladirilor de locuit si administrative 1964, reeditare Matrix Rom 1996, actualizat decembrie 2021,
- **Deprecierea fizica** reprezinta pierderea de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se

ANEXE

Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale

1. Ipoteze semnificative

- Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obtinute de la părți neangajate de către I.I. Scridon D. Ioan se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nicio legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de I.I. Scridon D. Ioan și se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.

- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude niciun element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimarile vor fi atinse, inasa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor in care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a continutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări in ceea ce priveste probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
- Desigur ca proprietarul respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor în legatură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție

2. Ipoteze speciale:

La cererea clientului evaluarea s-a facut doar pentru apartamentul nr 2 din corpul de cladire cu nr cad 51155-C1, fara terenul aferent.

Terenul in suprafata de 6.672 mp aflat in proprietatea Comunei Mihesu de Campie (5172/6.672 mp – domeniul public si 1500/6.672 mp – domeniul privat); teren nedezmembrat si pe care sunt edificate doua cladiri: casa de locuit cu nr cad 51155-C1, compusa din 2 apartamente (din care apartamentul nr 2 face obiectul prezentei evaluari, iar apartamentul nr 1 este proprietatea unei persoane fizice, dar neintabulat pe aceasta) si dispensar uman cu nr cad 51155-C2

Fotografii

Vedere exterioara



Vedere exterioara



Vedere exterioara



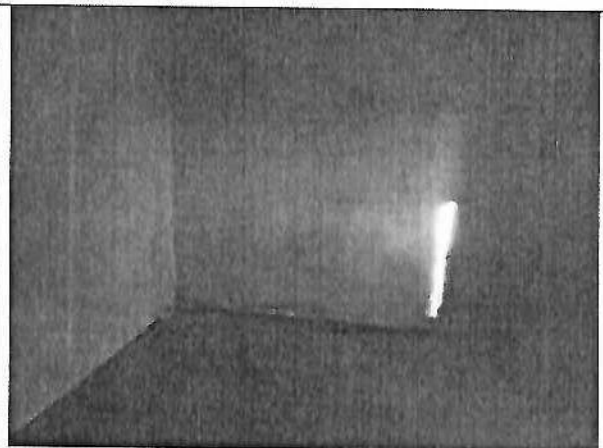
Vedere exterioara



Camera 1



Camera 2



Hol



Bucatarie



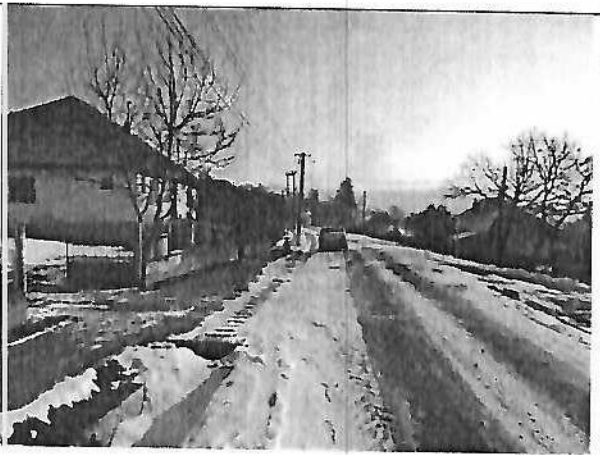
Camera 3



Degradari interioare



Drum acces si vecinatati



Drum acces si vecinatati



Harta Localizare



Costuri

Grila de costuri segregate:

EVALUARE LOCUINȚĂ MODESTĂ ÎN MEDIU RURAL

- METODA COSTURILOR SEGREGATE -

Calcul conform "Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe - procentual și valoric" - decembrie 2021.
 Fișa 55 (asim.) - Locuință modestă în mediu rural, cu ziduri din cărămidă, racordată la electricitate, fără alte facilități, planșeu din lemn, învelitoare din tablă zincată
 Arie construită desfășurată Ad = 78,00 mp

| Nr. crt. | Denumirea lucrării (include toate tipurile de lucrări) | UM | Costuri pe mp Ad (lei) | Pondere din total cost | Costuri totale lucrare (lei) | Stadiu executie lucrare (%) | Costuri lucrări executate (lei) | Costuri lucrări de executat (lei) |
|-----------------------------|---|-------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--|--|
| 1 | Excavatii | mc | 46,44 | 1,10% | 3.622,32 | 100% | 3.622,32 | 0 |
| 2 | Umpluturi si compactari | mc | 9,13 | 0,22% | 712,14 | 100% | 712,14 | 0 |
| 3 | Hidroizolatii si lucrari aferente | mp | 26,25 | 0,62% | 2.047,50 | 100% | 2.047,50 | 0 |
| 4 | Beton armat | mc | 48,60 | 1,15% | 3.790,80 | 100% | 3.790,80 | 0 |
| 5 | Beton simplu | mc | 192,00 | 4,56% | 14.976,00 | 100% | 14.976,00 | 0 |
| 6 | Scări din lemn | ml | 10,80 | 0,26% | 842,40 | 100% | 842,40 | 0 |
| 7 | Zidării | mc | 616,10 | 14,64% | 48.055,80 | 100% | 48.055,80 | 0 |
| 8 | Confecții metalice | kg | 6,48 | 0,15% | 505,44 | 100% | 505,44 | 0 |
| 9 | Tamplarie din lemn | mp | 253,05 | 6,01% | 19.737,90 | 100% | 19.737,90 | 0 |
| 10 | Geamuri simple | mp | 30,00 | 0,71% | 2.340,00 | 100% | 2.340,00 | 0 |
| 11 | Pardoseli din beton simplu | mp | 25,35 | 0,60% | 1.977,30 | 100% | 1.977,30 | 0 |
| 12 | Pardoseli din dușumea | mp | 146,72 | 3,49% | 11.444,16 | 100% | 11.444,16 | 0 |
| 13 | Tencuieli interioare | mp | 441,00 | 10,48% | 34.398,00 | 100% | 34.398,00 | 0 |
| 14 | Zugrăveli interioare | mp | 159,55 | 3,79% | 12.444,90 | 100% | 12.444,90 | 0 |
| 15 | Vopsitorii interioare | mp | 13,02 | 0,31% | 1.015,56 | 100% | 1.015,56 | 0 |
| 16 | Tencuieli exterioare | mp | 169,20 | 4,02% | 13.197,60 | 100% | 13.197,60 | 0 |
| 17 | Trotuare din beton simplu | mp | 48,90 | 1,16% | 3.814,20 | 100% | 3.814,20 | 0 |
| 18 | Planșeu din lemn | mp | 462,00 | 10,98% | 36.036,00 | 100% | 36.036,00 | 0 |
| 19 | Podină din lemn pod | mp | 185,00 | 4,40% | 14.430,00 | 100% | 14.430,00 | 0 |
| 20 | Șarpantă | mp | 168,00 | 3,99% | 13.104,00 | 100% | 13.104,00 | 0 |
| 21 | Învelitoare, inclusiv astereala | mp | 349,44 | 8,30% | 27.256,32 | 100% | 27.256,32 | 0 |
| 22 | Jgheaburi și burlane | ml | 20,50 | 0,49% | 1.599,00 | 100% | 1.599,00 | 0 |
| 23 | Streașină simplă | mp | 64,35 | 1,53% | 5.019,30 | 100% | 5.019,30 | 0 |
| 24 | Tabachere și lucrane | mp | 9,62 | 0,23% | 750,36 | 100% | 750,36 | 0 |
| 25 | Sobe din teracotă | cable | 228,00 | 5,42% | 17.784,00 | 100% | 17.784,00 | 0 |
| 26 | Alte lucrări de constructii | % | 74,59 | 1,77% | 5.818,02 | 100% | 5.818,02 | 0 |
| 27 | Bransament electric | lei | 108,20 | 2,57% | 8.439,60 | 100% | 8.439,60 | 0 |
| 28 | Cabluri, conductori, tevi electrice | ml | 18,00 | 0,43% | 1.404,00 | 100% | 1.404,00 | 0 |
| 29 | Aparate electrice | lei | 46,40 | 1,10% | 3.619,20 | 100% | 3.619,20 | 0 |
| 30 | Corpuri de iluminat | lei | 8,50 | 0,20% | 663,00 | 100% | 663,00 | 0 |
| 31 | Alte instalatii comune | % | 3,62 | 0,09% | 282,36 | 100% | 282,36 | 0 |
| 32 | Diverse, organizare, proiectare | % | 219,38 | 5,21% | 17.111,64 | 100% | 17.111,64 | 0 |
| TOTAL COSTURI (RON): | | | 4.208,19 | 100% | 328.239 | | 328.239 | 0 |
| TOTAL COSTURI (EURO) | | | 851,17 | | 66391 | | 66391 | |

ABORDAREA PRIN COST - METODA CIN

1. TIP CONSTRUCTIE: Casa rezidentiala Curs EUR

2. SURSA INFORMATIEI: 4,944

Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte - procentual si valoric - Decembrie 2021 - fisa nr 55

(euro/mp cu TVA) 851,17

(euro/mp fara TVA) 715,27

3. DATE DE REFERINTA CONSTRUCTIE:

- arie construit desfasurata Acd 78,00 mp

4. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE CONSTRUCTIE (CIB)

Cost de inlocuire brut 55.791 €

715 €/mp

5. ESTIMARE DEPRECIERI

PIF 1968
Conditii de exploatare normale
Starea tehnica satisfacatoare
Varsta efectiva 54

Deprecierea fizica Dfiz

Uzura fizica recuperabila - €

| Element constructiv | Pondere orientativa conform Anexei 45 din P 135/1999 (%) | Durata de viata utila a elementului | Uzura fizica estimata (%) | Depreciere estimata | |
|-------------------------|--|-------------------------------------|---------------------------|---------------------|----------|
| | | | | % | Abs |
| structura rezistenta | 40% | 80 | 68% | 27,00% | 15.064 € |
| anelopa | 17% | 80 | 68% | 11,48% | 6.402 € |
| finisaje | 25% | 60 | 90% | 22,50% | 12.553 € |
| instalatii functionale | 18% | 60 | 90% | 16,20% | 9.038 € |
| Total depreciere fizica | 100% | | | 21% | 43.057 € |

Depreciere functionala (Dfunct)

Depreciere externa (Dex) 30% 3.820 €

Depreciere totala 0% - €

46.877 €

6. Cost de Inlocuire Net (CIN)

8.914 €

114 €/mp

7. Profitul antreprenorului

0% - €

8. VALOARE CONSTRUCTIE - METODA CIN

8.914 €

114 €/mp

11. VALOARE ABORDARE PRIN COST PROPRIETATE

8.900 €

44.002 lei

Grila costuri Catalog reevaluare 124/1964, reeditare 1996, actualizat decembrie 2021

| Casa rezidențială ap 2 - Miheșu de Câmpie str Alexandru Petofi nr 6-8 | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| Evaluarea prin METODA VALORII DE ÎNLOCUIRE pe bază cataloaglor editia 1965 | | | |
| Suprafața construită | 78,00 mp | Suprafața desfășurată | 78,00 mp |
| Suprafața utilă | 57,91 mp | Înălțimea medie | 2,50 m |
| Valoarea unitară clădire - Catalog nr. 124 | | FISA 4B | |
| Indicatorul valorii de înlocuire | | 875 lei/mpAd | |
| Corectie pentru înaltimea incaperilor: | | 98% | |
| Indicatorul valorii de înlocuire corectat | | 857,5 lei/mpAd | |
| Corecții: | | | |
| pentru incalzire cu sobe pe gaze | | 28 lei/mpAd | |
| | | 2184 lei | |
| TOTAL CORECȚII APLICATE | | | 2.184,00 lei |
| Valoare de înlocuire la nivelul anului 1965 | | 69.069,00 lei | |
| Coeficienți de corecție față de 1965 | | | |
| - Coeficient de actualizare | | | |
| Cursul oficial EURO la data de referință a BET | | 39.457,866 fara TVA | |
| Cursul oficial EURO la data evaluării | | 4,9486 EURO/LEI | |
| - Coeficient de actualizare total | | | |
| | | 4,9440 EURO/LEI | |
| | | 39421,1877 | |
| Valoare de înlocuire actualizată | | | |
| | 272.278 LEI | 55072 EURO | |
| | 3490,75 LEI/MP | 706 EURO/MP | |

ABORDAREA PRIN COST - METODA CIN

1. TIP CONSTRUCTIE: Casa rezidentiala Curs EUR
4,944

2. SURSA INFORMATIEI

Catalog nr 124 pentru reevaluarea cladirilor de locuit si administrative 1964, reeditare Matrix - Rom 1996, actualizat decembrie 2021

(euro/mp cu TVA) 840,21
(euro/mp fara TVA) 706,06

3. DATE DE REFERINTA CONSTRUCTIE:

- arie construit desfasurata Acd 78,00 mp

4. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE CONSTRUCTIE (CIB)

Cost de inlocuire brut 55.072 €
706 €/mp

5. ESTIMARE DEPRECIERI

PIF 1968
Conditii de exploatare normale
Starea tehnica satisfacatoare
Varsta efectiva 54

Deprecierea fizica Dfiz

Uzura fizica recuperabila - €

| Element constructiv | Pondere orientativa conform Anexei 45 din P 135/1999 (%) | Durata de viata utila a elementului | Uzura fizica estimata (%) | Depreciere estimata | |
|--------------------------------|--|-------------------------------------|---------------------------|---------------------|-----------------|
| | | | | % | Abs |
| structura rezistenta | 40% | 80 | 68% | 27,00% | 14.870 € |
| anvelopa | 17% | 80 | 68% | 11,48% | 6.320 € |
| finisaje | 25% | 60 | 90% | 22,50% | 12.391 € |
| instalatii functionale | 18% | 60 | 90% | 16,20% | 8.922 € |
| Total depreciere fizica | 100% | | | 21% | 42.502 € |

Depreciere functionala (Dfunct) 30% 3.771 €
Depreciere externa (Dex) 0% - €
Depreciere totala 46.273 €

6. Cost de Inlocuire Net (CIN) 8.799 €
113 €/mp

7. Profitul antreprenorului 0% - €

8. VALOARE CONSTRUCTIE - METODA CIN 8.799 €
113 €/mp

11. VALOARE ABORDARE PRIN COST PROPRIETATE 8.800 €
43.507 lei

Documente

DISPENSAR



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ludus

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51155 Miheșu de Câmpie

| | |
|----------------|-------|
| Nr. cerere | 10383 |
| Ziva | 22 |
| Luna | 10 |
| Anul | 2019 |
| Cod verificare | |
| | |
| 100075800091 | |

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Miheșu De Câmpie, Str Alexandru Petofi, Nr. 6-8, Jud. Mures

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 51155 | 6.672 | Teren împrejmuit; |

Construcții

| Crt | Nr cadastral Nr. | Adresa | Observații / Referințe |
|------|------------------|--|---|
| A1.1 | 51155-C1 | Loc. Miheșu De Câmpie, Str Alexandru Petofi, Nr. 6-8, Jud. Mures | Nr. niveluri:1; An construire:1968; S. construita la sol:177 mp; S. construita desfasurata:177 mp; Casa de locuit cu peretii din pamant,, acoperis din tigla,compusa din 5 camere,2 bucatarii, 2 bai,1 hol, |
| A1.2 | 51155-C2 | Loc. Miheșu De Câmpie, Str Alexandru Petofi, Nr. 6-8, Jud. Mures | Nr. niveluri:2; An construire:1991; S. construita la sol:136 mp; S. construita desfasurata:150 mp; Dispensar Uman, pe fundatie din beton,zid din caramida,acoperit cu tigla, compus din S-1CT, la P-3 holuri, 5 Camere,1 Magazie,3 Bal. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|---|------------|
| 10383 / 22/10/2019 | | |
| Act Administrativ nr. HG-964/-anexa 61, poz-117,118,133,134., din 08/05/2001 emis de Guvernul Romaniei, documentatie cadastrala avizata de OCPI Mures; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 5172/6672 | A1 |
| 1) COMUNA MIHESU DE CAMPİE, CIF:7031608, domeniul public | | |
| Act Administrativ nr. Hot.11, din 10/04/2009 emis de Primaria Miheșu de Câmpie; | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1500/6672 | A1 |
| 1) COMUNA MIHESU DE CAMPİE, CIF:7031608, domeniul privat | | |
| Act Administrativ nr. HG-964/-anexa 61, poz-117,118,133,134., din 08/05/2001 emis de Guvernul Romaniei, documentatie cadastrala avizata de OCPI Mures; Act Administrativ nr. 5638, din 04/11/2019 emis de Primaria Miheșu de Câmpie; | | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1.1, A1.2 |
| 1) COMUNA MIHESU DE CAMPİE, CIF:7031608, domeniul public | | |

C. Partea III. SARCINI .

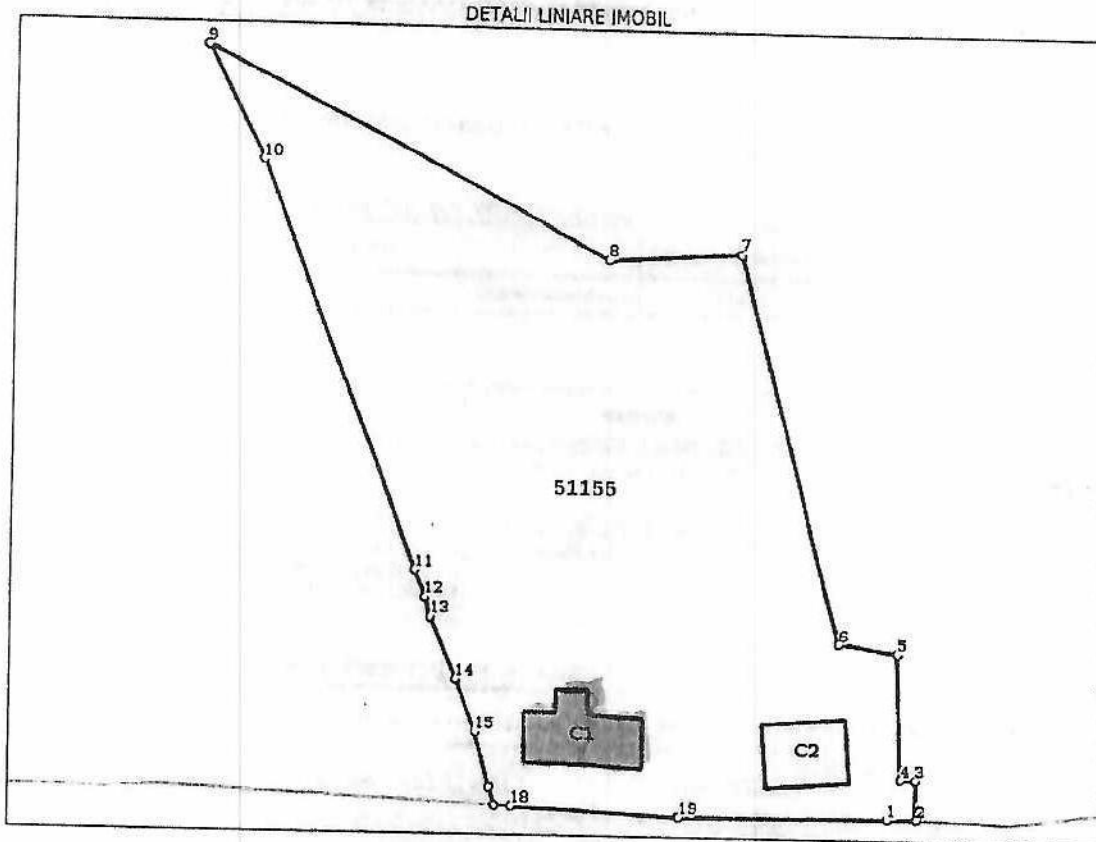
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Carte Funciară Nr. 51155 Comuna/Oraș/Municipiu: Mihesu de Câmpie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 51155 | 6.672 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curți construcții | DA | 1.870 | - | - | - | |
| 2 | arabil | DA | 4.802 | - | - | - | |

Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|----------|--|--------------|-------------------|---|
| A1.1 | 51155-C1 | construcții de locuințe | 177 | Cu acte | An construire:1968; S. construita la sol:177 mp; S. construita desfasurata:177 mp; Casa de locuit cu peretii din pamant, acoperis din tigla, compusa din 6 camere,2 bucatarii, 2 bai,1 hol, |
| A1.2 | 51155-C2 | construcții administrative si social culturale | 136 | Cu acte | An construire:1991; S. construita la sol:136 mp; S. construita desfasurata:150 mp; Dispensar Uman, pe fundatie din beton,zid din caramida, acoperit cu tigla,compus din S-1CT, la P-3 holuri, 5 Camere,1 Maqazle,3 Bai. |

Carte Funciară Nr. 51155 Comuna/Oraș/Municipiu: Miheșu de Câmpie

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1 | 2 | 4.711 |
| 2 | 3 | 6.11 |
| 3 | 4 | 2.503 |
| 4 | 5 | 19.972 |
| 5 | 6 | 9.328 |
| 6 | 7 | 62.546 |
| 7 | 8 | 21.051 |
| 8 | 9 | 72.112 |
| 9 | 10 | 20.133 |
| 10 | 11 | 67.945 |
| 11 | 12 | 4.613 |
| 12 | 13 | 3.206 |
| 13 | 14 | 10.533 |
| 14 | 15 | 8.776 |
| 15 | 16 | 9.249 |
| 16 | 17 | 2.944 |
| 17 | 18 | 2.641 |
| 18 | 19 | 27.023 |
| 19 | 1 | 32.592 |

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

08-11-2019

Data eliberării,

11/11/2019

Asistent Registrator,
Ioan-Marcel Orghoian

(parafa și semnătura)

Referent,

DORINA GABRIELA MARIȘA
Asistent Registrator
(parafa și semnătura)



Incheiere Nr. 10383 / 22-10-2019

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ludus

Dosarul nr. 10383 / 22-10-2019
INCHEIERE Nr. 10383

Registrator: SANDU DORDEA

Asistent: Ioan-Marcel Orosfoian

Asupra cererii introduse de CASONI EMIL domiciliat în Loc. Miheșu De Câmpie, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 54A, Jud. Mures privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
- Act Administrativ nr.Hot.11/10-04-2009 emis de Primaria Miheșu de Campie;
- Act Administrativ nr.HG-964/-anexa 61, poz-117,118,133,134./08-05-2001 emis de Guvernul Romaniei, documentatie cadastrala avizata de OCPI Mures;
- Act Administrativ nr.5638/04-11-2019 emis de Primaria Miheșu de Campie;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată;

pentru serviciul având codul 211.

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 51155
- Imobilul cu nr. topografic 27, înscris în cartea funciara 50659 UAT Miheșu de Câmpie având proprietarii: STATUL ROMAN în cota de 1/1 de sub B.1, STATUL ROMAN în cota de 1/1 de sub B.2; - se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 5172/6672 asupra A.1 în favoarea COMUNA MIHEȘU DE CAMPIE, domeniul public, sub B.1 din cartea funciara 51155 UAT Miheșu de Câmpie;
- Notare, Se sistează C.F. nr.50659/UAT Miheșu de Campie ca urmare a alocării numărului cadastral 51155 pentru întregul imobil și deschiderii CF nr. 51155/UAT Miheșu de Campie asupra A.1, A1.1 sub B.4 din cartea funciara 50659 UAT Miheșu de Câmpie;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1500/6672 asupra A.1 în favoarea COMUNA MIHEȘU DE CAMPIE, domeniul privat, sub B.2 din cartea funciara 51155 UAT Miheșu de Câmpie;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A1.1, A1.2 în favoarea COMUNA MIHEȘU DE CAMPIE, domeniul public, sub B.3 din cartea funciara 51155 UAT Miheșu de Câmpie;

Prezenta se va comunica părților:

CASONI EMIL
MAIER ROMEO-TUDOR

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ludus, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

08-11-2019

Registrator,
DORDEA SANDU
REGISTRATOR DE CARTE FUNCIARA
SANDU DORDEA
(pafa și semnătura)

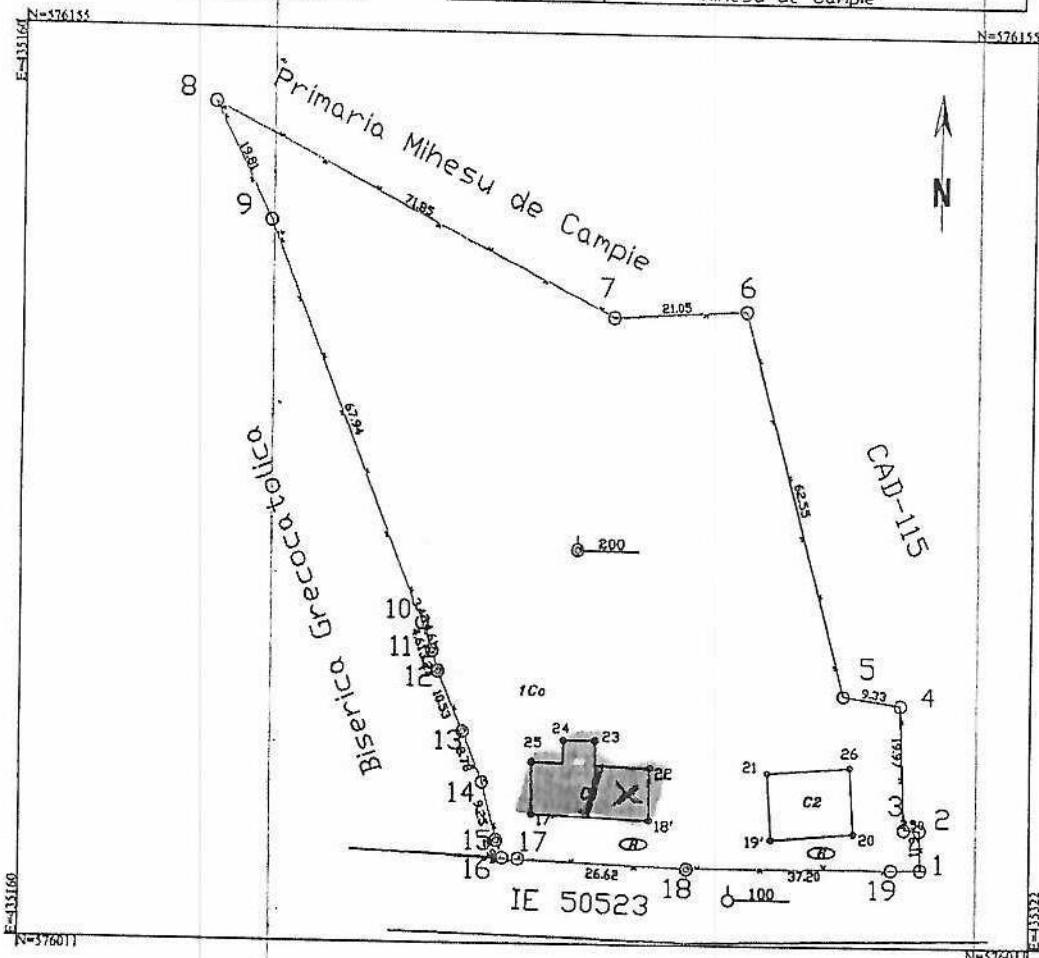
Asistent Registrator,
Ioan-Marcel Orosfoian

(pafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1:1000

| | | |
|-----------------|------------------|--------------------------------------|
| Nr. Cad | Supraf. masurata | Adresa Imobilului |
| Top 27 | 6672 | Mihesu de Campie, str. Petofi nr.6-8 |
| Cartea Funciara | UAT | Mihesu de Campie |



A Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiiuni |
|-------------|------------------------|----------------|--|
| 1 | Cc | 1870 | Inobit Inprejnit cu gard din plasa de sarna si stalpi din lemn |
| 2 | A | 4802 | Inobit Inprejnit cu gard din plasa de sarna si stalpi din lemn |
| Total | | 6672 | |

B Date referitoare la constructii

| Cod Constr. | Destinatia | Suprf. constr. la sol (mp) | Mentiiuni |
|-------------|------------|----------------------------|---|
| C1 | CL | 177 | Casa de locuit din pamant acoperita cu tigla, compusa din 6 camere, 2 bucatarie, 2 bai, hol, cu suprafata desfasurata de 177 mp. Construit in anul 1968. |
| C2 | CAS | 136 | Dispensar uman pe fundatie din beton, zid din caramida, acoperit cu tigla, compus din 3 holuri, 5 camere, 1 magazie, 3 bai, cu suprafata desfas. de 136 mp. Construit in anul 1991. |
| Total | | 313 | |

Suprafata totala masurata a imobilului = 6672 mp
Suprafata din constructii = 313 mp

Executantul
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea
incoanirilor documentelor cadastrale si corespondenta
acesteia cu realitatea din teren.
Semnatura si stampila
DATA:

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si
atribuirea numarului cadastral si planificat
Semnatura si stampila
Stampila BCPI
DATA: MANDRU MONICA
consilier cadastral

10883/ 24 OCT. 2019

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 10383 |
| Ziua | 22 |
| Luna | 10 |
| Anul | 2019 |



Cod verificare
100075800091

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51155 Mihesu de Câmpie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Mihesu De Câmpie, Str Alexandru Petofi, Nr. 6-8, Jud. Mures

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 51155 | 6.672 | Teren imprejmuit; |

Construcții

| Crt | Nr cadastral Nr. | Adresa | Observații / Referințe |
|------|------------------|--|---|
| A1.1 | 51155-C1 | Loc. Mihesu De Câmpie, Str Alexandru Petofi, Nr. 6-8, Jud. Mures | Nr. niveluri:1; An construire:1968; S. construita la sol:177 mp; S. construita desfasurata:177 mp; Casa de locuit cu peretii din pamant,, acoperis din tigla,compusa din 6 camere,2 bucatarii, 2 bai,1 hol, |
| A1.2 | 51155-C2 | Loc. Mihesu De Câmpie, Str Alexandru Petofi, Nr. 6-8, Jud. Mures | Nr. niveluri:2; An construire:1991; S. construita la sol:136 mp; S. construita desfasurata:150 mp; Dispensar Uman, pe fundatie din beton,zid din caramida,acoperit cu tigla, compus din S-1CT, la P-3 holuri, 5 Camere,1 Magazie,3 Bai. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|---|
| 10383 / 22/10/2019 | |
| Act Administrativ nr. HG-964/-anexa 61, poz-117,118,133,134., din 08/05/2001 emis de Guvernul Romaniei, documentatie cadastrala avizata de OCPI Mures; | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 5172/6672 1) COMUNA MIHESU DE CAMPİE , CIF:7031608, domeniul public |
| Act Administrativ nr. Hot.11, din 10/04/2009 emis de Primaria Mihesu de Campie; | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1500/6672 1) COMUNA MIHESU DE CAMPİE , CIF:7031608, domeniul privat |
| Act Administrativ nr. HG-964/-anexa 61, poz-117,118,133,134., din 08/05/2001 emis de Guvernul Romaniei, documentatie cadastrala avizata de OCPI Mures; Act Administrativ nr. 5638, din 04/11/2019 emis de Primaria Mihesu de Campie; | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA MIHESU DE CAMPİE , CIF:7031608, domeniul public |

C. Partea III. SARCINI .

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

Lungime Segmente

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

| Punct inceput | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 1 | 2 | 4.711 |
| 2 | 3 | 6.11 |
| 3 | 4 | 2.503 |
| 4 | 5 | 19.972 |
| 5 | 6 | 9.328 |
| 6 | 7 | 62.546 |
| 7 | 8 | 21.051 |
| 8 | 9 | 72.112 |
| 9 | 10 | 20.133 |
| 10 | 11 | 67.945 |
| 11 | 12 | 4.613 |
| 12 | 13 | 3.206 |
| 13 | 14 | 10.533 |
| 14 | 15 | 8.776 |
| 15 | 16 | 9.249 |
| 16 | 17 | 2.944 |
| 17 | 18 | 2.641 |
| 18 | 19 | 27.023 |
| 19 | 1 | 32.592 |

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
08-11-2019

Data eliberării,
11/11/2019

Asistent Registrator,
Ioan-Marcel Orșoian

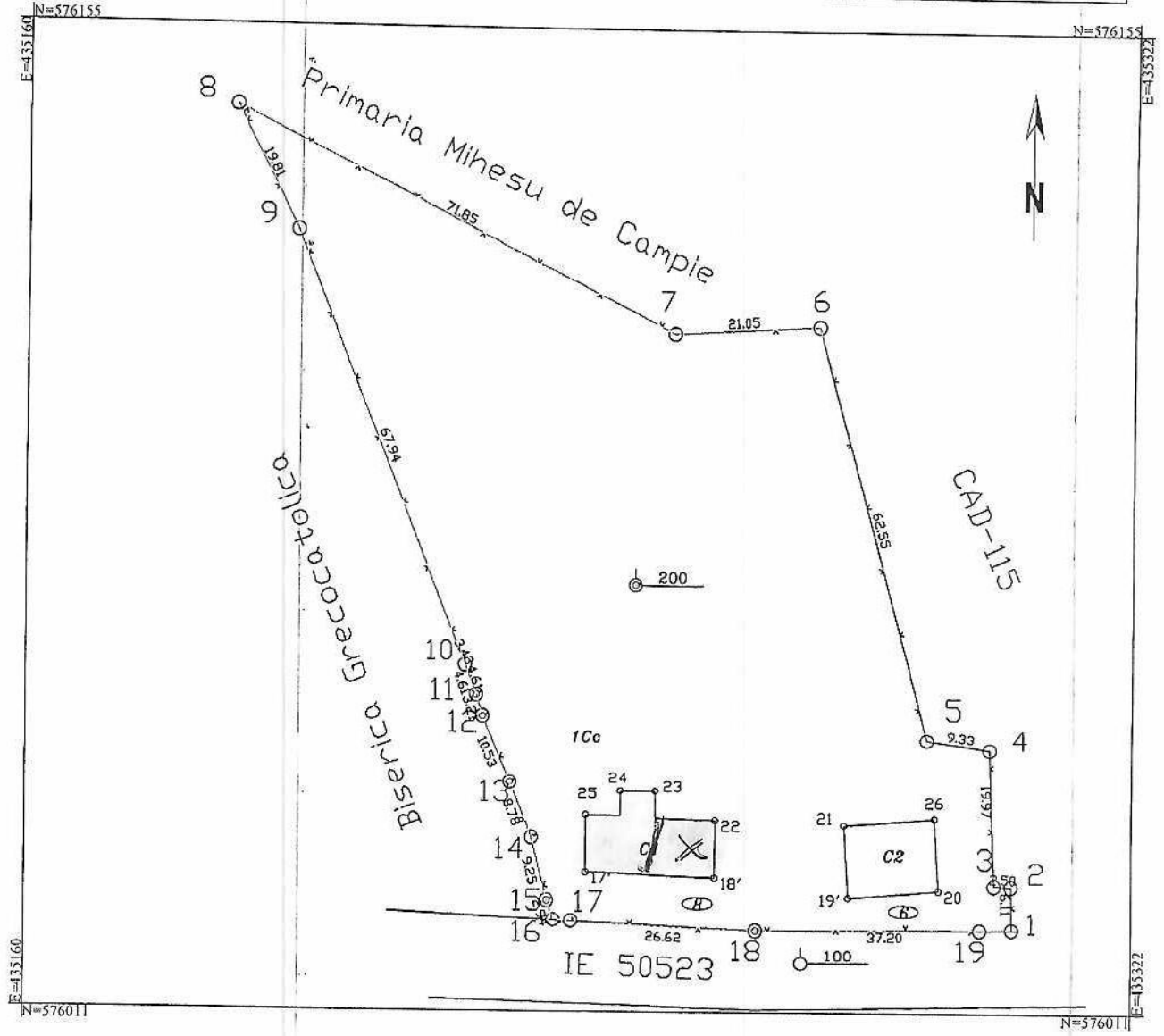
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1:1000

| | | |
|-------------------|--------------------------|--|
| Nr. Cad Top 27 | Supraf. masurata 6672 | Adresa Imobilului Miheșu de Câmpie, str. Petofi nr. 6-8 |
| Cartea Funciara | UAT | Miheșu de Câmpie |



A Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentuni |
|-------------|------------------------|----------------|---|
| 1 | Cc | 1870 | Imobil imprejmuit cu gard din plasa de sarma si stalpi din lemn |
| 2 | A | 4802 | Imobil imprejmuit cu gard din plasa de sarma si stalpi din lemn |
| Total | | 6672 | |

B Date referitoare la constructii

| Cod constr. | Destinatia | Suprf. constr. la sol (mp) | Mentuni |
|-------------|------------|----------------------------|---|
| C1 | CL | 177 | Casa de locuit din pamant acoperita cu tigla, compusa din 6 camere, 2 bucatarii, 2 bai, 1 hol, cu suprafata desfasurata de 177 mp. Construit in anul 1968. |
| C2 | CAS | 136 | Dispensar uman pe fundatie din beton, zid din caramida, acoperit cu tigla, compus din 3 holuri, 5 camere, 1 magazie, 3 bai, cu suprafata desfas. de 136 mp. Construit in anul 1991. |
| Total | | 313 | |

Suprafata totala masurata a Imobilului = 6672 mp
Suprafata din act = 6672 mp

| | |
|---|--|
| <p>Executant:</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>DATA:</p> | <p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>Stampila BCPI</p> <p>DATA:</p> |
|---|--|

10883 / 24 OCT. 2019



100075800091

Incheiere Nr. 10383 / 22-10-2019



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ludus

Dosarul nr. 10383 / 22-10-2019

INCHEIERE Nr. 10383**Registrator:** SANDU DORDEA**Asistent:** Ioan-Marcel Orosfoian

Asupra cererii introduse de CASONI EMIL domiciliat in Loc. Mihesu De Câmpie, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 54A, Jud. Mures privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.Hot.11/10-04-2009 emis de Primaria Mihesu de Campie;
- Act Administrativ nr.HG-964/-anexa 61, poz-117,118,133,134./08-05-2001 emis de Guvernul Romaniei, documentatie cadastrala avizata de OCPI Mures;
- Act Administrativ nr.5638/04-11-2019 emis de Primaria Mihesu de Campie;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

- pentru serviciul avand codul 211.

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 51155
- imobilul cu nr. topografic 27, in scris in cartea funciara 50659 UAT Mihesu de Câmpie avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1, STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.2;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 5172/6672 asupra A.1 in favoarea COMUNA MIHESU DE CAMPIE, domeniul public, sub B.1 din cartea funciara 51155 UAT Mihesu de Câmpie;
- Notare, Se sisteaza C.F. nr.50659/UAT Mihesu de Campie ca urmare a alocarii numarului cadastral 51155 pentru intregul imobil si deschiderii CF nr. 51155/UAT Mihesu de Campie asupra A.1, A1.1 sub B.4 din cartea funciara 50659 UAT Mihesu de Câmpie;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1500/6672 asupra A.1 in favoarea COMUNA MIHESU DE CAMPIE, domeniul privat, sub B.2 din cartea funciara 51155 UAT Mihesu de Câmpie;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A1.1, A1.2 in favoarea COMUNA MIHESU DE CAMPIE, domeniul public, sub B.3 din cartea funciara 51155 UAT Mihesu de Câmpie;

Prezenta se va comunica părților:

CASONI EMIL
 MAIER ROMEO-TUDOR

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ludus, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

08-11-2019

Registrator,

DORDEA SANDU
 SANDU DORDEA
 REGISTRATOR DE CARTE FUNCIARA

(parafa si semnatura)

Asistent Registrator,
 Ioan-Marcel Orosfoian

(parafa si semnatura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Nr. 1341 din 16.02.2022

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a imobilului situat în Comuna Miheșu de Câmpie, sat Miheșu de Câmpie, str. Alexandru Petofi, nr. 6-8, cu destinația de unitate farmaceutică.

Având în vedere necesitatea organizării unei farmacii în Comuna Miheșu de Câmpie, sat Miheșu de Câmpie, s-a identificat un spațiu care poate face obiectului unei asemenea activități, respectiv ce situat în Str. Alexandru Petofi nr. 6-8, ap. 2, în suprafață de 57,91 mp, domeniul public al comunei, se impune realizarea procedurilor de închiriere, prin licitație publică, în condițiile legii.

OUG nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ al României, reglementează foarte clar, în interiorul art. 332-348, regimul juridic, precum și procedurile ce trebuie duse la îndeplinire pentru a asigura legalitatea unui astfel de demers, de închiriere, prin licitație publică deschisă.

Date imobil:

Str. Alexandru Petofi, nr. 6-8 –sat Miheșu de Câmpie – domeniul public al comunei, conform anexa 61 la HG 964/2002 inventar domeniul public, înscris în CF 51155 Miheșu de Câmpie, C1.
Suprafața utilă: 57,91 mp.

Se propune spre analiză și aprobare:

1. Studiul de oportunitate,
2. Caietul de sarcini,
3. Instrucțiuni de participare la licitație- Fișa de date
4. Draft-ul contractului de închiriere

Date preliminare: închiriere pentru perioada de 10 de ani, cu posibilitate de prelungire în condițiile legii, cu încă jumătate din maximul perioadei închiriate.

Chiria lunară, conform formulei de calcul:

Spațiu total util farmacie : 57,91 mp.

Val. Imp. Clădire: 44.002 lei

Suprafață totală: 57,91 mp

$44.002 \text{ lei} \div 57,91 \text{ mp} = 759,83 \text{ lei/an}$

- $759,83 \text{ lei} \div 12 \text{ luni} = 63,32 \text{ lei/lună}$

- Având în vedere realizarea activităților economice de comerț care au scop profitul economic, precum și reîncadrarea în cuantumul chiriilor similare din zonă, se propune ca prețul de pornire al licitației publice de închiriere să fie de 500 lei/lună. Având în vedere cele de mai sus, să rugăm să analizați, avizați și aprobați proiectul de hotărâre prezentat.

Inițiator,
Primar
Casoni Emil



Nr. 1343 din 16.02.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a imobilului situat în Comuna Miheșu de Câmpie, sat Miheșu de Câmpie, str. Alexandru Petofi, nr. 6-8, cu destinația de unitate farmaceutică.

Având în vedere necesitatea organizării unei farmacii în Comuna Miheșu de Câmpie, sat Miheșu de Câmpie, s-a identificat un spațiu care poate face obiectului unei asemenea activități, respectiv cel situat în Str. Alexandru Petofi, nr. 6-8, ap. 2, în suprafață de 57,91 mp, domeniul public al comunei, se impune realizarea procedurilor de închiriere, prin licitație publică, în condițiile legii.

OUG nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ al României, reglementează foarte clar, în interiorul art. 332-348, regimul juridic, precum și procedurile ce trebuie duse la îndeplinire pentru a asigura legalitatea unui astfel de demers, de închiriere, prin licitație publică deschisă.

Date imobil:

Str. Alexandru Petofi, nr. 6-8 –sat Miheșu de Câmpie – domeniul public al comunei, conform anexa 61 la HG 964/2002 inventar domeniul public, înscris în CF 51155 Miheșu de Câmpie, C1.

Suprafața utilă: 57,91 mp.

Se propune spre analiză și aprobare:

1. Studiul de oportunitate,
2. Caietul de sarcini,
3. Instrucțiuni de participare la licitație- Fișa de date
4. Draft-ul contractului de închiriere

Date preliminare: închiriere pentru perioada de 10 de ani, cu posibilitate de prelungire în condițiile legii, cu încă jumătate din maximul perioadei închiriate.

Chiria lunară, conform formulei de calcul:

Spațiu total util farmacie : 57,91 mp.

Val. Imp. Clădire: 44.002 lei

Suprafață totală: 57,91 mp

$44.002 \text{ lei} \div 57,91 \text{ mp} = 759,83 \text{ lei/an}$

- $759,83 \text{ lei} \div 12 \text{ luni} = 63,32 \text{ lei/lună}$

- Având în vedere realizarea activităților economice de comerț care au scop profitul economic, precum și reîncadrarea în cuantumul chiriilor similare din zonă, se propune ca prețul de pornire al licitației publice de închiriere să fie de **500 lei/lună**.

Având în vedere cele de mai sus, să rugăm să analizați, avizați și aprobați proiectul de hotărâre prezentat.

Compartiment contabilitate,
impozite si taxe locale, resurse umane

Pop Emilia

Responsabil urbanism,

Hulpe Ana-Maria