

HOTĂRÂREA NR.14  
din 11.02.2022

privind aprobarea inchirierii prin licitație publică, a spațiului de la parterul clădirii Primăriei  
comunei Bucium, jud.Alba, în suprafața utilă de 24,70 mp

Consiliul Local Bucium, județul Alba, întrunit în ședința ordinară publică, în data de  
11.02.2022,

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr.14/02.02.2022, privind aprobarea închirierii prin licitație publică, a  
spațiului de la parterul clădirii Primăriei comunei Bucium, jud.Alba, în suprafața utilă de  
24,70 mp, inițiat de Primarul comunei Bucium;
  - referatul de aprobare al Primarului comunei Bucium, înregistrat cu nr. 621/02.02.2022 ,  
la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului de la  
parterul clădirii Primăriei comunei Bucium, jud.Alba, în suprafața utilă de 24,70 mp;
  - raportul de specialitate nr.622/02.02.2022 , întocmit de consilier achiziții publice,  
din cadrul compartimentului achiziții publice și urbanism, prin care propune  
închirierea spațiului de la parterul clădirii Primăriei comunei Bucium, în suprafața utilă de  
24,70 mp, cu intrare directă din curte, care în prezent este liber, în vederea deschiderii unui  
magazin alimentar și aprozar, ca urmare a numeroaselor solicitări ale cetățenilor care au o  
varsta înaintată, venituri mici, nu au autoturism și nici posibilitatea să se deplaseze la distanța  
mare de locuința pentru a se aproviziona cu alimente, precum și faptul că aduce un venit la  
bugetul local;
  - raportul de evaluare privind închirierea prin licitație publică a spațiului de la parterul  
Primăriei comunei Bucium, în suprafața utilă de 24,70 mp, care în prezent este liber, întocmit  
de evaluator autorizat ANEVAR,
  - avizele favorabile ale Comisiei de specialitate nr.1-Comisia pentru activități economice,  
financiare, munca și protecție socială, juridică și de disciplină și ale Comisiei nr.2- Comisia  
pentru : agricultură ,amenajarea teritoriului și urbanism , protecție mediu și turism.
- În temeiul prevederilor:
- art.15 alin.(2), art.120 alin.(1) și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României,  
republicată;
  - art.3 și art.4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie  
1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
  - art.7 alin.(2) din Codul civil din 17 iulie 2009 (\*\*republicat\*\*) (Legea nr. 287/2009\*\*);
  - art.129 alin.(6) lit.a), art.310 alin.(1) și alin.(2) lit.a), art.313, art.333 alin.(1), alin.(2) și  
alin.(5), art.334 și art 362 alin.(3) din ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019  
privind Codul administrativ;
  - Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative,  
cu modificările și completările ulterioare;
  - Legii nr. 554 din 2 decembrie 2004 contenciosului administrativ;



- Legea nr.52 din 21 ianuarie 2003 (\*republicată\*) privind transparența decizională în administrația publică\*).

În temeiul art.139 alin.(1) și art.196 alin.(1) lit. c) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul local al comunei Bucium adoptă prezenta,

### HOTĂRÂRE:

Art.1 Se aproba inchirierea prin licitatie publica, a spatiului de la parterul cladirii Primariei comunei Bucium, cuprins in domeniul public al comunei, in suprafata utila de 24,70 mp, inscris in CF 71057, valoare evaluata 6210 lei, valoare de inventar 6210 lei, cu destinatia magazin alimentar si aprozar.

Art.2 Se aproba documentatia de atribuire pentru inchirierea prin licitatie publica, a spatiului prevazut la art.1, conform Anexelor nr.1, 2 si 3 la prezenta hotarare.

Art.3 Se aproba inchirierea spatiului pe o perioada de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire a duratei contractului prin incheierea unui act additional in conditiile legii.

Art.4 Se aproba pretul minim de pornire la licitatie de 2,04 lei/mp/luna pentru suprafata de 24,70 mp, cu recalculare anuala in functie de rata inflatiei.

Art.5 Taxa de participare la licitatie este de 100 lei/participant.

Art.6 Garantia de participare la licitatie este de 100,776 lei, reprezentand nivelul contravalorii a doua chirii lunare.

Art.7 Se insuseste Raportul de evaluare pentru stabilirea chiriei proprietatii imobiliare cladire cu destinatia magazin alimentar si aprozar, intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, conform Anexei nr.4 la prezenta hotarare.

Art.8 Cu ducerea la indeplinire se insarcineaza compartimentul impozite si taxe si compartimentul achizitii publice si urbanism.

Art.9 Se imputerniceste Primarul comunei Bucium, \_\_\_\_\_ in vederea semnarii contractului de inchiriere.

Art.10 Cu drept de contestatie la instanta de contencios administrativ competenta potrivit prevederilor Legii nr. 554 din 2 decembrie 2004 contenciosului administrativ.

Art.11 Prezenta hotarare se va comunica prin grija Secretarului general al comunei, in termenul prevazut de lege :

- Institutiei Prefectului- judetul Alba;
- Primarului comunei Bucium;
- compartimentului achizitii publice si urbanism
- compartimentului impozite si taxe

Art.12.Hotărârea a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Bucium în ședință ordinară, respectiv cu un număr de voturi : 8 „pentru” , 0 „împotrivă” și 1 „abțineri”, din 9 consilieri prezenți, dintr-un număr de 9 consilieri validați.

Presedinte de sedinta,  
Consilier local



Contrasemneaza,  
Secretar general,

Jr

Anexa nr.1 la HCL BUCIUM nr.14/2022

CAIET DE SARCINI

Pentru închirierea spațiului cu destinația magazin alimentar și aprozar, situat în comuna Bucium, județul Alba

**1.ORGANIZATORUL LICITAȚIEI** Comuna Bucium, sat Bucium, nr.25, Alba, tel.0258784112, fax 0372898512 închirierea se face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul Administrativ și celorlalte legi în vigoare.

**2. OBIECTUL LICITAȚIEI** închirierea prin licitație publică a imobilului – spațiu pentru magazin și aprozar, situat în comuna Bucium, sat Bucium, nr.25, Alba în sediul Primăriei la parter, în suprafață utilă de 24,70 mp. Imobilul se află în proprietatea Comunei Bucium, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii, CF 71057.

Licitația se va desfășura în data de \_\_\_\_\_, Ora \_\_\_\_\_ conform anunțului, la sediul Primăriei Comunei Bucium, sat Bucium, nr.25.

Data limită de depunere a ofertelor: Ofertele se vor depune la registratura UAT Comuna Bucium din sat Bucium, nr.25, până în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_.

Data și ora deschiderii ofertelor: Deschiderea ofertelor va avea loc la sediul, UAT Comuna Bucium din sat Bucium, nr.25, în cadrul ședinței de licitație publică din data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_.

**3.DESCRIEREA IMOBILULUI** Imobilul este un spațiu pentru magazin și aprozar, situat în comuna Bucium, sat Bucium, nr. 25, în suprafață utilă de 24,70 mp, cu intrare directă din curtea primăriei.

**4. Durata închirierii.** Spațiul în suprafața utilă de 24,70 mp este situat în comuna Bucium, sat Bucium, județul Alba, se închiriaza pe o perioadă de 5 ani. Contractul de închiriere poate fi prelungit, prin acordul scris al ambelor părți până la data expirării prezentului contract pentru o perioadă egală cu perioada licitată.

**5. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚILOR**

• Prețul de pornire al licitației este de 2,04 lei/mp/lună, adică 50,38lei /lună, în baza Raportului de evaluare emis de către evaluator autorizat ANEVAR,

• Licitația va avea loc la data de \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_, la sediul Primăriei comunei Bucium, sala de ședințe.

• Persoanele interesate pot solicita documentația de atribuire, în baza unei cereri.

• Documentația de atribuire se va pune la dispoziția persoanei interesate, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

• Orice persoană interesată are dreptul să solicite clarificări privind documentația de atribuire.

• La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

• Răspunsurile la clarificările solicitate se transmit, împreună cu întrebările aferente, către toate persoanele interesate, care au obținut, în termen legal documentația de atribuire.

• Comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de către ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

• Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

• Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.



- Termenul limită de depunere a documentelor de participare la licitație este cel târziu cu două ore înainte de ora de începere a licitației, la sediul Primăriei comunei Bucium, sat Bucium, nr.25, la registratură.
- Taxa de participare la licitație este de 100 lei.
- Garanția de participare la licitație este de 100,776 lei - respectiv la nivelul contravalorii a două chirii lunare.
- Documentele de participare la licitație (caietul de sarcini, regulamentul și formularele) pot fi achiziționate de la compartimentul achiziții publice, persoana de contact consilier achiziții publice, Bara Daniel-Sabin.
- Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație, la nivelul a două chirii lunare, conform prevederilor art.334, alin.(5) din OUG 57/2019, respectiv de 100,776 lei.
- Valoarea de pornire la licitație rezultă din Raportul de evaluare întocmit de către un evaluator ANEVAR, respectiv 50,38 lei/lună.
- Garanția se va plăti prin Ordin de plată bancar depus în contul comunei Bucium, cod fiscal 4561979, cont nr. RO33TREZ0065006XXX001323 deschis la Trezoreria Campeni, cu scrisoare de garanție bancară, valabilă 30 de zile de la data licitației, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitație pentru închiriere imobil spațiu situat în comuna Bucium, sat Bucium nr.25 sau numerar.
- Garanția de participare la licitație se restituie participanților necâștigători la licitație.

#### 6. Determinarea ofertei castigatoare

6.1. Criterii de atribuire : cel mai mare nivel al chiriei - 50%

• Capacitatea economico-financiară a ofertanților - 20%

• Protecția mediului înconjurător-10%

• Condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat - 20%

Licitația se va desfășura după metoda licitației competitive și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

6.2. Valabilitatea ofertei este de minim 90 zile.

#### 7. Cerințele privind calificarea ofertanților

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulative următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana fizică sau juridică, care:

- a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

#### Reguli privind oferta

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante comuna Bucium, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul de intrare-iesire, precizându-se data și ora.



- (4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
- a)- fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
  - b)-dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent;
  - c)-copie după dovada achitării taxei de participare la licitație(chitanța);
  - d)-copie după dovada achitării garanției de participare la licitație(chitanță, filă CEC, Ordin de plată).
- e) copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului (care sa ateste ca detine codurile pentru deschidere magazin si aprozar), de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de înregistrare fiscală
- (5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- (6) Oferta va fi depusă într-un număr 1 exemplar semnat de către ofertant.
- (7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- (8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei – limită pentru depunere se returnează neceschisă.
- (12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- (13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- (14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- (15) 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 licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- (16) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (17) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- (18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13).
- Licitația se organizează în temeiul prevederilor art.317,312-348 din OUG 57/2019-Codul Administrativ,.
- k) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte valabile, ținând seama de criteriile de atribuire și anume:
- Cel mai mare nivel al ofertei



- Capacitatea economico-financiară a ofertanților
- Protecția mediului înconjurător
- Condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat.

l) în cazul în care există punctaje egale între ofertanți clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

m) Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

n) Prețul minim de pornire a licitației pentru închirierea imobilului este cel stabilit prin Raportul de evaluare în vederea închirierii, întocmit de către evaluatorul autorizat ANEVAR, însoțit de către Consiliul Local al comunei Buciumarîn HCL / \_\_\_\_ și este în sumă de 50,38 lei/lună. Comuna Bucium are dreptul de a anula licitația în următoarele situații conf.art 341(27) și art 342 din OUG 57/2019.

(1) Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20), autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se considera afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulative următoarele condiții:

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

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

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anulara procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

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

## 10. DISPOZIȚII FINALE

1. Litigiile apărute în legătură cu formularea, validitatea, interpretarea sau executarea obligațiilor care decurg din Caietul de sarcini se soluționează pe cale amiabilă sau potrivit regulilor de drept comun.

2. Contractul de închiriere se va încheia pe 5 (cinci) ani, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional cu acordul scris al celor două părți.

Primar

Consilier achizitii publice

Presedinte de sedinta,  
Consilier local



Contrasemneaza,  
Secretar general,

J:

ANEXA NR.2 LA HCL BUCIUM NR.14/2022

FISA DE DATE

PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A SPAȚIULUI SITUAT ÎN COMUNA BUCIUM, SAT BUCIUM, NR.25 –MAGAZIN SI APROZAR

**I. INFORMAȚII GENERALE**

I. a. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Denumire: COMUNA BUCIUM, CIF 4561979

Adresă: SAT BUCIUM, NR.25, BUCIUM, jud. ALBA Localitate: BUCIUM Cod poștal: 517165Țara: ROMANIA

Persoana de contact: Telefon: 0258784112 INT. 5; E-mail:primaria.bucium@yahoo.com  
Fax: 0372898512 Adresa/ele de internet (dacă este cazul): [www.primariabucium.ro](http://www.primariabucium.ro)

Adresa autorității contractante: sat Bucium, nr.25, Comuna Bucium, jud. Alba

I. b Principala activitate sau activități ale autorității

ministere ori alte autorități publice centrale inclusive cele subordonate la nivel regional sau local  agenții naționale  autorități locale  alte instituții guvernate de legea publică  instituție europeană/organizație internațională  altele (specificați)  servicii publice centrale  apărare  ordine publică/siguranță națională  mediu  economico-financiare  sănătate  construcții și amenajarea teritoriului  protecție socială  cultură, religie și activ. recreative  educație  activități relevante  energie  apă o poștă  transport  altele – administrație teritorială locală

Alte informații și/sau clarificări pot fi obținute:

la adresa mai sus menționată

altele: (specificați / adresa/fax/interval orar) Orice persoană interesată are dreptul să solicite clarificări privind documentația de atribuire Compartimentul Achiziții Publice, sat Bucium, nr.25, Alba  
Data limită de transmitere a răspunsului la clarificări: maxim 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării

**II. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE**

II. 1 Informații generale privind procedura

II. 1.1) Denumirea bunului proprietate publică a comunei Bucium care se va închiria : -spatiu pentru magazin alimentar si aprozar , situat în comuna Bucium, sat Bucium, nr.25, cu suprafata utila de 24,70 mp.

II. 1.2) Preț de pornire a licitației: Conform caietului de sarcini: 2,04 lei/mp/lună, respectiv 50,38 lei/lună.

II. 1.3) Taxe: ofertantul va achita următoarele taxe: Taxa de participare la licitație -100 lei  
Garanția de participare la licitație – în cuantum de doua chirii, respectiv – 100,776 lei



II.1.4) Natura și cuantumul garanției de participare: Garanția de participare la licitație se va plăti prin Ordin de plată bancară depus în contul comunei Bucium, cod fiscal 4561979, cont nr. RO33TREZ0065006XXX001323 deschis la Trezoreria Carpeni cu scrisoare de garanție bancară, valabilă 30 de zile de la data licitației, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitație pentru închirierea imobil situate în sat Bucium, comuna Bucium, sat Bucium, nr.25 sau numerar la casieria instituției.

Garanția de participare la licitație se restituie ofertanților necâștigători, fără niciun fel de rețineri. Pentru cel care și-a adjudecat imobilul, garanția de participare la licitație se restituie după semnarea contractului de închiriere.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații :

- în cazul retragerii ofertei de către ofertant înainte de ora stabilită pentru licitație;
- în cazul ofertantului câștigător care nu se prezintă în termenul stabilit la semnarea contractului de închiriere;
- în cazul respingerii ofertei aflate sub prețul minim de pornire al licitației;
- în cazul excluderii de la licitație pe motive de fraudă;

II.2 Procedura Licitație publică deschisă, conform modului de desfășurare descris în Caietul de sarcini și în Regulamentul de organizare a licitației.

II.3 Cadrul legislativ de referință: în temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit.(c) și (d), art. 155, alin.(I), art.196, lit.(a), art.317, 334- 348 din OUG 57/52019 privind Codul administrativ și Normele procedurale privind închirierea prin licitație publică a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în patrimoniul comunei Bucium.

II.4 Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației Data organizării licitației privind închirierea imobilului magazin alimentar și aprozor, situate în comuna Bucium, sat Bucium, nr.25, aflat în domeniul public al comunei Bucium se va face publică prin anunț cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data stabilită pentru desfășurarea licitației, într-un cotidian local, pe site-ul instituției și la sediul organizatorului. Licitația se va desfășura conform procedurii prezentate mai jos:

- în ziua și la ora anunțată pentru desfășurarea licitației, președintele comisiei dă citire publicațiilor în care a fost făcut anunțul de închiriere, condițiilor închirierii, listei participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.
- Se deschid plicurile exterioare în ședință publică.
- Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două ofertesă fie valabile. În caz contrar, se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă.
- După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
- Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (d) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți
- Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
- 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 licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.



h) în baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin.(g), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

j) Raportul prevăzut la alin.(h) se depune la dosarul licitației.

k) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte valabile, ținând seama de criteriile de atribuire și anume:

- Cel mai mare nivel al ofertei

l) în cazul în care există oferte egale între ofertanții clasati pe primul loc, face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

m) Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

n) Prețul minim de pornire al licitației pentru închirierea imobilului este cel stabilit prin Raportul de evaluare în vederea închirierii, întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR, însoțit de către Consiliul Local al Comunei Bucium prin HCL \_\_\_/\_\_\_ și este în sumă de 50,38 lei/lună.

o) Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

p) Refuzul de a semna procesul verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație.

q) în urma desfășurării licitației se întocmește procesul verbal de adjudecare

r) Comuna Bucium are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:

1) nu au fost depuse minim 2 oferte valabile;

2) au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care:

- au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;

- nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din documentația de atribuire

- conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru locator

- circumstanțe excepționale care afectează procedura de închiriere prin licitație sau datorită cărora este imposibilă încheierea contractului. în această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație.

- ofertantul declarant câștigător își revocă oferta;

- ofertantul declarant câștigător refuză încheierea contractului de închiriere

- contestația unui ofertant este admisă.

s) Garanția de participare va fi restituită ofertanților care nu au câștigat licitația.

t) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care:

- a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul sau nu a plătit prețul, din culpă proprie.

II.5 Modul de obținere a documentației de atribuire Documentația de atribuire se va obține de la Primăria comunei Bucium, județ Alba, sat Bucium, nr 25-compartiment achiziții publice și urbanism.

II.6 Posibilitatea retragerii ofertelor Orice ofertant are dreptul de a-și retrage oferta numai până la ora stabilită de începere a licitației și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens. Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage oferta după data limită stabilită, sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura de licitație și pierderea garanției de participare.



11.7 Deschiderea ofertelor Ofertele vor fi deschise la data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la sediul Primăriei comunei Bucium, sat Bucium, nr.25. Orice ofertant sau împuternicit are dreptul și obligația de a participa la ședința de deschidere a ofertelor.

#### 11.8 Dispoziții generale

Documentele ofertei trebuie să fie obligatoriu semnate și după caz ștampilate. Nu se acceptă completarea ofertei după deschidere. În situația în care se constată lipsa vreunui document, oferta va fi respinsă.

### III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

III.1 Limba de redactare a ofertei – Limba română

III.2 Perioada de valabilitate a ofertei – este cuprinsă între data și ora înregistrării acesteia la sediul Primăriei Comunei Bucium și momentul semnării contractului de închiriere.

III.3 Modul de prezentare a ofertelor Oferta se depune într-un singur exemplar, până cel târziu cu două ore înainte de ora licitației. Ofertantul va depune documentele în mod obligatoriu astfel:

- 2 plicuri dintre care unul cu documentele de calificare solicitate prin Caietul de sarcini și unul cu oferta financiară. Plicul cu oferta financiară va fi introdus împreună cu documentele de calificare în plicul mare pe care se va menționa numele și adresa ofertantului și în mod obligatoriu imobilul pentru care se organizează licitația. Plicul mare trebuie să fie marcat cu: LICITAȚIA PENTRU ÎNCHIRIEREA SPATIU MAGAZIN SI APROZAR SITUAT IN COMUNA BUCIUM, SAT BUCIUM ,nr.25. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE \_\_\_\_\_ ORA \_\_\_\_\_. - plicul se restituie ofertantului nedeschis în cazul în care acesta nu a fost depus la data, ora limită și locul de depunere a ofertei. Relații suplimentare se pot obține de la Primăria comunei Bucium, sat Bucium, nr 25.

Primarul comunei Bucium

Compartiment Achiziții Consilier

Presedinte de sedinta,  
Consilier local



Contrasemneaza,  
Secretar general,

J.

ANEXA NR.3 LA HCL BUCIUM NR.14/2022

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A SPAȚIULUI SITUAT ÎN COMUNA BUCIUM, SAT EUCIUM, NR. 25 –MAGAZIN SI APROZAR COMUNA BUCIUM 2021

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Ziua \_\_\_\_, Luna \_\_\_\_, Anul \_\_\_\_

PĂRȚILE CONTRACTANTE

domiciliate în \_\_\_\_\_, sect. / județ \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_,

identificat cu \_\_\_\_\_, seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_ în calitate de Locator

Și \_\_\_\_\_ domiciliat în \_\_\_\_\_, sect. / județ \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, identificat cu \_\_\_\_\_, seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_ în calitate de Locatar, au convenit

încheierea prezentului contract de închiriere cu respectarea clauzelor de mai jos. Între părțile mai sus menționate intervine prezentul contract de închiriere în următoarele condiții:

Art. 1. Proprietarul asigură chiriașului folosirea spațiului situat în \_\_\_\_\_, sect. / județ \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_. Obiectul închirierii este format din \_\_\_\_\_

Art. 2. Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

Art. 3. Proprietarul predă chiriașului bunul închiriat la data de \_\_\_\_\_

Art. 4. Proprietarul predă chiriașului bunul închiriat în stare: \_\_\_\_\_

PREȚUL ÎNCHIRIERII, MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 5. Prețul închirierii, respective chiria este de \_\_\_\_\_. Modalitatea de plata: chiriașul va plăti anticipat pe 6 luni chiria, în lei, Chiria va fi plătită la data de \_\_\_\_\_ a lunii începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract, chiriașul se obligă să constituie un fond de garanție, echivalent al unei chirii lunare.

Art. 6. Quantumul chiriei va putea fi modificat de către părți, prin acord, pe baza de act adițional la prezentul contract, dar nu va putea fi sub nivelul licitat. Chiria se va indexa anual cu rata inflației.

DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 7. Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 60 luni, cu începere de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_.

Art. 8. Prezentul contract de închiriere poate înceta și înainte de data sus menționată:



- prin acordul scris al ambelor părți ;

Contractul încetează de drept:

- în situația în care chiriașul nu respecta destinația pentru care a închiriat spațiul;

- în situația în care nu începe activitatea în termen de maxim 30 zile calendaristice de la data încheierii contractului;

- în situația în care are o întrerupere a activității cu o durată mai mare de 14 zile consecutiv, mai mult de două ori pe an.

Art. 9. Prezentul contract de închiriere va putea fi prelungit prin acordul scris al ambelor părți până la data expirării prezentului contract și cu anunțarea părților cu minim 30 zile în avans.

#### OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

Art. 10. Proprietarul va preda chiriașului bunul închiriat, precum și toate accesoriile acestuia, în stare bună de funcționare a instalațiilor, începând cu data de \_\_\_\_\_.

Art. 11. Proprietarul nu va stânjeni pe chiriaș în exercitarea dreptului de folosință asupra bunului închiriat.

Art. 12. Proprietarul nu va putea să închirieze bunul care face obiectul prezentului contract vreunui terț.

#### OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

Art. 13. Chiriașul se obligă ca pe toată durata închirierii să păstreze în bune condiții bunul închiriat, precum și accesoriile acestuia, să nu le degradeze sau deterioreze.

Art. 14. Chiriașul va folosi bunul închiriat numai potrivit destinației prevăzute în contract.

Chiriașul se obligă ca în termen de maxim 30 zile calendaristice de la data încheierii contractului, să înceapă activitatea conform destinației, respectiv deschiderea unui magazin și aprozar.

Chiriașul se obligă să nu întrerupă activitatea durată mai mare de 14 zile consecutiv, mai mult de două ori pe an.

Art. 15. Chiriașul se obligă să plătească proprietarului chiria la termenul scadent convenit în contract.

Art. 16. Pe toată durata închirierii, chiriașul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat, dar și eventualele reparații din interior.

Art. 17. Chiriașul va efectua pe cheltuiala sa lucrările de reparații ale bunului închiriat dacă sunt deteriorate de culpa sa.

Art. 18. Chiriașul va răspunde de distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat care s-ar datora culpei sale.

Art. 19. Chiriașul nu va face modificări bunului închiriat decât cu acordul scris al proprietarului.

Art. 20. Chiriașul, la expirarea acestui contract, va restitui bunul închiriat împreună cu toate accesoriile acestuia în aceeași stare în care le-a primit.

Art. 21. Chiriașul se obligă să permit proprietarului să verifice starea imobilului, în orice moment al derulării contractului, cu anunțul prealabil al chiriașului, formulat cu cel puțin o zi înainte de data verificării.

Art. 22. Chiriașul are dreptul de a-i fi returnată suma achitată cu titlu de garanție, la finalul prezentului contract, cu condiția executării corespunzătoare a obligațiilor asumate și ulterior semnării de către proprietar a procesului verbal de predare – primire al imobilului.

#### RASPUNDEREA PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art. 23. Pentru neplata chiriei în termenele contractuale sau încălcarea oricărei clauze din acest contract, proprietarul va proceda la rezilierea contractului și enunțarea chiriașului.

Art. 24. Neplata facturilor de utilități în termenul scadent atrage rezilierea de drept a contractului, fără notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești ori îndeplinirea vreunei alte formalități, cu consecința reținerii de către proprietar a garanției achitate de către chiriaș.

#### LITIGII

Art. 25. Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contract pot fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord vor fi soluționate de instanțele de judecată competente.



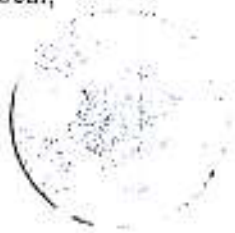
**ALTE CLAUZE**

Prezentul contract de închiriere intră în vigoare la data de \_\_\_\_\_ . Acest contract are ca temelie dispozițiile legislației în vigoare. Contractul și anexa au fost încheiate în 2 exemplare originale, unul pentru fiecare parte contractantă.

**PROPRIETAR**

**CHIRIAȘ**

Președinte de ședință,  
Consilier local,



Contrasemnează,  
Secretar general,

J.

## FORMULAR DE OFERTĂ\*

Pentru închirierea spațiului situat în comuna Bucium, în suprafață de 24,70, la licitația din data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, organizată de Consiliul Local al comunei Bucium.

1) Prețul de ofertă \_\_\_\_\_ LEI/mp/luna

Declar că voi respecta destinația spațiului comercial, stabilită în caietul de sarcini, aprobat prin H.C.L. nr. .... / ....., care a stat la baza organizării licitației și în conformitate cu O.U.G nr.57/2019 privind noul Cod administrativ și toate celelalte condiții prevăzute în contractul de închiriere.

OFERTANT,  
PERSOANĂ FIZICĂ/JURIDICĂ \_\_\_\_\_  
DOMICILIUL/SEDIUL localitatea.....str. \_\_\_\_\_  
Nr \_\_\_\_\_, Bl. \_\_\_\_\_, SC \_\_\_\_\_, AP \_\_\_\_\_ Et \_\_\_\_\_,  
județul.....CNP/CUI \_\_\_\_\_

Semnătura Ofertantului, \_\_\_\_\_

\*(formularul va fi completat și depus în plicul interior)



## FIȘA OFERTANTULUI

Pentru închirierea prin licitație publică a spațiului din comuna Bucium, sat Bucium, nr.25

- 1) Ofertant \_\_\_\_\_
- 2) Sediul societății sau adresa \_\_\_\_\_
- 3) Telefon / fax \_\_\_\_\_
- 4) Reprezentant legal \_\_\_\_\_
- 5) Funcția \_\_\_\_\_
- 6) Cod fiscal \_\_\_\_\_
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului \_\_\_\_\_
- 8) Obiect de activitate \_\_\_\_\_
- 9) Nr. Cont \_\_\_\_\_
- 10) Banca \_\_\_\_\_
- 11) Capitalul social (lei) \_\_\_\_\_

Numele, funcția, ștampila

Și semnătura reprezentantului legal

Data



**DECLARAȚIE**  
privind eligibilitatea pentru închirierea prin licitație a spațiului

Subsemnatul(a) ....., reprezentant al ....., în calitate de ofertant la licitația publică , a spațiului din com.Bucium, Sat Bucium, nr. 25,jud.Alba, organizată de UAT comuna Bucium , sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în țara în care este stabilit);
- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor ;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani.
- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individual și o alta candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte.
- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

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

Semnatura

Data

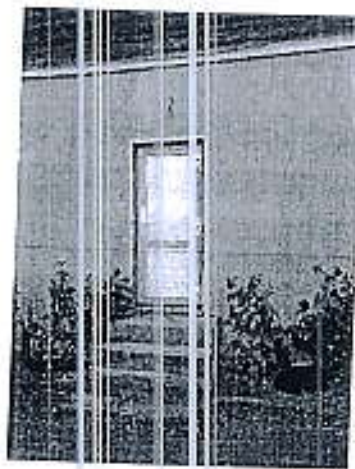


ANEXA NR. 4 LA HCL BUCIUM NR. 14/M.02.2022

<p>-EVALUATOR ANEVAR Campeni str. Oituz Nr.1A Jud. Alba</p>	<p>Cod fiscal 3354100</p>	<p>@yafaa.com</p>
---	-------------------------------	-------------------

Nr. 5 / 27.01.2022

**RAPORT DE EVALUARE**  
**pentru stabilirea chiriei proprietății imobiliare**  
**cladire cu destinație magazin și aprozar din incinta**  
**primăriei**



Situata în comuna Bucium , Jud. Alba

Proprietar: PRIMARIA BUCIUM  
Utilizator desemnat: PRIMARIA BUCIUM

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi divulgate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al EVALUATOR ANEVAR , în calitate de executant, și al PRIMĂRIEI BUCIUM .

- 2022 -



## Către: PRIMĂRIA BUCIUM

Stimate doamne și stimate domni,

La solicitarea dumneavoastră am efectuat raportul de evaluare a proprietății imobiliare " clădire cu destinație magazin și aprozar , situat în sediul clădirii primăriei Bucium ,compusa dintr – o camera în suprafața desfășurată de 34,6 mp și utila de 24,7 mp ,conform releveu atasat . Vecinatati S-V – casa Rusu Ioan , N – DJ 1071 la E - DC Valea Sesii , în scopul estimării valorii de piață a chiriei ,pe o perioadă de 10 ani .

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- (1) *Partea introductivă*
- (2) *Premizele evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării
- (3) *Prezentarea datelor* – în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice și studiul de vandabilitate
- (4) *Analiza datelor* – conține aplicarea metodei de evaluare, rezumatul obținut și opinia evaluatorului
- (5) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la chiria de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este (rot.) :

Denumire obiectiv	Suprafata utila mp	Valoarea de piață a chiriei lei/mp/lună
Clădire cu destinație magazin și aprozar	24,70	2,04

- ⇒ Cursul de schimb considerat este de 4,9459 LEI/EURO.
- ⇒ Valoarea nu include TVA
- ⇒ Valoarea estimată include cotele indivize comune și cota de teren;
- ⇒ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,

Evaluator autorizat EPI  
Membru titular ANEVAR



### 1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care 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, orientările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.  
Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardul de Evaluare a Bunurilor- editia 2022.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator Anevar Mucea Valentin Dan are încheiată asigurare de răspundere civilă la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A.

Cu stimă,

Evaluator autorizat EPI  
Membru litular ANEVAR



## CUPRINS

### 1. INTRODUCERE

#### SCRISOARE DE TRANSMITERE

##### 1.1 CERTIFICARE

### 2 PREMIZELE EVALUĂRII

- 2.1 Ipoteze și condiții limitative
- 2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării
- 2.3 Drepturi de proprietate evaluate
- 2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate
- 2.5 Data estimării valorii
- 2.6 Moneda raportului
- 2.7 Modalități de plată
- 2.8 Inspecția proprietății
- 2.9 Informațiile utilizate și surse de informații
- 2.10 Clauza de republicare

### 3 PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 3.1.1 Situația juridică
- 3.1.2 Descrierea amplasamentului
- 3.1.3 Accesul
- 3.1.4 Descrierea amenajărilor și construcțiilor

#### 3.2 STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE)

- 3.2.1 Analiza cererii
- 3.2.2 Analiza ofertei competitive
- 3.2.3 Echilibrul pieței

### 4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

- 4.1 Cea mai bună utilizare
- 4.2 ABORDAREA PRIN COST pentru estimarea chiriei
- 4.3 Abordarea prin VENIT pentru estimarea chiriei
- 4.5 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

### 5 ANEXE



## 2. PREMIZELE EVALUĂRII

### 2.1 Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

#### Ipoteze:

- ⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ⇒ Evaluatorul a avut la dispoziție releveele spațiilor supuse evaluării.
- ⇒ Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu reprezentantul beneficiarului, proprietatea nu este supusă nici unor restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituți, leasing, ipoteci, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate al acestuia cu excepția celor prezentate în raportul de valoare.
- ⇒ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
- ⇒ Se presupune ca proprietatea să se conformeze tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ⇒ Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ⇒ Situația (destinația) actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selecției metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății și respectiv a chiriei obținabile (în condițiile lipsei valorii selectate);
- ⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

#### Condiții limitative:

- ⇒ Suprafețele considerate pentru construcții se bazează pe valorile înscrise în documentația cadastrală pusă la dispoziție de beneficiar;
- ⇒ Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- ⇒ Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- ⇒ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici părțile sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

### 2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "clădire cu destinație magazin și aprozor", situat în sediul clădirii primăriei Bucium, compusă dintr-o cameră în suprafața desfasurată de 34,6 mp și utilă de 24,70 mp. Vecinătăți: S-V – casa Rusu Ioan, N – DJ 1071 la E – DC Valea Sesiilor, în scopul estimării valorii de piață a chiriei pe o perioadă de 10 ani.



Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu reprezentanții proprietarului, proprietatea nu este supusă nici unor restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servitui, leasing, ipotecă, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate al acestuia.

**Scopul evaluării** este estimarea „valorii de piață a chiriei” pentru proprietatea imobiliară clădire cu destinație magazin și aprozar, situat în sediul clădirii primăriei Bucium, compusă dintr – o camera în suprafața desfășurată de 34,6 mp și utilă de 24,7 mp, conform relevuului alăturat, în scopul estimării valorii de piață a chiriei, pe o perioadă de 10 ani.

Prezența lucrării se adresează Primăriei Bucium, cu sediul în com. Bucium, str. Centru, Nr. 25 jud. Alba în calliale de utilizator desemnat.

### 2.3 Drepturile de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral asupra imobilului.

Drepturile aferente contractelor de închiriere/leasing sunt un atribut al drepturilor reale imobiliare, care rezultă din relația contractuală (ale cărei clauze au fost convenite prin contractul de închiriere) între un proprietar sau locatar, adică o persoană care deține proprietatea care este închiriată altuia și un chirieș sau locatar, adică o persoană care primește, pe o perioadă limitată, dreptul de a folosi proprietatea, în schimbul plății unor chirii sau altor compensări cu valoare economică.

Valoarea proprietății și a chiriei aferente acestei proprietăți a fost determinată în ipoteza că proprietatea este *liberă de sarcini*.

### 2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului internațional de aplicație în evaluare:

- ✓ SEV100 - „Cadru general”.
- ✓ SEV230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

**Chirie de piață. Chiria de piață** – suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărlinitoară, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Titularul dreptului de proprietate absolut poate acorda un drept de închiriere asupra unei părți sau asupra întregii sale proprietăți. Drepturile de închiriere acordate direct de către titularul dreptului absolut de proprietate sunt drepturi de „închiriere inițială”. Dacă nu este interzis prin termenii contractului de închiriere, titularul dreptului de închiriere inițială poate închiria o parte sau întreaga proprietate unei terțe părți, care este numită drept de subînchiriere. Durata dreptului de subînchiriere va fi întotdeauna mai scurtă decât durata închirierii inițiale, din care provine, chiar și cu o singură zi.

Prin valoare înțelegem acea calitate convențională a unui obiect care îi este atribuită în urma unor experize, ea nu este un fapt ci numai o opinie. Prețul sau mai exact prețul plătit efectiv în urma unei tranzacții este spre deosebire de valoare, un fapt tangibil, un element real.

Un drept de închiriere va fi acordat pentru o anumită perioadă, la sfârșitul căreia proprietatea revine titularului dreptului absolut de proprietate, din care a fost creat. Contractul de închiriere va include în mod normal obligațiile chirieșului, de exemplu plata chiriei și a altor cheltuieli. De asemenea, poate impune condiții sau restricții, cum ar fi modul de folosință a proprietății sau modul de transfer al dreptului către o terță parte.

Valoarea încearcă să se așeze pe un fundament logic sau matematic și posibil riguros, ea vizează obiectivitatea, neutralitatea și independența față de părțile aflate în tranzacție de raportul de piață, de situația pieței. Diferența dintre valoare și prețul plătit este cauzată de contextul tranzacției care nu este niciodată același. Prezența lucrării va estima valoarea de piață, a proprietății imobiliare și valoarea chiriei în condițiile prezentate mai sus, având în vedere scopul evaluării.

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei „chirii de piață” așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022.

Evaluarea s-a efectuat prin aplicarea următoarelor metode:

- Abordarea prin piață pentru estimarea valorii de piață a spațiului și a chiriei obținabile;
- Abordarea prin venit (capitalizării veniturilor) pentru estimarea chiriei pentru acest spațiu.

Conform metodologiei recomandate de ANEVAR după aplicarea metodelor, rezultatele acestora au fost analizate, iar rezultatul analizei a dus la formarea opiniei evaluatorului.

### 2.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii ianuarie 2022, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării). Evaluarea a fost realizată în luna ianuarie 2022, care este și data raportului.



## 2.6 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,9459 lei pentru un EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât timp cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul discurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

## 2.7 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă valoarea pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

## 2.8 Inspekția proprietății

Inspekția proprietății a fost realizată în data de 26.01.2022 de către evaluator, în prezența unui reprezentant al Primăriei Bucium - Dl. Bara Daniel. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, s-au realizat descrieri și măsurători, s-a fotografiat proprietatea etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/nestări ale clădirii, terenului subiect sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate acele părți acoperite, neexpusă sau inaccesibile ale clădirii.

## 2.9 Informațiile utilizate și surse de informații

Informațiile utilizate au fost:

- situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele construcției;
- informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (relevanțe, istoric) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului

## 2.10 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (julie) când are loc operațiunea de evaluare, și în scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționat la pct. 2.2. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.



### 3 PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Proprietatea imobiliară clădire cu destinație magazin și aprozar, situat în sediul clădirii primăriei Bucium, compusă dintr-o cameră în suprafața desfășurată de 34,6 mp și utilă de 24,7 mp, conform releveu atașat. Vecinătăți: S-V - casa Rusu Ioan, N - DJ 1071 la E - DC Valea Sasii, în scopul estimării valorii de piață a chiriei, pe o perioadă de 10 ani.

##### Situația juridică

Evaluatorul a avut la dispoziție următoarele documente care au stat la baza evaluării:

- domeniul public al comunei Bucium,
- Releveu - magazin și aprozar situate în clădirea Primăriei Bucium,
- extras CF nr. 71057 Bucium

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit dispozițiilor purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, proprietatea nu este supusă nici unor restricții sau limitări decedente, restricții contractuale, servituți, leasing, ipotecă, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate al acestuia, cu excepția celor prezentate în raportul de evaluare. Valoarea chiriei aferente acestei proprietăți a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

##### 3.1.1 Descrierea amplasamentului

Proprietatea supusă evaluării este situată în comuna Bucium, compusă dintr-o cameră, suprafața desfășurată de 34,6 mp și utilă de 24,7 mp, conform releveu atașat. Vecinătăți: S-V - casa Rusu Ioan, N - DJ 1071 la E - DC Valea Sasii. Accesul la clădire se face din drumul județean care face legătura cu comuna Mogos, din curtea primăriei.

##### 3.1.2 Descrierea amenajărilor și a clădirii

Clădire cu destinație magazin și aprozar, situat în sediul clădirii primăriei Bucium, compusă dintr-o cameră în suprafața desfășurată de 34,6 mp și utilă de 24,70 mp este o clădire construită în anul 1941, având o vechime de 80 de ani.

Această clădire este compartimentată astfel:

- ✓ 1 încăpere
- ✓ având cote indivize comune și colț teren.

Suprafață clădire:

- ✓ Suprafața utilă totală: 24,70 mp
- ✓ Suprafața construită totală: 34,60 mp

Caracteristici constructive:

- Fundatii din piatră;
- Peretii exteriori sunt din lemn;
- Șarpanta din lemn;
- Învelișuri cu țigle;
- Compartimentari din lemn;
- Tavane - lemn;
- Uși exterioare: lemn
- Finisaje exterioare: bune;
- Finisaje interioare: bune, baie renovată;
- Instalații sanitare: da
- Instalații electrice: da
- Instalații termice: centrala termică primărie

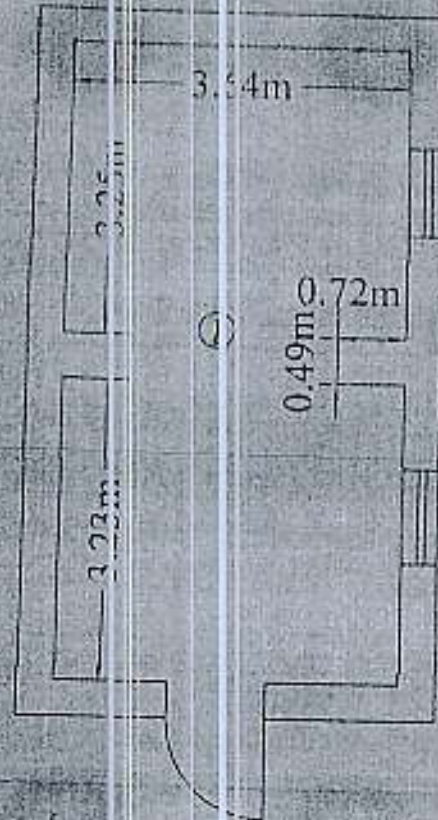
Utilități: apă și canalizare, energie electrică - la limita proprietății.  
Starea tehnică a clădirii este satisfăcătoare.



RELEVU MAGAZIN SI APROZAR BUCIUM

Scara: 1:75

Nr. cadastral al terenului 71053	Suprafata terenului 1261 mp	Adresa mobilului Str. BUCIUM, nr.25
Cartea Funciara colectiva nr. Cadastrul individuala (CUI)	Categoria terenului Individuala	BUCIUM



Nr. inaprove	Limite inaprove	Suprafata utila (mp)
1	MAGAZIN SI APROZAR	24,7
Suprafata utila = 24,7 mp		
Suprafata terenului = 34,6 mp		
Executat		Daca
Verde Val		15.03.2021
Recepție		Daca



### 3.1.4 Studiu de vandabilitate (Analiza pieței imobiliare)

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privilegii de investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Practic, pentru proprietatea studiată, piața este :

- ✓ piața proprietăților spații grajduri ,magazii și cotele situate în zonă rezidențială și comercială .
- ✓ piața terenurilor din zona în care este situat imobilul supus evaluării.

### 3.1.5 Analiza cererii

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

În ultima perioadă, sub efectul crizei economice piața imobiliară (mai ales cea locală) trece printr-o perioadă nefastă, suferind transformări bruste semnificative într-un interval de timp relativ scurt. Astfel ca la momentul actual aceasta se caracterizează printr-o cerere solvabilă extrem de redusă în toate segmentele acesteia, fapt ce concretizează un nivel de tranzacționare aproape inexistent. Scaderea cererii vine ca efect în principal al restricționării și scumpirii finanțării bancare, fapt ce face ca multe societăți din domeniul specific să-și restrângă activitatea, scăzând astfel și interesul investitional.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți.

Atractivitatea proprietății:

- ✓ Amplasarea într-o zonă mediana a comunei Bucium .

Deficiențele proprietății studiate provine din faptul că:

- ✓ Clădirea nu dispune de utilități.

### 3.1.6 Analiza ofertei competitive

Piața proprietăților imobiliare cu destinația garaje și magazine este liniată, datorită lipsei de pe piață imobiliară a acestora. În contextul actual numărul tranzacțiilor cu proprietăți similare este redus aproape inexistent.

Practic, având în vedere oferta competitivă existentă și cerere potențială:

- se preconizează în continuare o scădere a valorilor proprietăților imobiliare, în funcție de evoluția climatului economic și mai ales a condițiilor de finanțare bancară.
- trendul descendent al prețului imobilelor similare se va menține și în perioada următoare, cu atât mai mult cu cât numărul speculatorilor a scăzut;

### 3.1.7 Echilibrul pieței

Având în vedere numărul redus (aproape inexistent) de vânzare sau închiriere și numărul tot mai mic de potențiali cumpărători sau chiriași putem vorbi de un dezechilibru în favoarea cumpărătorului/chiriașului. În plus, pentru imobilul analizat, putem vorbi de un dezechilibru mai mare în favoarea cumpărătorului / chiriașului.

## 4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

### 4.1 Cea mai buna utilizare

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

**Cea mai buna utilizare** - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber
- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit-studiat pentru cazul de față

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- ⇒ permisibilă legal
- ⇒ posibilă fizic
- ⇒ fezabilă financiar
- ⇒ maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de Clădire administrativă, dar se preluază și la activități comerciale.

Metodologia de evaluare aplicată include:

- abordarea prin cost
- abordarea prin venit (metoda de randament)

### 4.2 Abordarea prin cost

Metoda constă în adăugarea la valoarea de piață a terenului, a valorii construcției de pe amplasament, afectată de toate depreciările existente.

#### Abordarea prin plată pentru teren:

##### Estimarea valorii terenului

Parcela de teren studiată (luată în calcul) este folosită în prezent teren liber și dispune la limita proprietății de următoarele utilități: apă, canalizare și energie electrică.

Cea mai bună utilizare a sa este cea de " - Clădire cu destinație magazin și aprozer , având în vedere amplasamentul în incinta primăriei Bucium, populația având acces facil la clădire. Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a utilizat metoda reconstituirii costurilor .

#### Abordarea prin cost pentru clădire

În aplicarea abordării prin costul de înlocuire net (CIN - recunoscut în practica internațională de evaluare drept un înlocuitor al valorii de piață), evaluatorul a avut în vedere costurile de reproducție (de nou) pentru proprietăți imobiliare identice sau similare cu aceeași utilitate, din care s-au scăzut alocările valorice ale depreciărilor cumulate - deprecierea (uzura) fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică.

CIN se estimează prin însumarea valorii terenului considerat liber și a construcției, în situația constatată la data inspecției proprietății imobiliare.

#### Determinarea valorii CIN

*Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.*

Având în vedere caracteristicile clădirii analizate, evaluarea s-a realizat pe baza fișei nr. 8 A ,catalog 124 - C,Schiopu - 1965

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața nivelelor, suprafața desfășurată)
- alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii - raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global

- alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale- raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri prin estimarea deprecierei acumulate
- însumarea costurilor totale.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

**Stabilirea valorii de reconstrucție** cu ajutorul informațiilor din catalog, la prețuri (august 2021 – iulie 2022).

Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri prin estimarea deprecierei acumulate.

**Valoarea de reconstrucție** - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectură, planuri de calitate și manoperă înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației puse la dispoziție de către beneficiar și a inspecției efectuate în teren.

**Deprecierea** - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție, ce poate apărea din cauze **fizice, funcționale sau externe**.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării.

Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează aceasta metodă sunt:

- ✓ **uzura fizică** - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - **recuperabilă** (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și **nerecuperabilă** (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- ✓ **neadecvare funcțională** - este dată de demolarea, nealocvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - **recuperabilă** (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și **nerecuperabilă** (poate fi cauzată de deficiențe date de un element inclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar care nu ar trebui inclus)
- ✓ **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zona urbanismului, finanțarea etc.

Nr. crt.	Denumirea bunului	Cod de clasificare	Valoarea evaluată (lei)
1	Clădire cu destinație magazin și aprozar din incinta construcției Primăriei Bucium	1.6.4	6.210
	<b>TOTAL</b>		<b>6.210</b>

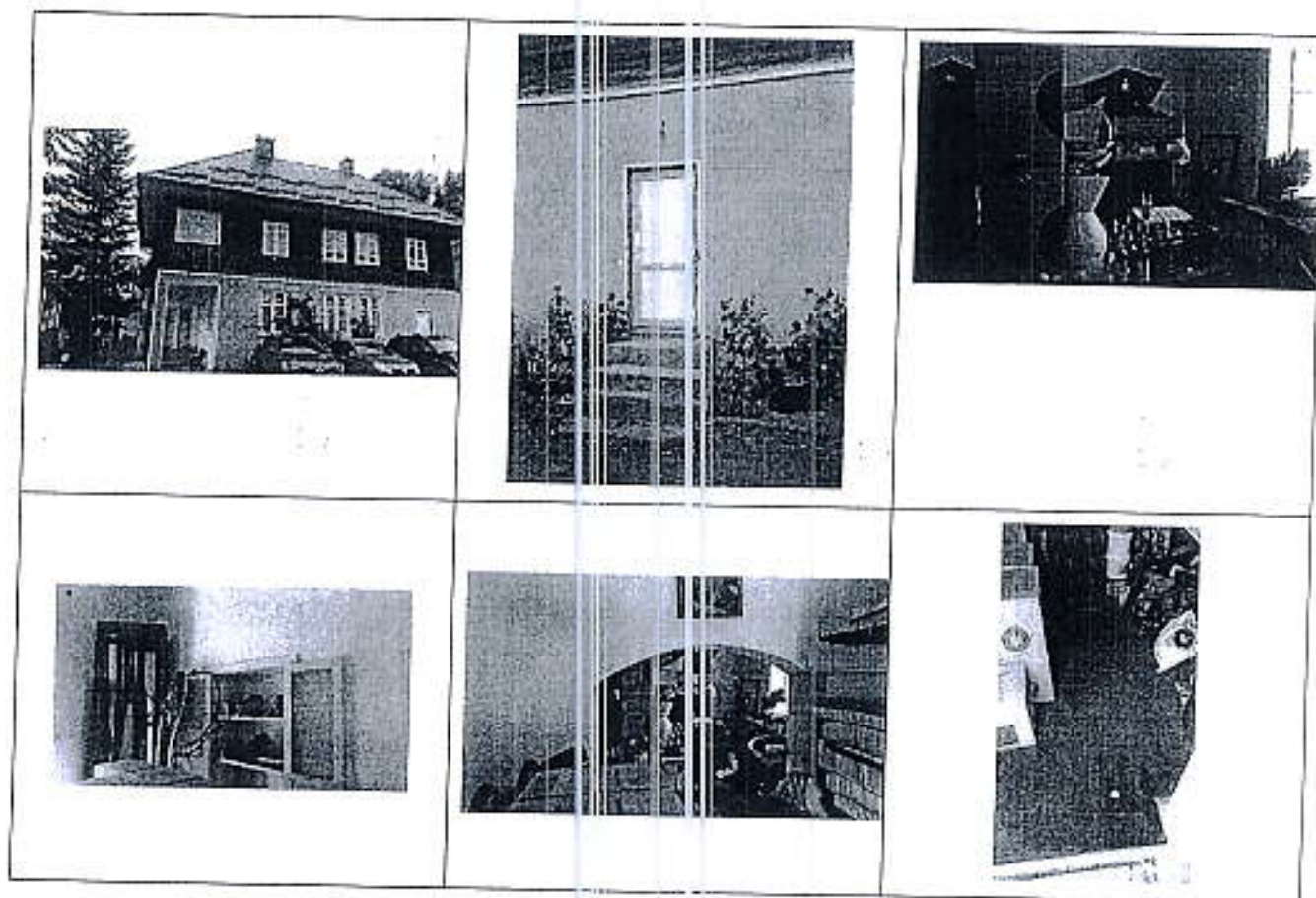
Construcție în cadrul primăriei Bucium	
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
AMPLASAMENT	<p>Proprietatea imobiliară:            imobil situat în Bucium, str. Centru nr. 25, construit din: fundație piatră și beton, pereți din lemn șarpantă din lemn, înveliș de țiglă, regim de înălțime P, 1 încăpere, care dă la exterior în curtea primăriei.</p> <p>este situată în intravilanul localității Bucium.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ are destinația actuală de magazin și aprozar</li> <li>▪ dispune de câteva utilități adiacente: curent electric, apă (captată de la rețeaua de apă a comunei).</li> <li>▪</li> </ul>
ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1941</li> </ul>
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fundații din piatră,</li> <li>▪ structura din lemn</li> <li>▪ Închideri perimetrice: pereți din lemn,</li> <li>▪ pereți de compartimentare din lemn</li> <li>▪ Șarpantă din lemn,</li> <li>▪ Acoperiș din țiglă</li> <li>▪ Finisaj exterior: tencuie și driscuite, zugrăveli stropite;</li> <li>▪ Tamplărie exterioară termopan</li> <li>▪ Aspect exterior: normal</li> <li>▪ Aspect interior: normal</li> </ul>

DESCRIERE :P	
Imobilul este compartimentat în : 1 încăpere	
SUPRAFAȚĂ	Sod= 34,6 mp , Su= 24,70 mp ;
TĂMPLĂRIE	Exterioară : termopan Interioară: uși din lemn termopan ; Uși intrare : lemn termopan;
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spațiile au un grad de finisaj mediu .</li> <li>▪ Pardoseli din : parchet , mozaic și gresie</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tencuiele discutate, ; ugrăvele lavabile.</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Normale</li> <li>Instalații în stare bună</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Încălzirea se face de la centrala cu lemne</li> <li>Instalațiile sunt în stare bună</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>De la robinet</li> <li>Instalațiile sunt întreținute bine</li> </ul>

Estimarea valorii prin metoda costurilor s-a efectuat prin deducerea deprecierii acumulate din valoarea de înlocuire, rezultând valoarea rămasă actuală a construcției

#### Fotografii:



## EVALUAREA PATRIMONIALĂ - Clădire cu destinație magazin și aprozar în incinta primăriei comuna Bucium

I. Preț barem 01.01.1985

Catalog nr.124 Fișa nr.8A

Construcții (h=3,4m)	34,6 mp x	0,0905 lei/mp	=	3,13 lei
Total				3,1313 lei
<b>CORECȚII</b>				
Instalații electrice	34,3 mp x	-0,002 lei/mp	=	-0,0692 lei
Instalații încălzire	34,3 mp x	-0,007 lei/mp	=	-0,2422 lei
TOTAL CORECTAT				2,8199 lei

Curs euro la 31.03.2021	4,8782
Curs euro la 27.01.2022	4,9459

II. Actualizarea valorii de înlocuire la nivel de 27.01.2022

II.1 Indici de actualizare

Perioada: 01.01.1985 – 31.03.2021	K1 =	36,174,33
01.04.2021 – 27.01.2022	K2 =	1,011

II.2. Valoarea indicelui total de actualizare

$$K = K1 \times K2 =$$

307: € 0,91

fara TVA

II.3. Valoarea de înlocuire actualizată

Vi = 86673 LEI  
 VI = 17524 EURO

valoarea de înlocuire unitara

2505 lei/mp  
 506 euro/mp

Nr. crt.	Denumire	Dimensiune valoric UM				% fata	Cura fizica	Depreciere				Valoare estimata	
		constr.	util	mp	unitar			%	functionala		din cauze externe		
									abs.	%	abs.		%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	Clădire magazin Primărie și Consiliul Local Bucium	34,60	24,70	mp	506 €	86591	50%	43295	0%	0	43%	37234	6060
2	Teren					0						0	0
						86591	43295		0			37234	6060
												ROTUND fara TVA	
												EUR	1230

Data evaluării  
 27 Ianuarie 2022

Curs EUR/lei la data evaluării

**Notă:** S-a aplicat o corecție de 50 % reprezentând uzura fizică estimată de evaluator în urma inspecției clădirii și ținând cont de durată de viață normală a acestei clădiri. S-a aplicat o corecție de 43 % pentru condiții externe (atractivitate scăzută pentru aceste tipuri de imobile, zona în care este amplasată, condiții ale pieței).

Calculul redevenței se stabilește astfel încât să se asigure recuperarea în 10 ani a prețului de vânzare a imobilului, în condițiile de plată.  
 Astfel, rezultă (rot.):

$V_{chirii} = 6060 \text{ lei} / 10 \text{ ani}$ , respectiv  $(66 \text{ lei} / \text{an sau } 50,50 \text{ lei} / \text{luna}$

$50,50 \text{ lei} / \text{luna} / 24,70 \text{ mp (suportata utila)} = 2,04 \text{ lei} / \text{mp} / \text{luna}$



### 4.3 Abordarea prin venit

#### Estimarea ratei de capitalizare

Prin această metodă se va estima rata de capitalizare pentru imobile cu destinația - Clădire cu destinație magazin și aprozar.

Calculul ratei de capitalizare se face pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții încheiate (vânzări/cumpărări și închirieri aferente).

Conform revistei valoarea nr.18 din martie 2018, rata de capitalizare este cuprinsă între 10% - 11%, astfel că pentru proprietatea subiect s-a estimat o rată de capitalizare cu risc mediu de 10,5%.

Având această rată de capitalizare și valoarea de piață (valoarea justă) a spațiului evaluat se va putea estima venitul anual generat de proprietatea imobiliară.

Determinarea valorii venitului se face cu formula:  $VBE = VCB * c$  unde:

- \*  $VBE$  = venit brut din exploatare

Rezultă valoarea estimată a chiriei obținabile prin metoda capitalizării veniturilor:

suprafata utila inchiriată	24,7
Valoarea de piață LEI	6060
rata de capitalizare	10,50%
VBP	636,3
grad de ocupare (%)	100%
VBE	636,30
Valoare chirie LEI/mp/an	25,76
Valoare chirie LEI/mp/lună	2,15

$V_{\text{chiriei lunare (rot.)}} = 25,76 \text{ lei/mp/an}$ , respectiv  $2,15 \text{ lei/mp/luna}$



#### 4.4 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în raport au fost estimate următoarele valori (rot.):

##### Abordarea prin cost:

Valoarea chirie lunară = 2,04 lei /mp/lună

##### Abordarea prin venit :

Valoarea chirie lunară = 2,15 lei/mp/lună

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, (conform standardelor ANEVAR se ia valoarea cea mai mică) opinia evaluatorului referitoare la VALOAREA DE PIATĂ A CHIRIEI pentru proprietatea imobiliară evaluată, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este ( rot. )

$V_{\text{chiriei}} = 6060 \text{ lei} / 10 \text{ ani}$ , respectiv  $606 \text{ lei} / \text{an}$  sau  $50,50 \text{ lei} / \text{luna}$

$50,50 \text{ lei} / \text{luna} / 24,70 \text{ mp}$  (suprafata utila) =  $2,04 \text{ lei} / \text{mp} / \text{luna}$

Astfel, rezultă:

Denumire obiectiv	Suprafata utila mp	Valoarea de piață a chiriei lei/mp/lună
Clădire cu destinația magazin și aprozar	24,70	2,04

Valoare chirie anuala –  $24,70 \text{ mp} \times 2,04 \text{ lei} / \text{mp} / \text{luna} \times 12 \text{ luni} = 606 \text{ lei} / \text{an}$ .

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea chiriei sunt:

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice a ferentă perioadei ianuarie 2022;
- ✓ S-a utilizat cursul de 4.9459 lei/eur la data de 27.01.2022
- ✓ Valoarea nu conține TVA;
- ✓ Valoarea estimată include cotele indivize comune și cota de teren;
- ✓ Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ✓ Valoarea este o predicție;
- ✓ Valoarea este subiectivă;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ Evaluatorul nu are niciun interes, de nicio natură, față de imobilele evaluate sau față de proprietar, iar onorariul nu a fost stabilit în funcție de valoarea evaluată.

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologie de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,

Evaluator autorizat EPI



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER LOCAL

CONTRASENTEZĂ  
SECRETAR GENERAL



Membri titular ANEVAR

FOTOGRAFII:

ANEXE

