



ROMÂNIA – JUDEȚUL CONSTANȚA

PRIMAR MERENI

Sțr. Libertății nr. 112, Mereni Țel / Fax : 0241-859203
www.primăria-mereni.ro ; e-mail : primăria.mereni@yahoo.com

PROIECT DE HOTARARE NR. 451 / 21.01.2022

privind aprobarea inchirierii , fara licitatie publica a unui spatiu apartinand domeniului public al Comunei Mereni in vederea organizarii si functionarii corespunzatoare a serviciilor publice notariale in comuna Mereni, judetul Constanta

Consiliul Local al comunei Mereni, județul Constanta , întrunit în ședință ordinară în data de 28 ianuarie 2022;

Urmare a solicitarii notarului public Chifor Catalina-Alexandra numit prin Ordinul Ministrului Justitiei în comuna Mereni, județul Constanta prin care solicita închirierea unui spatiu cu destinatia de birou notarial, care sa indeplineasca conditiile stabilite de prevederile art. 98 din Regulamentul de aplicare a Legii nr. 36 / 1995 a notarilor publici si a activitatii notariale, aprobat prin Ordinul Ministrului Justitiei nr. 2333 / C / 2013 inregistrata la Primaria Mereni sub nr. 229 / 12.01.2022 ;

Analizând referatul de aprobare întocmit de catre Primarul comunei Mereni înregistrat cu nr. 452 din 21.01.2022 prin care propune inchirierea spatiului dedicat notariatului, în suprafata de 48,63 mp de la etajul I din cadrul imobilului situat în sat Mereni, str. Libertatii, nr. 140, comuna Mereni, județul Constanta.

Având în vedere:

-Raportul compartimentului de specialitate înregistrat la Primaria comunci Mereni sub nr. 453 din 21.01.2022;

-Plan releveu, scara 1:100;

-HCL nr. 72 / 23.12.2022 privind aprobarea rezultatului privind inventarierea generala a elementelor de natura activelor, datoriilor si a capitalurilor proprii aflate în patrimoniul UAT Comuna Mereni la data de 31.12.2021;

-Prevederile art. 171 din Legea nr. 36 / 1995 a notarilor publici si a activitatii notariale republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, ,, Consiliile locale si judetene, prefectiprecum si Ministerul Justitiei au obligatia de a pune la dispozitia notarilor publici, la cererea acestora, spatiile necesare în vederea organizarii si functionarii corespunzatoare a serviciilor publice pe care le presteaza , prin inchiriere , fara licitatie;

-Prevederile art. 1777 si 1823 din Legea nr. 287 / 2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

-Prevederile Legii nr. 52 / 2003 privind transparenta decizionala în administratia publica, cu modificarile si completarile ulterioare;

-Raportul de evaluare nr. 26 / 25.01.2022 cu privire prețul chiriei pentru apartament, str. Libertatii, nr. 140, sat Mereni, comuna Mereni, județul Constanta întocmit de SC Management Consulting Solutions SRL Constanta, înregistrat la Primăria comunei Mereni sub nr. 530 / 26.01.2022;

În temeiul dispozițiilor art.287 lit.b) coroborat cu cele ale art.297 alin.(1) lit.c), art.129 alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.a), art.139 alin.(3) lit.g", art.333 alin.(1)-(2) și art.196 alin.(1) lit."a" , art. 108, lit. c), art. 287, lit. b), art. 297, alin. (1) , lit. c), art. 332, art. 333, alin. (1) din Ordonanța de

Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

SE PROPUNE:

Art.1.(1).Inchirierea, fără licitație publică, a unui spațiu în suprafața utilă de 48,63 mp amplasat la regim de înălțime P+1 situat în sat Mereni, str. Libertății, nr. 140, comuna Mereni, județul Constanța aparținând domeniului public al Comunei Mereni aflat în administrarea Consiliului Local Mereni cu destinația de sediu birou notarial Chifor Catalina-Alexandra în comuna Mereni, județul Constanța.

(2). Datele de identificare ale spațiului prevăzut la alin.(1) sunt prezentate în Anexa 1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.2.(1).Se însușește raportul de evaluare privind prețul chiriei nr.26 / 25.01.2022 întocmit de SC MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS SRL înregistrat la Primăria Mereni sub nr. 530 / 26.01.2022, conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2). Se aprobă chiria în cuantum de 380,00 lei / luna, care se va indexa anual cu indicele inflației.

(3). Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de 10 (zece) ani, cu posibilitatea de prelungire.

(4). Se aprobă contractul cadru al închirierii, conform Anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(5). Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează domnul primar Gurita Dumitru, să semneze contractul de închiriere, contract cu următoarele specificații conform art. 333, alin. (2), lit. a) din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

A) Datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii. Spațiul destinat sediului biroului notarial din comuna Mereni este parte din construcția și calca de acces aferentă, situat în sat Mereni, comuna Mereni, str. Libertății, nr. 140, etajul 1, județul Constanța compus din: hol etajul 1, grup sanitar, arhivă, birou secretariat, birou notar în suprafața totală de 48,63 mp din totalul suprafeței construite de 240 mp, conform schița, plan cadastral.

B) Destinația dată bunului care face obiectul închirierii este sediu birou notarial pentru notar public Chifor Catalina- Alexandra, numită prin Ordinul Ministrului Justiției în comuna Mereni, județul Constanța.

C) Durata închirierii este de 10 ani.

D) Pretul minim al închirierii este de 380,00 lei / luna;

(6) Plata utilitatilor aferente spațiului pe perioada de închiriere și utilizare efectivă va fi achitată de către locatar, respective Birou Individual Notarial Chifor Catalina-Alexandra.

Art.3 Secretarul general al comunei Mereni va comunica prezenta hotărâre instituțiilor și persoanelor interesate pentru ducerea ei la îndeplinire, Instituției Prefectului Județul Constanța pentru control și verificarea legalității.

Inițiator,
Primar,
DUMITRU GURITA

Avizat pentru legalitate
Secretar general al U.A.T.,
SERIF SIBEL

DATE DE IDENTIFICARE

| Nr. crt. | Amplasare | Suprafata utila aferenta apartamentului (mp) | Destinatie | Durata inchirierii | Pretul inchirierii Lei / luna |
|----------|---|--|----------------|--------------------|-------------------------------|
| 1 | <p>Spatiu situat la etajul 1 din cladirea „ Dispensar Uman Mereni,, situat in str. Libertatii, nr. 140, vecini: N- Chiriac Gheorghe, S- Str. Libertatii, E- Parohia Ortodoxa, constructie din caramida 23 incaperi (P+ 1) , suprafata construita 240 mp, înscris la pozitia nr. 11 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Mereni , însușit prin H.C.L. Mereni nr 72 / 23.12.2021.</p> | 48,63 mp | Birou notarial | 10 ani | 380,00 lei / luna |

INITIATOR
PRIMAR
DUMITRU GURITA

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
SERIF SIBEL

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța



*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C121571
ISO 9001

MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

INTRARE Nr. 26
IESIRE
2022 01 25

RAPORT DE EVALUARE

PRIMĂRIA MERENI
Nr. Inscris 530
Data 26.01.2022

APARTAMENT
Strada Libertății, nr. 140,
Com. Mereni, Jud. Constanța

PROPRIETARI:
COMUNA MERENI

BENEFICIAR:
COMUNA MERENI

IANUARIE 2022

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

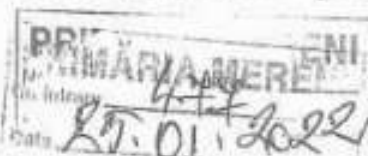


Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



Proces verbal de predare – primire



Între:

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. cu sediul în Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13, înregistrată la Registrul Comerțului cu J13/1792/2003, RO 15489305, cont nr. RO08BUCU411208612511RO01 deschis la Alpha Bank reprezentată prin administrator Ipate Dragoș Mihai, în calitate de Prestator

și

COMUNA MERENI, ca persoană juridică de drept public, cu sediul în Mereni, Str. Libertății, nr. 112, legal reprezentată prin domnul GURITĂ DUMITRU cu funcția de PRIMAR....., în calitate de Achizitor.

Primul ca predător și al doilea ca primitor al următoarelor rapoarte de evaluare:

| Nr. crt. | Specificație | Contract Nr./data |
|----------|--|-------------------|
| 1 | Servicii de evaluare a unui imobil cu destinația de apartament aflat în patrimoniul Comunei Mereni în vederea închirierii. | |

Lucrările au fost predate în două exemplare identice și valabile.

PREDĂTOR

Ipate Dragoș Mihai



PRIMITOR



RAPORT DE EVALUARE

**Obiectul evaluării: Imobil Apartament –
Str. Libertății, nr. 140**

**Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață pentru
închiriere**

Data evaluării: 21 Ianuarie 2022

Beneficiar: COMUNA MERENI

Proprietar: COMUNA MERENI

**Executant: MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA**

CUPRINS

| | |
|---|----|
| CUPRINS | 2 |
| SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE | 4 |
| CERTIFICARE | 6 |
| Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării | 8 |
| 1.1. Identificarea și competența evaluatorului..... | 8 |
| 1.2. Identificarea clientului..... | 9 |
| 1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați..... | 9 |
| 1.4. Identificarea activului..... | 9 |
| 1.5. Moneda evaluării..... | 9 |
| 1.6. Scopul evaluării..... | 9 |
| 1.7. Tipul valorii..... | 9 |
| 1.8. Data evaluării..... | 9 |
| 1.9. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării..... | 9 |
| 1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea..... | 10 |
| 1.11. Ipoteze și ipoteze speciale..... | 10 |
| 1.12. Tipul raportului de evaluare..... | 11 |
| 1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare..... | 11 |
| 1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV..... | 11 |
| 1.15. Abordarea în evaluare și raționamentul..... | 12 |
| 1.16. Valoarea obținută..... | 12 |
| Capitolul 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare | 13 |
| 2.1. Aria de piață..... | 13 |
| 2.2. Date despre proprietatea subiect..... | 13 |
| 2.3. Date despre proprietăți comparabile..... | 14 |
| Capitolul 3. Analiza datelor | 16 |
| 3.1. Analiza de piață..... | 16 |
| 3.2. Analiza C.M.B.U. (cele mai bune utilizări)..... | 18 |
| Capitolul 4. Aplicarea abordărilor în evaluarea | 19 |
| spațiilor comerciale | 19 |
| 4.1. Evaluarea proprietății..... | 19 |
| Capitolul 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii | 22 |

ANEXE

1. Documente planuri
2. Poze
3. Comparabile

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: Imobil Apartament situat în comuna Mereni – str. Libertății, nr. 140, ce aparține comunei Mereni.

- **Apartament – cu următoarele caracteristici tehnice:**
- Funcțiune: Apartament;
- Regim de înălțime: P+1
- Suprafață utilă aferenta apartament: 48,63 mp;

- **Descrierea construcției:**

- fundație: cuvă beton armat;
- închideri: zidărie de cărămidă/bca;
- planșee: beton armat;
- șarpantă: de beton;
- învelitoare: acoperiș tip terasă;
- pardoseala: finisaje de gresie în hol și parchet în camere;
- finisaje interioare: var lavabil în toate camerele;
- tâmplărie la exterior și interior din PVC cu geam termopan;
- instalații: de alimentare cu apă potabilă și fosă septică, alimentare cu energie electrică, nu are încălzire, telefonie, CATV pe amplasament toate funcționale;
- Stare tehnică: starea generală foarte bună, nu există pete de mușcături, nu se observă infiltrații sau deteriorări la fațade, finisaje interioare de calitate în stare medie/superioară.

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit valoarea de piață de închiriere pentru un imobil cu destinația de apartament afarentă imobilului situat la adresa, str. Libertății, nr. 140.

Data evaluării: 21 Ianuarie 2022.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată printr-o singură metodă, a comparației de piață a chiriilor.

Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații de proprietăți similare, fiind utilă în situația în care au fost vândute/inchiriate recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea spațiilor comerciale și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere

adequate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

Valoarea finală a fost stabilită din cea mai adecvată metodă pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

| Nr. crt. | Denumire | Suprafață | | | Valoare chirie - comparație | | |
|----------|---|-----------|-------|-------|-----------------------------|--------------|---------------|
| | | constr. | desf | utila | Construcție | | |
| | | mp | mp | mp | EURO/mp utili/lună | RON /lună | EURO /lună |
| 1 | Apartament, comuna Mereni, jud. Constanța | 48,63 | 48,63 | 48,63 | 1,58 | 378,74 | 76,59 |

Concluzie:

În vederea stabilirii chiriei de piață pentru închirierea unui apartament situat în comuna Mereni – Str. Libertății, 140, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a imobilului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

| Nr. crt. | Denumire | Suprafață | | | Valoare de piață chirie | | |
|----------|---|-----------|-------|-------|-------------------------|--------------|---------------|
| | | constr. | desf | utila | Construcție | | |
| | | mp | mp | mp | EURO/mp utili/lună | RON /lună | EURO /lună |
| 1 | Apartament, comuna Mereni, jud. Constanța | 48,63 | 48,63 | 48,63 | 1,58 | 380,00 | 76,60 |

Valoarea de piață pentru închiriere a unui imobil cu destinația apartament situat în str. Libertății, nr. 140, com. Mereni, jud. Constanța. este (rotunjit):

1,58 EURO/mp/lună echivalentul a 7,79 lei/lună respectiv

76,60 Euro/lună echivalentul a 380,00 lei/lună fără TVA

1 EURO 4,9449 RON 21.01.2022

**Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



Handwritten signature of Dragoș Mihai IPATE



CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asumă menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- raportul a fost întocmit în concordanță cu legislația în vigoare la data evaluării, în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare internaționale ale ANEVAR IVS, a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțită de verificarea lui numai în conformitate cu procedurile și standardele ANEVAR, respectiv standardul național *SEV 400 Verificarea evaluărilor*;
- Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022 (SEV 100 - Cadrul general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Documentare și conformare; SEV 103 – Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, și se supune legislației în vigoare;

- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare la data 21 Ianuarie 2022;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România);
- evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat.

Evaluator

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

Administrator

dr. Dragoș Mihai Ipate



A handwritten signature in black ink, appearing to be "D. Ipate".



Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. *Identificarea și competența evaluatorului*

Denumire: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

Adresa: CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.

Telefon/fax: mobil 0745-183221

E-mail: dragos.ipate@gmail.com

Cod fiscal: cod fiscal RO 15489305

Reg. Comerțului J 13/1792/04.06.2003

Cont bancar: RO08BUCU412408612511RO01

Banca: ALPHA BANK CONSTANȚA

Forma juridică: societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Ca persoana juridică și fizică, evaluatorul este cunoscut și recunoscut pe plan local, fiind membru al următoarelor organizații profesionale:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România);
- evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluării și a consultanței în management la ALLIANTZ TIRIAC ASIGURĂRI.

Evaluatorul este ing. dr. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13, mobil 0745-183.221, expert evaluator CET, membru ANEVAR, lector universitar doctor în evaluare și management.

În calitate de evaluator a participat la realizarea a numeroase evaluări de întreprinderi, participării la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și imobile. Dintre lucrările de evaluare pentru vânzare, asociere, privatizare, menționăm: S.C. GMBD S.A. CONSTANȚA, S.C. MECONST S.A. CONSTANȚA, iar pentru lichidare menționăm: S.C. ZAHĂR S.A. Năvodari S.A., S.C. ARMAR S.A. CONSTANȚA, S.C. ALINA GROUP S.A., S.C. DRAMEX S.A., A.P.M. Constanța, S.A. COMVEX S.A., S.C. SICIM S.A., etc. De asemenea a participat la realizarea de expertize tehnice judiciare.

1.2. Identificarea clientului

Beneficiarul raportului de evaluare este **Comuna Mereni**, cu sediul în Mereni, str. Libertății, nr. 112.

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Utilizator desemnat este comuna Mereni și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.4. Identificarea activului

Activul supus evaluării în prezentul raport consta în imobil cu destinația apartament, situat la adresa str. Libertății, nr. 140, comuna Mereni, jud. Constanța.

1.5. Moneda evaluării

Evaluarea se face în euro la data evaluării, respectiv 21.01.2022.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 4,9449 lei.

1.6. Scopul evaluării

Scopul este stabilirea prețului de piață în vederea închirierii unui spațiu cu destinația de apartament, situat pe strada libertății, nr. 140, comuna Mereni, jud. Constanța

1.7. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În aceasta categorie se încadrează „valoarea de piață”.

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

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

1.8. Data evaluării

Data evaluării este 21 Ianuarie 2022.

Inspekțiile au fost realizate la data de 21 Ianuarie 2022.

1.9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

Conform inventarului bunurilor care aparțin domeniului public emis de Comuna Mereni, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv – plan etaj

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 21 Ianuarie 2022, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – COMUNA MERENI - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

De asemenea s-a ținut seamă de informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică, la data evaluării și perioada anterioară apropiată, referitoare la vânzări și chirii, precum și pe studii proprii ale evaluatorului asupra pieței specifice proprietății evaluate. De asemenea s-au utilizat informații de la agențiile imobiliare și din paginile de publicitate imobiliară ale principalelor publicații locale și site-uri de specialitate.

Date statistice și de prețuri, coeficienți de actualizare, alte recomandări referitoare la metodele de evaluare abordate au fost studiate și adaptate din publicațiile statistice, buletine CET, buletine ANEVAR sau din cataloage de reevaluare a construcțiilor corespunzătoare.

1.11. Ipoteze și ipoteze speciale

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze juridice:
 - evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
 - proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
 - se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
 - informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
 - toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
 - se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;
 - se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
 - se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reinnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;

- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- Ipoteze generale:
 - orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
 - evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- Ipoteze speciale:
 - orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
 - documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
 - previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
 - valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Tipul raportului de evaluare

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în două exemplare originale

1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului – Comuna Mereni și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV

Sunt elaborate de Institutul Român de Cercetări în Evaluare (IROVAL) și aprobate de Consiliul Director al ANEVAR. Acestea sunt în concordanță cu standardele de evaluare europene și internaționale. S-au avut în vedere și s-au respectat următoarele standarde de evaluare:

- SEV 100 - Cadrul general;
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 - Documente și conformare;
- SEV 103 - Raportare;
- SEV 104 - Tipuri ale valorii;
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022 enumerate.

1.15. Abordarea în evaluare și raționamentul

Din punct de vedere metodologic există 6 abordări valabile în evaluarea terenului neagricol:

Cele 6 metode (sau tehnici) de evaluare a terenului sunt: comparația directă de piață, metoda alocării, extracția, parcelarea, metoda reziduală, capitalizarea chiriei brute.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată printr-o metoda, a comparației de piață a chiriilor:

Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu chirii de proprietăți similare, fiind utilă în situația în care au fost închiriate recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea spațiilor comerciale și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, 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

Valoarea finală a fost stabilită din cea mai adecvată metodă pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

1.16. Valoarea obținută

În concluzie, în evaluarea unui imobil cu destinație de apartament, situat în cadrul imobilului situat în str. Libertății, nr. 140, în comuna Mereni, s-a considerat că valoarea de piață rezultată a fost stabilită din cea mai adecvată metodă pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

În prezentul raport de evaluare s-a stabilit valoarea de piață pentru închiriere a unui imobil cu destinația de apartament, situat în strada Libertății, nr. 140, comuna Mereni, jud. Constanța.

Capitolul 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietăți comparabile.

2.1. **Aria de piață**

Imobilul cu destinația de apartament supus evaluării este situat într-o zonă centrală a comunei Mereni – strada Libertății, nr. 140.

Zona este formată din locuințe rezidențiale, magazine.

Zona are acces la toate utilitățile: apă, fosă septică, telefon, CATV.

În zonă există mijloace de transport în comun, există : școli, grădinițe, magazine etc.

2.2. **Date despre proprietatea subiect**

Istoric

Proprietatea evaluată – imobil cu destinația de apartament este situat în comuna Mereni – strada Libertății, nr. 140, aparține comunei Mereni.

Zonarea

Proprietatea se află în comuna Mereni, strada Libertății.

Zona este omogenă, formată din locuințe rezidențiale, spații comerciale, școli.

Zona are acces la toate utilitățile: apă, fosă septică, telefon, CATV.

În zonă există mijloace de transport în comun.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind o zonă rezidențială a comunei Mereni.

Utilitățile sunt pe amplasament.

- **Spațiu Birou – cu următoarele caracteristici tehnice:**
 - Funcțiune: Birou/Rezidențial;
 - Regim de înălțime: P+1
 - Suprafață utilă aferentă apartament: 48,63 mp;
- Descrierea construcției:
- fundație: cuvă beton armat;
 - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
 - planșee: beton armat;
 - șarpantă: de beton;

- învelitoare: acoperiș tip terasă;
- pardoseala: finisaje de gresie în hol și parchet în camere;
- finisaje interioare: var lavabil în toate camerele;
- tâmplărie la exterior și interior din PVC cu geam termopan;
- instalații: de alimentare cu apă potabilă și fosă septică, alimentare cu energie electrică, nu are încălzire, telefonie, CATV pe amplasament toate funcționale;
- Stare tehnică: starea generală foarte bună, nu există pete de mușegai, nu se observă infiltrații sau deteriorări la fațade, finisaje interioare de calitate în stare medie/superioară.

Vecinătăți

Imobilul cu destinația apartament este situat la adresa – strada Libertății, nr. 140, comuna Mereni, are următoarele caracteristici:

- nord – proprietate privată;
- sud - strada Libertății;
- est – Parohia Ortodoxă;
- vest – proprietate privată.

Localizare

Proprietatea se află în comuna Mereni.

Zona este formată din locuințe rezidențiale, spații comerciale, școli.

Venituri și cheltuieli

Veniturile care ar putea fi obținute din închirierea spațiilor comerciale ce se situează între 1 și 2 EURO/mp

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al comunei Mereni, impozitul pe construcție este 1,5% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

Pe piața s-au găsit proprietăți imobiliare oferite spre închiriere, în zona subiectului evaluat, respectiv

| Nr. crt. | CARACTERISTICI | OFERTE COMPARABILE | | | | | |
|----------|---------------------------------|---|---|--|--|--|--|
| | | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 | Comparabila 4 | Comparabila 5 | Comparabila 6 |
| 1 | Adresa | zona centrală, comuna Topraisar, jud. Constanța | str. Gării, zona Obor, comuna Cobadin, jud. Constanța | zona centru, comuna Mereni, jud. Constanța | strada Școlii, zona centrală, comuna Topraisar, jud. Constanța | spațiu comercial, comuna Cobadin, jud. Constanța | sesiune comercială, nr. 30, comuna Cobadin, jud. Constanța |
| 2 | Suprafața utilă (mp) | 80 | 25 | 100 | 400 | 50 | 110 |
| 3 | Descriere tranzacție | Azi, Acces | Azi, acces | Azi, acces | Azi, acces | Azi, acces | Azi, acces |
| 4 | Oferta de chirie (EURO) | 500 | 107 | 125 | 200 | 150 | 450 |
| 5 | Oferta de chirie (Euro/mp) | 6,25 | 4 | 1,25 | 0,50 | 3,00 | 4,09 |
| 6 | Tipul | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta |
| 7 | Dreptul de proprietate transmis | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin |
| 8 | Condiții de finanțare | numerar, la piata | numerar, la piata | numerar, la piata | numerar, la piata | numerar, la piata | numerar, la piata |

Raport de evaluare spații – imobil Apartament– str. Libertății, 140, comuna Mereni, jud. Constanța

| | | | | | | | |
|----|--|---|---|--|--|--|---|
| 9 | Condiții de vânzare | independent | independent | independent | independent | independent | independent |
| 10 | Cheltuieli necesare imediat după comparare | nu | nu | nu | nu | nu | nu |
| 11 | Condiții de piață (data) | recent | recent | recent | recent | recent | recent |
| 12 | Localizare | zona centrală, comuna Topraisar, jud. Constanța | str. Gării, zona Oboc, comuna Cobadin, jud. Constanța | zona centru, comuna Mereni, jud. Constanța | strada Școlii, zona centrală, comuna Topraisar, jud. Constanța | spațiu comercial, comuna Cobadin, jud. Constanța | scara nr 30, comuna Cobadin, jud. Constanța |
| 13 | Suprafața teren | 80 | 25 | 100 | 400 | 50 | 110 |
| 14 | Suprafața desfurată | 80 | 25 | 100 | 400 | 50 | 110 |
| 15 | Data PIF | - | - | - | - | - | - |
| 16 | Material construcție | zidarie | zidarie | zidarie | zidarie | zidarie | zidarie |
| 17 | Aspect | nu | nu | nu | nu | nu | nu |
| 18 | Solsol finisat | nu | nu | nu | nu | nu | nu |
| 19 | Caracteristici economice | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul |
| 20 | Utilizarea | comercial | comercial | comercial | comercial | comercial | comercial |
| 21 | Utilități | pe amplasament | pe amplasament | pe amplasament | pe amplasament | pe amplasament | pe amplasament |
| 22 | Componente imobiliare | nu | nu | nu | nu | nu | nu |

Capitolul 3. Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Piața imobiliară este compusă dintr-un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact unii cu alții în vederea efectuării unor tranzacții imobiliare. Scopul acestor tranzacții este schimbarea unor drepturi de proprietate contra unor bunuri, cel mai adesea bani.

În mod normal, o piață eficientă funcționează pe baza cererii și ofertei existente pe acea piață. Spre deosebire de aceasta, piața imobiliară este influențată și de reglementari guvernamentale și/sau locale.

Echilibrul între cerere și ofertă se realizează teoretic, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. De multe ori avem de a face ori cu supraofertă ori cu un exces de cerere. Oferta pentru un anumit tip de imobil se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc.

Spre deosebire de o piață eficientă a bunurilor și serviciilor, pe piața imobiliară există puțini participanți. De asemenea, pe piețele imobiliare prețurile sunt relativ ridicate, iar acestea sunt influențate de modalitatea de finanțare a cumpărăturii (dobânzi, avans, rate etc.)

O alta problemă constituie faptul că, spre deosebire de o piață eficientă, informațiile despre tranzacțiile efectuate circulă greu, cu întârziere. De asemenea, spre deosebire de o piață eficientă unde bunurile sunt gata de consum, livrate imediat și ușor de transportat, proprietățile imobiliare sunt puțin lichide, vânzarea lor este un proces îndelungat, necesitând timp și rezolvarea finanțării.

În concluzie, piețele imobiliare nu sunt eficiente, iar comportamentul acestora este greu de previzionat.

Un alt element semnificativ, care acționează la ora actuală, este instabilitatea piețelor imobiliare, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, dificil de previzionat. Starea de instabilitate a pieței imobiliare este caracterizată de exemplu și de decizii iraționale de vânzare/cumpărare, sau de deciziile majorității participanților la piață de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor. Numărul de tranzacții în perioada curentă a scăzut dramatic față de numărul de tranzacții din anii precedenți, afectând negativ gradul de certitudine al estimării valorii.

În vederea identificării pieței specifice pe care operăm, trebuie mai întâi definită piața imobiliară de care aparțin proprietățile imobiliare.

Piața imobiliară specifică pe care operăm este „piața proprietăților imobiliare situate în comuna Mereni”.

Județul Constanța, situat în extremitatea Sud-Est a României, este compus din orașe ca: Constanța, Medgidia, Mangalia, Năvodari, Cernavodă, Ovidiu, Cumpăna, Valul lui Traian.

Activul se situează într-o zonă comercială a comunei Mereni, respectiv în zonă centrală.

În cazul prezentului activ, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietatilor imobiliare – apartament.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea zonei, prezența investitorilor în zonă, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat. Cererea în scădere pentru proprietățile similare are ca principala cauza puterea scăzută de cumpărare pe fondul dificultății în obținerea surselor de finanțare.

În zona de amplasare a proprietății, nivelul ofertelor recente de închiriere a unor spații comerciale similare se situează la valori cuprinse între 1 Euro/mp/lună – 2 Euro/mp/lună.

Oferta de spații comerciale similare: în scădere.

Cererea de spații comerciale similare: în scădere.

Echilibrul pieței: dezechilibru în favoarea cererii fiind o piață a cumpărătorilor. În opinia noastră, tendința se va menține și în viitor. Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor, datorita instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Am putea discuta despre un echilibru între cerere și oferta în condițiile în care ar crește numărul investitorilor străini care ar cumpăra cu bani lichizi aceste terenuri oferite spre vânzare în vederea construirii unor hoteluri sau restaurante, atunci nu ar mai exista o întârziere și tranzacțiile s-ar finaliza la termen.

Plaja de valori ofertate spre închiriere pentru spații comerciale similare: minimum 1 Euro/mp/lună; maximum 2 Euro/mp/lună.

Riscul de vandabilitate: în opinia noastră, proprietatea îndeplinește condițiile pieței și poate fi închiriată într-o perioadă medie-lungă de timp (maximum 6 luni) în condiții normale de marketing.

| Nr. crt. | CARACTERISTICI | OFERTE COMPARABILE | | | | | |
|----------|---------------------------------|---|---|--|--|--|--|
| | | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 | Comparabila 4 | Comparabila 5 | Comparabila 6 |
| 1 | Adresa | zona centrală, comuna Topraisar, jud. Constanța | str. Gării, zona Obor, comuna Cobadin, jud. Constanța | zona centru, comuna Mereni, jud. Constanța | strada Școfii, zona centrală, comuna Topraisar, jud. Constanța | spații comercial, comuna Cobadin, jud. Constanța | soseaza Constantei, nr. 30, comuna Cîhadin, jud. Constanța |
| 2 | Suprafața utilă (mp) | 80 | 25 | 100 | 400 | 50 | 110 |
| 3 | Dezvoltare tranzacție | Azi, Acces | Azi, acces | Azi, acces | Azi, acces | Azi, acces | Azi, acces |
| 4 | Oferta de chirie (EURO) | 500 | 107 | 125 | 200 | 150 | 450 |
| 5 | Oferta de chirie (Euro/mp) | 6,25 | 4 | 1,25 | 0,50 | 3,00 | 4,09 |
| 6 | Tipul | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta |
| 7 | Dreptul de proprietate transmis | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin |

Raport de evaluare spații – imobil Apartament– str. Libertății, 140, comuna Mereni, jud. Constanța

| | | | | | | | |
|----|--|---|---|--|--|--|--|
| 8 | Condiții de finanțare | numerar, la piata | numerar, la piata | numerar, la piata | numerar, la piata | numerar, la piata | numerar, la piata |
| 9 | Condiții de vânzare | independent | independent | independent | independent | independent | independent |
| 10 | Cheltuieli necesare imediat după cumpărare | nu | nu | nu | nu | nu | nu |
| 11 | Condiții de piata (data) | recent | recent | recent | recent | recent | recent |
| 12 | Localizare | zona centrală, comuna Topraisar, jud. Constanța | str. Gării, zona Obor, comuna Cobadin, jud. Constanța | zona centru, comuna Mereni, jud. Constanța | strada Școlii, zona centrală, comuna Topraisar, jud. Constanța | spațiu comercial, comuna Cobadin, jud. Constanța | scara nr. 30, comuna Cobadin, jud. Constanța |
| 13 | Suprafața teren | 80 | 25 | 100 | 400 | 50 | 110 |
| 14 | Suprafața desfășurată | 80 | 25 | 100 | 400 | 50 | 110 |
| 15 | Data PIF | - | - | - | - | - | - |
| 16 | Materiale construcție | | zidarie | zidarie | zidarie | zidarie | zidarie |
| 17 | Aneexe | nu | nu | nu | nu | nu | nu |
| 18 | Subsol înisat | nu | nu | nu | nu | nu | nu |
| 19 | Caracteristici economice | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul |
| 20 | Utilizarea | comercial | comercial | comercial | comercial | comercial | comercial |
| 21 | Utilități | pe amplasament | pe amplasament | pe amplasament | pe amplasament | pe amplasament | pe amplasament |
| 22 | Componențe imobiliare | nu | nu | nu | nu | nu | nu |

3.2. Analiza C.M.B.U. (cele mai bune utilizări)

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea.

Prin urmare „cea mai buna utilizare” este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară.

„Cea mai bună utilizare” este definită astfel: „utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren sau a unei proprietăți construite, care este posibil fizică, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare”.

CMBU a unui proprietăți imobiliare este conturată de forțele competitive care acționează pe piață și care fundamentează și valoarea de piață.

CMBU este apartament.

Capitolul 4. Aplicarea abordărilor în evaluarea spațiilor comerciale

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare: abordarea prin piață; abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metoda comparației de piață a chiriilor – se bazează pe comparații cu oferte de chirie de proprietăți similare, fiind utilă în situația în care au fost închiriate recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

4.1. Evaluarea proprietății

Metoda comparației de piață se bazează pe comparații cu închirieri anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost închiriate recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile.

Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea imobilului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

Metoda comparației de piață este realizată și prezentată în tabelul 4.2.1.

Comparatie imobil str. Libertății 140 :

| Nr | Elemente de comparație | Subiect | TERENURI COMPARABILE | | | | | |
|---|-------------------------|--|---|---|--|--|--|--|
| | | | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 | Comparabila 4 | Comparabila 5 | Comparabila 6 |
| 0 | Adresa | comuna Mereni, Dispozitie teren Mereni, jud. Constanța | zona centrală, comuna Topraisar, jud. Constanța | str. Gării, zona Obor, comuna Cobadin, jud. Constanța | zona centru, comuna Mereni, jud. Constanța | strada Școlii, zona centrală, comuna Topraisar, jud. Constanța | spațiu comercial, comuna Cobadin, jud. Constanța | zona centru, comuna Constanta, nr 30, comuna Cobadin, jud. Constanța |
| 1 | Suprafața utilă (mp) | 48,63 | 80 | 25 | 100 | 400,00 | 50 | 110 |
| 2 | Oferta de chirie (€/mp) | | 300,00 | 107,00 | 125,00 | 200,00 | 150 | 450 |
| | Oferta de chirie (€/mp) | | 6,25 | 4,28 | 1,25 | 0,50 | 3 | 4,09 |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRI | | | | | | | | |
| TIPIUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă) | | | ofertă | ofertă | ofertă | ofertă | ofertă | ofertă |
| Marjă negociere din piața specifică (%) | | | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% |
| Cuantum ajustare chirie(€) | | | -0,63 | -0,43 | -0,13 | -0,05 | -0,3 | -0,41 |
| PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€) | | | 3,63 | 3,85 | 1,13 | 0,45 | 3 | 3,68 |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | | | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| Cuantum ajustare (%) | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuantum ajustare (€) | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0 |
| PREȚ AJUSTAT (€) | | | 3,63 | 3,85 | 1,13 | 0,45 | 2,70 | 3,68 |
| RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică) | | | Nu sunt | similare | similare | similare | similare | similare |

Raport de evaluare spații – imobil Apartament– str. Libertății, 140, comuna Mereni, jud. Constanța

| | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
|---------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Cantum ajustare (%) | | | | | | | |
| Cantum ajustare (€) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| PREȚ AJUSTAT (€) | | 5,63 | 3,85 | 1,13 | 0,45 | 2,70 | 3,68 |
| 4 | CONDITII DE FINANȚARE | Numerar, la piata | numerar, la piata | numerar, la piata | numerar la piata | numerar la piata | numerar la piata |
| | Cantum ajustare (%) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Cantum ajustare (€) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| PREȚ AJUSTAT (€) | | 5,63 | 3,85 | 1,13 | 0,45 | 2,70 | 3,68 |
| 7 | CONDITII DE VÂNZARE | Negotiativare | negotiativare | negotiativare | negotiativare | negotiativare | negotiativare |
| | Cantum ajustare (%) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Cantum ajustare (€) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| PREȚ AJUSTAT (€) | | 5,63 | 3,85 | 1,13 | 0,45 | 2,70 | 3,68 |
| 8 | CONDITII DE PLATĂ | Curent | recont | recont | recont | recont | recont |
| | Cantum ajustare (%) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Cantum ajustare (€) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| PREȚ AJUSTAT (€) | | 5,63 | 3,85 | 1,13 | 0,45 | 2,70 | 3,68 |

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

| LOCALIZARE | comuna Mereni, Dispensar sanan Mereni, jud. Constanța | zona centrală, comuna Topraisar, jud. Constanța | str. Gării, zona Obor, comuna Colada, jud. Constanța | zona centrală, comuna Mereni, jud. Constanța | strada Școlii, zona centrală, comuna Topraisar, jud. Constanța | spațiu comercial, comuna Cobadin, jud. Constanța | zona centrală, comuna Cobadin, jud. Constanța |
|--|---|---|--|--|--|--|---|
| Comparativ cu subiectul | | locatie mai bună | locatie mai bună | locatie similara | locatie mai bună | locatie mai bună | locatie mai bună |
| Cantum ajustare (%) | | -10% | -10% | 0% | -10% | -10% | -10% |
| Cantum ajustare (€) | | -0,56 | -0,39 | 0,00 | -0,65 | -0,27 | -0,37 |
| Cantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cantum ajustare (€) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Suprafața de teren aferentă proprietății | 48,63 | 80,00 | 25,00 | 100,00 | 400,00 | 50,00 | 110,00 |
| Cantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cantum ajustare (€) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Suprafața utilă | 48,63 | 80,00 | 25,00 | 100,00 | 400,00 | 50,00 | 110,00 |
| Cantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cantum ajustare (€) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Avizul podsolferști | nu | nu | nu | nu | nu | nu | nu |
| Cantum ajustare (%) | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Cantum ajustare (€) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Schimb | nu | nu | nu | nu | nu | nu | nu |
| Cantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cantum ajustare (€) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Anul Construcții | 1975 | - | - | - | - | - | - |
| Cantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cantum ajustare (€) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Regim de folosire | P-1 | P | P | P | P | P | P |
| Cantum ajustare (%) | | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% |
| Cantum ajustare (€) | | 0,5625 | 0,3852 | 0,1125 | 0,45 | 0,27 | 0,37 |
| Finanțare | mediu/superioară | inferioară | inferioară | inferioară | inferioară | inferioară | inferioară |
| Cantum ajustare (%) | | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Cantum ajustare (€) | | 1,13 | 0,77 | 0,23 | 0,99 | 0,54 | 0,74 |
| Încalzire | nu are | nu are | nu are | nu are | nu are | nu are | nu are |
| Cantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cantum ajustare (€) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Alte elemente specifice | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| Cantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cantum ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Caracteristici economice | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul | nu e cazul |
| Cantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cantum ajustare (€) | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Utilitate | birou/residențial | comercial | comercial | comercial | comercial | comercial | comercial |
| Cantum ajustare (%) | | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% |

Raport de evaluare spații – imobil Apartament– str. Libertății, 140, comuna Mereni, jud. Constanța

| Cuantum ajustare (€) | | 0,56 | 0,39 | 0,11 | 0,03 | 0,27 | 0,17 |
|----------------------|---|--------|------|------|------|------|------|
| 22 | Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%) | | | | | | |
| 23 | Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (€) | 30% | 30% | 40% | 30% | 30% | 30% |
| 24 | PREȚ AJUSTAT (€/mp) | 1,69 | 1,16 | 0,45 | 0,14 | 0,81 | 1,10 |
| 25 | Ajustare totală netă absolută (€) | 7,31 | 5,01 | 1,58 | 0,89 | 3,51 | 4,79 |
| | Ajustare totală netă procentuală (%) | 1,69 | 1,16 | 0,23 | 0,14 | 0,81 | 1,10 |
| | Ajustare totală brută absolută (€) | (€) | | | | | |
| | Ajustare totală procentuală absolută (%) | 30% | 30% | 20% | 30% | 30% | 30% |
| | Ajustare totală procentuală absolută (%) | % | | | | | |
| | Numărul de ajustări (buc.) | (buc.) | | | | | |
| 27 | Chirie * (€) | 76,59 | | | | | |
| 28 | Chirie (lei) | 380,00 | | | | | |
| 29 | Valoarea de piață unitară (€/mp) Sd | 1,58 | | | | | |
| 30 | Valoarea teren (lei/mp) Su | 7,81 | | | | | |

Valoarea de piață a imobilului prin abordarea metodei comparației directe de piață, este de 76,59 EURO/luna echivalentul a 380 RON/lună, fără TVA.

- S-a acordat o depreciere de 10% care reprezintă marja de negociere pentru transformarea ofertei în tranzacție;
- S-a acordat o depreciere de 10% care reprezintă o localizare mai slabă a imobilului evaluat față de comparabile;
- S-a acordat o apreciere de 20% care reprezintă finisajele medii/superioare ale imobilului evaluat față de comparabile
- S-a acordat o apreciere de 10% deoarece imobilul evaluat se află într-o clădire cu un regim de înălțime superior față de imobilele evaluate;
- S-a acordat o apreciere de 10% deoarece imobilul evaluat o utilizare mai bună față de comparabile.

Capitolul 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată printr-o singură metodă, a comparației de piață a chiriilor.

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu chirii de proprietăți similare, fiind utilă în situația în care au fost închiriate recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea spațiilor comerciale și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, 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

Valoarea finală a fost stabilită din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

| Nr. crt. | Denumire | Suprafață | | | Valoare chirie - comparație | | |
|----------|---|-----------|-------|-------|-----------------------------|--------------|---------------|
| | | constr. | desf | utila | Construcție | | |
| | | mp | mp | mp | EURO/mp utili/fund | RON /fund | EURO /fund |
| 1 | Apartament, comuna Mereni, jud. Constanța | 48,63 | 48,63 | 48,63 | 1,58 | 378,74 | 76,59 |

Concluzie:

În vederea stabilirii chiriei de piață pentru închirierea unui apartament situat în comuna Mereni – Str. Libertății, 140, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a imobilului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

| Nr. crt. | Denumire | Suprafață | | | Valoare de piață chirie | | |
|----------|---|-----------|-------|-------|-------------------------|--------------|---------------|
| | | constr. | desf. | utilu | Construcție | | |
| | | mp | mp | mp | EURO/mp utili/lună | RON /lună | EURO /lună |
| 1 | Apartament, comuna Mereni, jud. Constanța | 48,63 | 48,63 | 48,63 | 1,58 | 380,00 | 76,60 |

**Valoarea de piață pentru închiriere a unui imobil
cu destinația apartament situat în str. Libertății, nr. 140,
com. Mereni, jud. Constanța. este:**

**1,58 EURO/mp/lună echivalentul a 7,79 lei/lună
respectiv**

**76,60 Euro/lună echivalentul a 380,00 lei/lună
fără TVA**

1 EURO 4,9449 RON 21.01.2022

**Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**

**Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE**



Apartment, comuna Mereni, jud. Covasna
Metoda comparativă directă de piață

| Nr. crt. | CARACTERISTICI | OFERTE COMPARABILE | | | | | |
|----------|--|--|---|--|---|---|---|
| | | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 | Comparabila 4 | Comparabila 5 | Comparabila 6 |
| 1 | Adresa | zona centrală, comuna Topolnic, jud. Covasna | str. Gării, zona Obor, comuna Cobadin, jud. Covasna | zona centrală, comuna Mereni, jud. Covasna | strada Școlii, zona centrală, comuna Topolnic, jud. Covasna | spate comercial, comuna Cobadin, jud. Covasna | zona centrală, comuna Cobadin, jud. Covasna |
| 2 | Suprafața utilitatii | 80 | 25 | 100 | 400 | 50 | 110 |
| 3 | Declarare tranzacție | Da, Acces | Da, Acces | Da, Acces | Da, Acces | Da, Acces | Da, Acces |
| 4 | Oferta de cumpărare (EUR/0) | 500 | 107 | 125 | 200 | 130 | 430 |
| 5 | Oferta de cumpărare (Euro/m ²) | 6,25 | 4 | 1,25 | 0,50 | 1,00 | 4,00 |
| 6 | Tipul | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta | oferta |
| 7 | Dreptul de proprietate transmisă | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin |
| 8 | Clasifica de calitate | numerar, la piata independent | numerar, la piata independent | numerar, la piata independent | numerar, la piata independent | numerar, la piata independent | numerar, la piata independent |
| 9 | Condiții de vânzare | nu | nu | nu | nu | nu | nu |
| 10 | Unibank necesare imediat după semnarea | nu | nu | nu | nu | nu | nu |
| 11 | Condiții de plată (data) | immediat | immediat | immediat | immediat | immediat | immediat |
| 12 | Localitatea | zona centrală, comuna Topolnic, jud. Covasna | str. Gării, zona Obor, comuna Cobadin, jud. Covasna | zona centrală, comuna Mereni, jud. Covasna | strada Școlii, zona centrală, comuna Topolnic, jud. Covasna | spate comercial, comuna Cobadin, jud. Covasna | zona centrală, comuna Cobadin, jud. Covasna |
| 13 | Suprafața teren | 80 | 25 | 100 | 400 | 50 | 110 |
| 14 | Suprafața declarată | 80 | 25 | 100 | 400 | 50 | 110 |
| 15 | Clasa PIV | - | - | - | - | - | - |
| 16 | Material construcție | zidarie | zidarie | zidarie | zidarie | zidarie | zidarie |
| 17 | Anexe | nu | nu | nu | nu | nu | nu |
| 18 | Sistemul finant | nu | nu | nu | nu | nu | nu |
| 19 | Caracteristici rezidențiale | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul |
| 20 | Utilizarea | comercial | comercial | comercial | comercial | comercial | comercial |
| 21 | Utilizat | pe amplasament | pe amplasament | pe amplasament | pe amplasament | pe amplasament | pe amplasament |
| 22 | Compoziție rezidențiale | nu | nu | nu | nu | nu | nu |

16

4.34.03.30

21.01.2021

| Nr. crt. | Elemente de comparație | Subiect | TERENURI COMPARABILE | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|---|---|---|
| | | | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 | Comparabila 4 | Comparabila 5 | Comparabila 6 |
| 1 | Adresa | Apartment, comuna Mereni, jud. Covasna | zona centrală, comuna Topolnic, jud. Covasna | str. Gării, zona Obor, comuna Cobadin, jud. Covasna | zona centrală, comuna Mereni, jud. Covasna | strada Școlii, zona centrală, comuna Topolnic, jud. Covasna | spate comercial, comuna Cobadin, jud. Covasna | zona centrală, comuna Cobadin, jud. Covasna |
| 2 | Suprafața utilitatii | 48,63 | 80 | 25 | 100 | 400,00 | 50 | 110 |
| 3 | Oferta de cumpărare (€) | 500,00 | 107,00 | 125,00 | 200,00 | 130 | 430 | |
| 4 | Oferta de cumpărare (Euro/m ²) | 6,25 | 4,25 | 1,25 | 0,50 | 1 | 4,00 | |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII | | | | | | | | |
| TIPUL COMPARABILITĂȚII (tranzacție/ofertă) | | | ofertă | ofertă | ofertă | ofertă | ofertă | ofertă |
| Marjă negociată din preț (aproximativ) (%) | | | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% |
| Căștigul oportunității (chiria) | | | 0,03 | 0,43 | 0,13 | 0,05 | 0,3 | 0,03 |
| PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€) | | | 3,63 | 3,85 | 1,13 | 0,45 | 3 | 3,60 |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | | | Dept absolut | Dept absolut | Dept absolut | Dept absolut | Dept absolut | Dept absolut |
| Căștigul oportunității (%) | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Căștigul oportunității (€) | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| PREȚ AJUSTAT (€) | | | 3,63 | 3,85 | 1,13 | 0,45 | 3,00 | 3,60 |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică) | | | Nu sunt | asimil | asimil | asimil | asimil | asimil |
| Căștigul oportunității (%) | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Căștigul oportunității (€) | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| PREȚ AJUSTAT (€) | | | 3,63 | 3,85 | 1,13 | 0,45 | 3,00 | 3,60 |
| CONDITIILE DE VANZARE | | | Numerar, la piata | numerar, la piata | numerar, la piata | numerar, la piata | numerar, la piata | numerar, la piata |
| Căștigul oportunității (%) | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Căștigul oportunității (€) | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| PREȚ AJUSTAT (€) | | | 3,63 | 3,85 | 1,13 | 0,45 | 3,00 | 3,60 |
| CONDITIILE DE PLATA | | | Cambiu | recurs | recurs | recurs | recurs | recurs |
| Căștigul oportunității (%) | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Căștigul oportunității (€) | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| PREȚ AJUSTAT (€) | | | 3,63 | 3,85 | 1,13 | 0,45 | 3,00 | 3,60 |

12.01.2022

DAVID ION

INVENTARUL BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI MERENI

| Codul de clasificare | Denumirea bunului | Elemente de identificare | Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință | Valoarea de inventar | Situația juridică actuală |
|----------------------|--|---|--|----------------------|---|
| 1.6.4 | Clădire Primărie | Str. Libertății nr.112 N - Teren CL, S- DJ 391, E- Teren CL, V- Teren CL, Construcție din chirpici Suprafață construită 251 mp 15 încăperi N - Teren CL, S- DJ 391, E- Teren CL, V- Teren CL, Construcție din BCA Suprafață construită 65 mp, 1 încăpere N - Teren CL, S- DJ 391, E- Teren CL, V- Teren CL, Construcție din BCA Suprafață construită 132,5 mp, 5 încăperi Consiliul Local Mereni S = 1462 mp L = 100 ml din panouri sârmă cu bordură Str. Drumul Constantei nr.140A | 1925 | 597383.39 | Clădire destinată sediului Primăriei |
| 1.5.1.2 | Garaș | | 1985 | 15580 | Clădire destinată autoturismului |
| 1.2.2 | Măgazine | | 1985 | 35850 | Clădire destinată depozitării de materiale |
| 1.6.3.2 | Teren aferent Primărie | | 1925 2002 | 25555.76 9570 | |
| 1.6.2 | Gard împrejmuire clădire Primărie Clădire Cămin Cultural Mereni | Str. Drumul Constantei nr.140A N- Grădinița copii, S - Str. Drumul Constantei, E - Jitaru Florin, V - Str. Grădini, construcție din cărămidă sup. construită = 574 mp, 10 încăperi L = 1075,2 mp | 1971 | 825159.39 | Clădire destinată Cămin cultural construit din fondurile primăriei |
| 1.6.3.2 | Teren aferent Cămin Cultural Mereni Gard împrejmuire Cămin Cultural Mereni | Panouri piasă 35 buc | 1971 2004 | 18794.50 16578.37 | |

| | Destinația terenului | Descrierea terenului | Anul construcției | Suprafața terenului | Suprafața construită | Conform |
|---------|---|--|-------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|
| | Dispensar uman Mereni | <p>Str. Libertății nr.140 N - Chiriac Gheorghe, S - Str. Libertății, E - Parohia Ortodoxă, construcție din cărămidă 23 încăperi (P+I) suprafață constr 240 mp</p> <p>S=2598 mp L=175 m din panouri plasă</p> | 1975 | 2888.81 | 585375.07 | |
| | Teren aferent dispensar uman Mereni Gard împrejurire dispensar uman Mereni | | 1975 2006 | 47161.04 36050 | | Parcelări conform PUG 2001 |
| | Teren destinat construirii stadion localitatea Mereni | Str. Morii, nr.636 Situat în zona A, lotizări S = 22065 mp N-DJ 308, S-Pateu I, E-str. Morii, V-str. Mare | 2001 | 279342.90 | | Parcelări conform PUG 2001 |
| 1.6.3.2 | Stadion localitatea Osmancea | Str. Frasinului nr.146 A Situat în centrul loc. Osmancea, N, V - teren constituit local, S-Lețu Florica, E - str. Frasinului, S=8900 mp | 1975 | 112674 | | Parcelări conform PUG 2001 |
| | Gard împrejurire stadion Osmancea + tribune | L=288 ml, confecționat din plasă galvanizată | 2004 | 29710 | | Parcelări conform PUG 2001 |
| | Teren intravilan Mereni cu destinație construire Dispensar | Str. Ciocarliei, nr.517. N-Casa de cultura, S-str. Ciocarliei, E-str. Morii, V-str. Ciocarliei nr.516 | 2001 | 52440 | | Parcelări conform PUG 2001 |
| | Teren intravilan Mereni cu destinație construire Casă Cultură | Situat în zona A, lotizări S=3000 mp Str. Privighetorii, nr.518 E-str. Privighetorii, S-str. Ciocarliei, nr.516 E-str. Morii | 2001 | 34960 | | Parcelări conform PUG 2001 |

| 26 | Str. Aninogului CIOBANITIA | 1 | 1997 | 17.04.10 | 1997 | O.G. nr.43/1997 |
|---------|--|----------------------|------|------------|------|-------------------------|
| 27 | Str. Oierilor | L = 183 ml | 1997 | 44763.74 | 1997 | O.G. nr.43/1997 |
| 28 | Str. Florilor | L = 270 ml | 1997 | 8545.50 | 1997 | O.G. nr.43/1997 |
| 29 | Str. Fundătura Mică | L = 66 ml | 1997 | 2088.90 | 1997 | O.G. nr.43/1997 |
| 30 | Str. Zambilelor | L = 472 ml | 1997 | 42470.64 | 1997 | O.G. nr.43/1997 |
| 31 | Str. Primăverii | L = 226 ml | 1997 | 81488.87 | 1997 | O.G. nr.43/1997 |
| | MIRISTEA | | | | | |
| 32 | Str. Iubirii | L = 940 ml | 1991 | 29751 | 1991 | Legea nr.18/1991 |
| 33 | Str. Victoriei | L = 424 ml | 1991 | 13419.60 | 1991 | Legea nr.18/1991 |
| 34 | Str. Veseliei | L = 360 ml | 1991 | 11394 | 1991 | Legea nr.18/1991 |
| 35 | Str. Independentei | L = 470 ml | 1991 | 14875.50 | 1991 | Legea nr.18/1991 |
| 36 | Str. Plopiilor | L = 540 ml | 1991 | 17091 | 1991 | Legea nr.18/1991 |
| 37 | Str. Fara nume | L = 520 ml | 1991 | 16458 | 1991 | Legea nr.18/1991 |
| 38 | Str. Fara nume | L = 240 ml | 1991 | 7592 | 1991 | Legea nr.18/1991 |
| 39 | Str. Fara nume | L = 172 ml | 1991 | 5443.80 | 1991 | Legea nr.18/1991 |
| 40 | Str. Fara nume | L = 360 ml | 1991 | 11394 | 1991 | Legea nr.18/1991 |
| 1.7.1.2 | Instalatie iluminat public | | 2011 | 9949.96 | 2011 | |
| 1.7.1.2 | Instalatie iluminat public | | 2011 | 8764.07 | 2011 | |
| 1.7.1.2 | Instalatie iluminat public | | 2012 | 9990.29 | 2012 | |
| 1.8.6 | Retea captare si distributie apa Miristea | Localitatea Miristea | 2019 | 1235831.40 | 2019 | PRV 2527 /29.05.2019 |

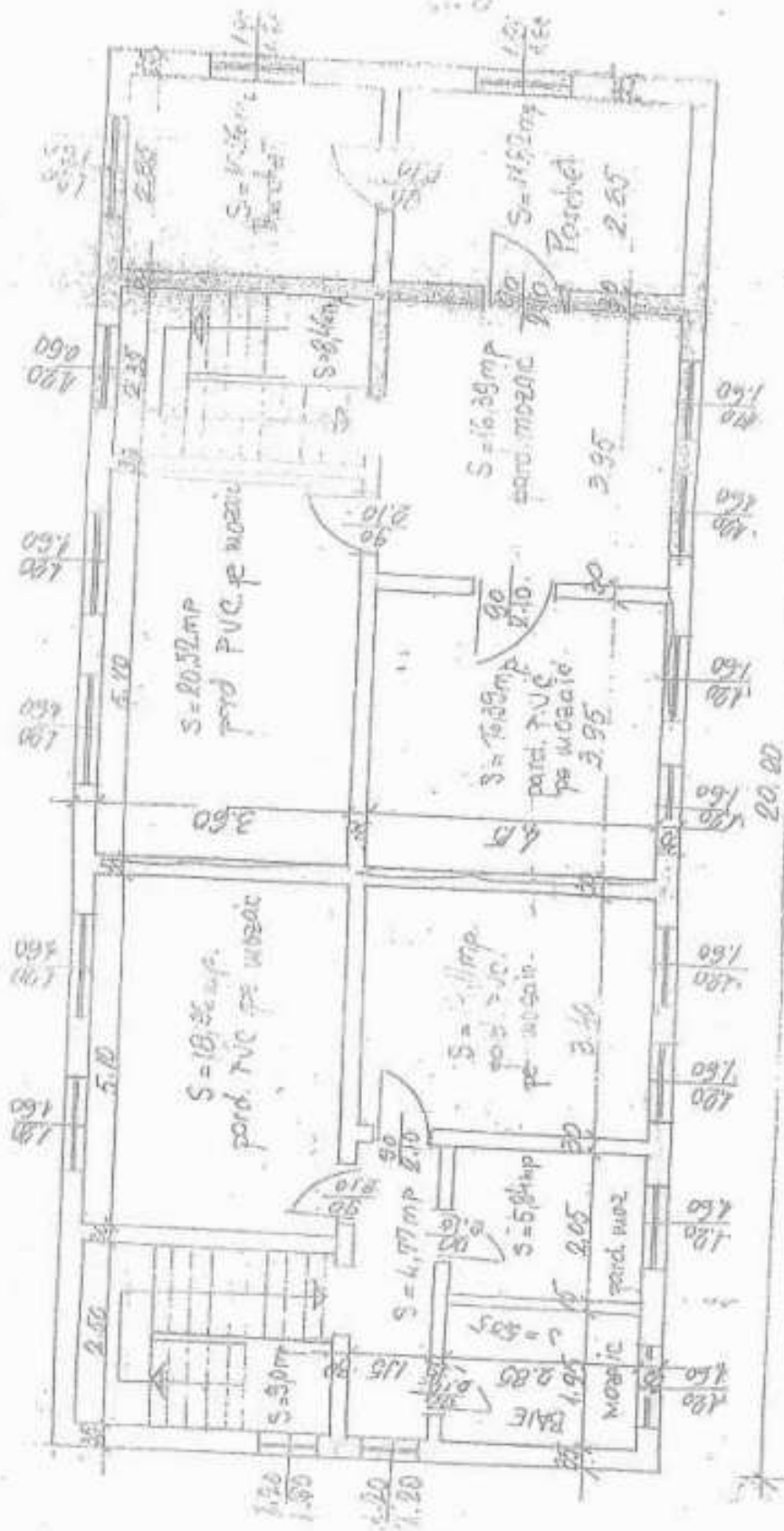
LISTA SPECIALA PENTRU INTOCMIREA INVENTARULUI BUNULUI CARE ALCATUIESC DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI MERENI

EDINTE
ARDEL MIRAELEA -inspector

MEMBRII:
GHEORDUNESCU ION -referent
DUTA MARIA -guard

Compania de inginerie
10 oct 2022
AURBITEA
INGINER

PLATE, C.I.P.P.
SC. 1: 100



Handwritten signature or stamp in the bottom right corner.

Merent (CT)

14000 PISA - 45162100

ACTIVITATE

Prezentare

125 €
Prezentare



Descriere

Spatiu de inchiriat ideal pentru un magazin de
mobilier sau birou, situat in centrul satului,
aproape de postu de politie si de primaria
comunii merent, ec cat de sigur cast de
5000000.

Localitate

Merent (CT)

Contacte (7)

Proprietar
+40 767 616 683

Adauga la contacte

12/08/2014

RENTU

SALVEZ

1812
2 activitati

216 activitati

Ultima activitate

0

Activitati

→ Noi

8.416.100 m²



Cobadin (CT)

7334 RE PAZI - Cluj-Napoca

ACTIVITATE

11100 CAPA

723
2 - 20 / 1004

Descriere

Proprietar
+40 723 836 332

Activitate
Telex: 800000000

Proprietar

+40 723 836 332

- Noapă
6. utilă: 110 mp



Detalii

spațiu comercial de închiriat cobadin

Deținut de către un sa-si deschisă o afacere ofer
spore înclinare abia la comercial sau, constant
nr 30 cobadin.

Localizare

Cobadin (CT)



ID: 45560837

Topreiser (CT)

89226 RON
13/11/2023

ACTIVITATE

0

100%

100%

100%

553

100%

Compartiment

Proprietar

+40 745 359 877

Accesibil și confortabil
Terminat structurile (17)

Preț mediu

500 €
Preț mediu

Prezentare

Încălzește spațiile comerciale în topologia

pentru spațiile comerciale în zona centrală și periferică
zona centrală, prețuri care încep de la 500 €

Localizare

Topreiser (CT)



REZULTAT

SALVARE

ID 45798416

Topriser (CT)

PHILIPPA GARDNER

ACTIVITATE

Proiectare

200 €

Proiectare

Locul de lucru 400 m2 comun Topriser

Detalii si discutii pret la telefon: Spatiu comun Topriser -central -curse tirate -lampare PVC -gea termopan lael necesitate, depozit

Localizare

Topriser (CT)

Contacts (3)

Proprietar: 440 762 655 780

Adepsi la contacte
Totuși amintuți-vă!

Topriser (CT)

CA-entree (3)

341
E-proiectare

200 €

01/01/2017

Notis



X ID: 4261455

Cobadin (CT)

1723 JULE PER ANO CA: 10/2017

ACTIVITATE

0
PARKING

17.000.000

2.000.000.000

2251
2.000.000.000

Contacte (1)

Proprietar:
+40 726 227 300
+40 744 083 371

~ Noapte
8. uzină- 50 mp

Adaugă la confidență
Teați anunțului ?



150 €
Preliminar



Descriere

spațiu comercial, actat cu "bolieță", "ser
condiționat, " incalzire electrică 300/220 V
"grati la geamuri si usa " parcare

Localizare

Cobadin (CT)

Date proprietate

Tranzacție: licitație
Tip proprietate: spațiu comercial
Suprafa: 50 m²

REPORT

BAJETA

Timp (0)

26/08/2017



IMG_9348



IMG_9349



IMG_9350



IMG_9351



IMG_9352



IMG_9353



IMG_9354



IMG_9355



IMG_9356



IMG_9357



IMG_9358



IMG_9359



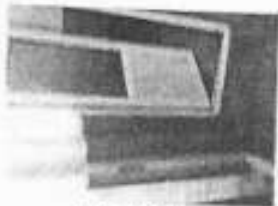
IMG_9360



IMG_9361



IMG_9362



IMG_9363



IMG_9364



IMG_9365



IMG_9366



IMG_9367



IMG_9368



IMG_9369



IMG_9370



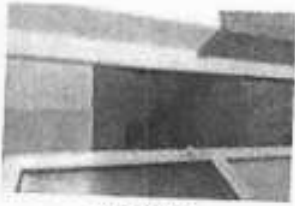
IMG_9371



IMG_9372



IMG_9373



IMG_9374



IMG_9375



IMG_9376



IMG_9377



IMG_9378



IMG_9379



IMG_9380



IMG_9381



IMG_9382



IMG_9383



IMG_9384



IMG_9385



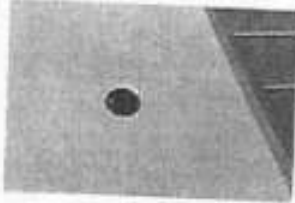
IMG_9386



IMG_9387



IMG_9388



IMG_9389



IMG_9390



IMG_9391



IMG_9392



IMG_9393



IMG_9394



IMG_9395



IMG_9396



IMG_9397



IMG_9398

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

privind aprobarea închirierii spațiului cu destinația Notariat Meren

Art. 1. PĂRȚILE

Între Primăria Comunei Mereni, cu sediul în comuna Mereni, Str. Libertății nr. 112, jud. Constanța, Tel / Fax : 0241-859203, e-mail primaria.mereni@yahoo.com, cod înregistrare fiscală _____, cont deschis la Trezoreria Eforie _____, reprezentată prin Guriță Dumitru, CNP _____, posesor al CI seria _____, nr. _____ eliberată de _____, la data de _____, având funcția de primar, prin împuternicire conform Hotărârii Consiliului Local comuna Mereni, nr. _____, din data de 28.01.2022, **în calitate de locatar (proprietar) și**

Biroul Individual Notarial Chifor Cătălina-Alexandra, statutul juridic : profesie liberală reprezentată prin Chifor Cătălina-Alexandra, cetățean român, posesoare a cărții de identitate seria PX, nr. 412910, eliberată la data de 19.04.2016 de SPCLEP Bușteni, CNP 2861213295325, cu domiciliul în orasul Bușteni, str. General David Praporgescu, nr.3, jud. Prahova, funcția Notar Public, **în calitate de locatar (chiriaș),**

În baza prevederilor art. 129 alin. (6) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, a prevederilor Legii 287/2009 privind Codul Civil, a prevederilor art. 171 din Legea 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale, a Hotărârii Consiliului Local al comunei Mereni nr. _____

au încheiat prezentul contract de închiriere, astfel:

Art. 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul contractului este închirierea spațiului cu destinația de sediu birou notarial, respectiv parte din construcție și calea de acces aferentă, situat în sat Mereni, comuna Mereni, strada Libertății, numărul 140, Etajul 1, jud. Constanța, compus din : hol etajul 1, în suprafață de 4,77 mp, grup sanitar în suprafață de 5,55 mp și trei camere : arhiva în suprafață de 5,84 mp, birou secretariat în suprafață de 14,11 mp, birou notar în suprafață de 18,36 mp. Spațiul destinat sediului biroului notarial din comuna Mereni este în suprafață totală de **48,63 mp**, din totalul suprafeței construite de 240 mp, conform schiță plan cadastral, care face parte integrantă din prezentul contract (anexa nr. 1). Cabinetul Notarial are intrare exclusivă prin aripa stângă a construcției, raportată la drumul principal Strada Libertății. Holul de intrare de la parterul clădirii și casa scării fac parte din proprietatea comună pe cote-părți forțată asupra părților comune din condominiu.

Imobilul are vecinii, limitele și configurația conform inventarului și a schiței planului de amplasament și delimitare a imobilului: în partea de Nord se învecinează cu Chiriac Gheorghe, în

partea de Sud se învecinează cu strada Libertății, în partea de Est se învecinează cu Parohia Ortodoxă.

Spațiile descrise în prezentul paragraf cu destinația de sediu notarial fac parte din construcția neintabulată în cartea funciară denumită generic "Dispensar uman Mereni" în suprafață totală construită de 240 mp, domeniul public al Comunei Mereni, jud. Constanța, iar obiectul prezentului act nu se răsfrânge asupra spațiilor din clădire care au acces distinct, respectiv direct din intrarea principală, situată în fața clădirii raportată la Strada Libertății.

Accesul la sediul biroului notarial se va realiza atât pentru locatar cât și pentru publicul deservit de biroul notarial pe calea de acces marcată pe terenul pe care este edificată construcția denumită generic "Dispensar uman Mereni".

Art. 3. TERMENUL CONTRACTULUI

Durata prezentului contract este de 10 ani (zeceani) începând cu data de 1 (întâi) martie 2022 cu posibilitatea părților de a prelungi contractul prin încheierea unui act adițional.

Predarea-primirea spațiului se efectuează pe bază de proces-verbal încheiat între părți și care constituie anexa a acestui contract, în care se detaliază starea în care se află imobilul.

La încetarea contractului de închiriere, chiriașul are, în condiții egale, un drept de preferință la închiriere, dacă și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare (art. 1828 NCC). Textul are un caracter imperativ, astfel că rezervele făcute sub acest aspect în contract, referitoare la neaplicabilitatea acestui beneficiu legal, nu pot opera. Exercițarea acestui drept al chiriașului este condiționată de executarea corespunzătoare a obligațiilor născute în baza închirierii anterioare

Art. 4. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Locatorul (proprietarul) se obligă:

- a) să predea locatarului întregul spațiu descris în prezentul act în stare normală de folosință, igienizată, conform destinației stabilite prin Hotărârea Consiliului Local din data de 28.01.2022, dar nu mai târziu de 30 zile de la data achitării garanției.
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată perioada închirierii;
- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare etc.), curțile și grădinile precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, podul, holuri, coridoare, subsoluri etc.);
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații electrice, de colectare a deșeurilor etc).

e) să răspundă pentru viciile ascunse ale bunului dat în locațiune care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut și indiferent dacă ele existau anterior ori au survenit pe durata contractului de locațiune, iar cu privire la viciile aparente, dacă aduc prejudicii vieții, sănătății sau integrității corporale.

f) să răspundă pentru tulburarea cauzată prin fapta unui terț care invocă un drept asupra lucrului, precum dreptul de proprietate, cel de uzufruct sau de servitute. Dacă locatarul este lipsit în tot sau în parte de folosința bunului ca urmare a tulburării de drept provenite de la un terț, sau din fapta proprie, poate cere scăderea proporțională a chiriei, indiferent de gravitatea tulburării, cu condiția să îi fi comunicat locatorului acest lucru, iar acesta să nu îl fi înlăturat de îndată, sau rezilierea contractului, în situația în care tulburarea de drept este atât de gravă încât, dacă ar fi cunoscut-o, locatarul nu ar fi contractat sau daune-interese.

Locatarul (chiriașul) se obligă:

- a) să dea utilitate spațiului de sediu birou notarial conform contractului;
- b) să folosească bunul închiriat și să îl întrețină ca un bun proprietar cu toată diligența și prudența;
- c) să plătească chiria la termenele fixate prin contract;
- d) să facă reparațiile locative necesare pentru ca bunul să nu se degradeze;
- e) să nu schimbe destinația imobilului fără acordul scris al locatorului;
- f) să nu cesioneze contractul și să nu subînchirieze spațiul în tot sau în parte fără acordul scris al locatorului;
- g) să restituie imobilul la încetarea contractului în starea în care i-a fost predat, exceptând ceea ce a pierit sau s-a deteriorat din cauza vechimii (uzura normală);
- h) să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor (inclusiv instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul luat cu chirie);
- i) să răspundă pentru orice deteriorare legată de folosința necorespunzătoare a imobilului;
- j) să poată face reparații din inițiativa sa în contul locatorului, însă cu acordul prealabil al acestuia, iar în cazuri urgente, de îndată, în contul locatorului, cu obligația înștiințării ulterioare în cel mai scurt timp;
- k) să elibereze și să permită reintrarea locatorului în posesia imobilului la data încetării contractului.

Art. 5. FOLOSIREA SPAȚIULUI

Locatarul are dreptul la folosința exclusivă a spațiului indicat în prezentul act pe durata contractului de închiriere. Locatarul are dreptul să folosească spațiul ca sediu birou notarial.

Locatorul se obligă că nu va pătrunde în spațiul închiriat și că va asigura liniștită și utilă folosință a imobilului pe perioada închirierii.

Locatarul va face reparațiile utile, necesare sau adăugirile voluptuarii la data și la o oră stabilită de comun acord cu locatarul, după ce locatarul îl va notifica în prealabil, în termen de 3 (trei) zile pe locatar.

Art. 6. MOBILIERUL

Locatarul poate să mobileze spațiul conform destinației închirierii. Concret, locatarul, are dreptul să instaleze mobilier de birou sau alte asemenea, elemente de birotică (de exemplu copiatoare, computere, faxuri etc.), inclusiv echipamente de încălzire, aer condiționat, obiecte sanitare, fără ca locatarul să reclame vreun drept asupra acestora.

Art. 7. ÎNTREȚINEREA SPAȚIULUI

Locatarul va plăti facturile aferente suprafeței sediului biroului notarial pentru furnizarea serviciilor de apă, canalizare, energie electrică, telefonie fixă, internet și a altor servicii branșate ulterior încheierii contractului de închiriere, chiar dacă nu este titularul contractelor de furnizare a serviciilor indicate, pe toată perioada încheierii contractului.

Locatarul nu datorează plata facturilor pentru perioada în care contractul este considerat suspendat din cauze de forță majoră.

Locatarul (proprietarul) are obligația de a prezenta în fiecare lună facturile cu privire la serviciile menționate mai sus, indicând sumele defalcate pe care biroul individual notarial are obligația să le achite, direct proporțional cu suprafața aferentă contractului de închiriere.

Art. 8. CHIRIA

Chiria pentru folosirea totalului suprafeței închiriate este de 380 lei pe lună. Plata chiriei se va face lunar, până la data 25 a lunii pentru luna respectivă. Chiria pentru prima lună se va plăti la semnarea contractului.

În cazul în care locatarul (chiriașul) nu achită proprietarului chiria datorată la termenele prevăzute în prezentul contract, el datorează 2% (douăprocente) cu titlu de majorări de întârziere, din cuantumul chiriei neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

Prețul închirierii pentru folosirea spațiului conform destinației de sediu birou notarial, în suprafață de 48,63 mp, este de 7,79 lei/mp, conform raportului de evaluare realizat de SC MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS SRL Constanta la data de 21.01.2022.

Chiria stabilită de părți este sinceră, deci stipulată cu intenția de a fi plătită, respectiv de a fi primită în cuantumul convenit, legea sancționând fictivitatea cu nulitatea absolută.

Chiria convenită în prezentul contract este serioasă, **prețul locațiunii corespunde valorii folosinței bunului dat în închiriere și al beneficiului adus comunității de a facilita tuturor cetățenilor comunei Mereni, jud. Constanța accesul la sistemul juridic de stat.** Acest beneficiu poate fi considerat, conform art. 1780 alin. (1) Cod Civil ca o veritabilă prestație, reprezentând parte din prețul total al chiriei.

Conform art. 171 din Legea 36/1995 Consiliile locale și județene, prefectii, precum și Ministerul Justiției au obligația de a pune la dispoziția notarilor publici, la cererea acestora, spațiile necesare în vederea organizării și funcționării corespunzătoare a serviciilor publice pe care le prestează, prin închiriere, fără licitație.

În cazul în care Consiliul Local, în calitate de locator, va proceda la emiterea unei hotărâri cu privire la actualizarea tarifelor de bază pe metru pătrat a chiriilor pentru suprafețele locative cu alta destinație decât cea de locuință și a terenurile aflate în proprietatea publică sau privată a comunei și /sau în administrarea Consiliului Local, care ar fi excesiv de oneroase, atunci va notifica locatarul în vederea încheierii unui act adițional. Dacă executarea contractului ar deveni excesiv de oneroasă pentru locatar și ar face vădit injustă obligarea debitorului la executarea obligației, locatarul va putea invoca adaptarea contractului, pentru a distribui în mod echitabil între părți pierderile și beneficiile ce rezultă din schimbarea împrejurărilor, pe temeiul impreviziunii.

Valoarea chiriei se actualizează în luna ianuarie a fiecărui an cu indicele de inflație comunicat de I.N.S. . În cazul în care după aplicarea indicelui inflației ar rezulta o valoare anuală a prețului pentru anul în curs mai mică decât cea stabilită pentru anul anterior, prețul închirierii nu se va modifica.

Plata chiriei se va face cu dispoziție de plată în contul locatorului nr. deschis la Trezoreria Eforie sau în numerar la casieria Primăriei Mereni, jud. Constanța.

Cheltuielile plății sunt în sarcina locatarii. Conform art. 1504 alin (1) Cod Civil, ordinul de plată semnat de locatară și vizat de instituția de credit plătoare prezumă efectuarea plății, până la proba contrară. În baza art 1504 alin. (2) Cod Civil, locatara are oricând dreptul să solicite instituției de credit a locatorului sau Trezoreriei o confirmare, în scris, a efectuării plății prin virament bancar. Această confirmare face dovada plății.

Locatorul, la momentul la care va primi plata chiriei, va da locatarii o chitanță liberatorie care face dovada plății în temeiul art. 1499 Cod Civil.

Art. 9. MODIFICAREA OBIECTULUI CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Locatorul nu poate restrânge unilateral suprafața indicată în prezentul contract de închiriere, nu poate aduce atingere întinderii obiectului material al prezentului act, iar compartimentarea spațiului destinat biroului notarial este în conformitate cu prevederile art. 98 din Regulamentul de aplicare a Legii 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale, aprobat, prin Ordinul Ministrului Justiției nr. 2.333/C/2013.

Art. 10. GARANȚIA ÎN CAZ DE DETERIORĂRI

Locatarul va plăti locatorului, cu titlu de garanție în caz de deteriorări, suma în cuantum de 760 LEI reprezentând contravaloarea a două chirii la semnarea contractului, conform Codului Administrativ. La încetarea contractului de închiriere, locatorul va inspecta spațiul și va decide dacă există deteriorări în afara uzurii normale, uzură raportată la destinația imobilului de sediu principal notarial.

Locatarul va fi informat de existența oricăror astfel de deteriorări și de costul reparațiilor în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare după încetarea contractului de închiriere. Locatorul va returna locatarului garanția în contul Biroului Individual Notarial pe care îl va indica acestuia, sau în numerar la sediul Primăriei Mereni, jud. Constanța.

Art. 11. DISTRUGEREA SPAȚIULUI

Dacă spațiul este distrus sau deteriorat de incendiu, cutremur, tulburări civile, război sau altă împrejurare care îl fac complet sau parțial inutilizabil, locatarul va avea dreptul să rezilieze unilateral contractul de închiriere și să primească chiria platită în avans, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la preavizul transmis locatorului, prin care îl anunță pe acesta că intenționează să pună capăt contractului de închiriere potrivit acestei prevederi.

Art. 12. SUBÎNCHIRIERE

Locatarul nu poate să cesioneze acest contract de închiriere altcuiva sau să subînchirieze spațiul vreunei persoane fizice sau juridice.

Art. 13. CONCESIONAREA/ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI

Acest contract de închiriere rămâne valabil dacă locatorul concesionează dreptul de proprietate sau un dezmembrământ al dreptului de proprietate, fiind opozabil oricărui succesor în drepturi locatorului.

Prezentul contract de închiriere se va putea nota în Cartea Funciară la momentul deschiderii cărții funciare cu privire la întregul imobil din care face parte spațiul destinat biroului notarial, iar tariful înscrierii va fi suportat de locatar (chiriaș).

Art. 14. SANȚIUNI PENTRU NEÎNDEPLINIREA CULPABILĂ A OBLIGAȚIILOR CONTRACTUALE

a) Sanțțiuni cu privire la neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor locatorului:

Dacă locatorul nu îndeplinește oricare dintre obligațiile care îi revin potrivit acestui contract de închiriere, locatarul trebuie să îl anunțe în scris pe locator de neîndeplinirea obligațiilor contractuale. Dacă locatorul nu își îndeplinește aceste obligații în termen de 30 (treizeci) zile de la primirea în scris, locatarul poate considera aceasta o încălcare a contractului.

Dacă locatorul încalcă contractul de închiriere, locatarul poate invoca rezilierea unilaterală a contractului de închiriere. În acest caz, locatorul (proprietarul) trebuie să returneze în termen de 30 (treizeci) zile locatorului chiria plătită anticipat și garanția achitată în caz de deteriorări.

b) Sanțțiuni cu privire la neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor locatarului :

Dacă locatarul nu plătește chiria și eventualele penalități locatorului, două luni consecutiv, locatorul este obligat să îi anunțe în scris locatorului neplata, printr-un mijloc de comunicare ce va asigura dovada transmiterii notificării.

Dacă locatarul nu plătește chiria locatorului în termen de 30 (treizeci) zile de la primirea notificării, atunci locatorul poate considera aceasta o încălcare a contractului de închiriere, putând invoca rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și solicitarea de daune-interese sau executarea silită a acestuia și daune-interese.

Art. 15. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează în următoarele condiții:

- a) prin acordul părților;
- b) prin denunțarea unilaterală ce se va face cu un termen rezonabil de preaviz de 90 (nouăzeci) zile de către partea interesată, însă denunțarea nu produce efecte în privința prestațiilor executate sau care se află în curs de executare. În schimbul denunțării unilaterale, partea interesată va plăti celeilalte părți o arvună penalizatoare în valoare de 100 lei (unasutalei) , prin ordin de plată semnat de debitor și vizat de banca plătitoare. Preavizul se va comunica celeilalte părți prin scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, la adresa sediului părții contractante. Radieră notării din cartea funciară, dacă este cazul, se va face în baza dovezii de comunicare a preavizului și a ordinului de plată semnat de debitor și vizat de banca plătitoare.
- c) prin expirarea duratei de închiriere stabilite conform contractului , dacă nu a intervenit prelungirea contractului în baza unui act adițional;
- d) schimbarea destinației imobilului, fără acordul proprietarului, stabilit conform hotărârii Consiliului Local Mereni;
- e) prin pierrea bunului închiriat .

Art. 16. DISPOZIȚII FINALE

Dispozițiile prezentului contract se completează cu cele ale Codului civil și ale legislației în materie.

Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa pe cale amiabilă sau de către instanțele judecătorești competente.

Contractul de închiriere conține un număr de 9 pagini și două anexe.

Prezentul contract împreună cu anexele care fac parte integrantă din acesta s-a încheiat astăzi, data de 28.01.2022, în trei exemplare originale care au fost semnate de părțile contractante, din care două exemplare se înmânează locatorului și un exemplar se înmânează locatarului .

Locator

Primăria Comunei Mereni

Prin primar

Guriță Dumitru

Locatar

Biroul Individual Notarial

Chifor Cătălina-Alexandra

**ANEXA Nr.1 – CLAUSA STANDARD PRIVIND PROTECȚIA DATELOR CU
CARACTER PERSONAL**
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local Mereni nr. _____

din data de 28.01.2022

PĂRȚILE CONTRACTULUI

Primăria Comunei Mereni, cu sediul în comuna Mereni, Str. Libertății nr. 112, Jud. Constanța, Tel / Fax : 0241-859203, e-mail primaria.mereni@yahoo.com, reprezentată prin primar Guriță Dumitru, în calitate de locator,

și
Biroul Individual Notarial Chifor Cătălina-Alexandra, statutul juridic : profesie liberă reprezentată prin Chifor Cătălina – Alexandra, cetățean român, posesoare a cărții de identitate seria PX, nr. 412910, eliberată la data de 19.04.2016 de SPCLEP Bușteni, CNP 2861213295325, cu domiciliul în orașul Bușteni, str. General David Praporgescu, nr.3, jud. Prahova, funcția Notar Public, în calitate de locatar (chirias),

ART. 1- Părțile trebuie să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare, privind protecția datelor cu caracter personal.

ART. 2- Părțile sunt conștiente de faptul că normele europene din Regulamentul 679/2016 se aplică oricărui operator de date sau imputemicit situat în Uniunea Europeană și oricărei persoane care prelucrează date cu caracter personal ale persoanelor vizate situate în Uniunea Europeană sau care le furnizează servicii. Prin urmare, Părțile confirmă respectarea deplină a următoarelor prevederi, inclusiv dar fără a se limita la:

- capacitatea de a respecta drepturile persoanelor vizate privind ștergerea, corectarea sau transferul informațiilor personale
- informarea în caz de breșă de date a tuturor destinatarilor relevanți, într-un interval maxim de 72 ore și, în cazul Prestatorului nu mai târziu de 24 ore de la momentul în care o astfel de încălcare a securității datelor a ajuns în atenția acestuia,

• îndeplinirea tuturor îndatoririlor obligatorii privind documentarea conformării cu Regulamentul 679/2016.

ART.3- Părțile pot utiliza datele personale ale semnatarilor în limita contractului pe care îl au încheiat, acesta fiind baza legală a prelucrării orice prelucrare suplimentară sau în alt scop face obiectul unui acord separat de prelucrare a datelor, încheiat între Părți. De asemenea perioada de stocare a datelor personale prelucrate prin contract este limitată la perioada corespunzătoare realizării obiectului principal al contractului.

ART.4.-Datele cu caracter personal schimbate între Părți nu pot deveni accesibile sau comunicate unor terțe părți neautorizate sau puse la dispoziție spre utilizare într-un alt mod. Prin urmare, Părțile vor lua toate măsurile tehnice și în special organizatorice necesare, în ceea ce privește obligațiile asumate prin această clauză:

- vor împiedica persoanele neautorizate să obțină acces la sistemele de prelucrare a datelor cu care sunt prelucrate sau utilizate datele cu caracter personal
- vor preveni utilizarea fără autorizație a sistemelor de prelucrare a datelor
- se vor asigura că persoanele care au dreptul să utilizeze un sistem de prelucrare a datelor au acces numai la datele la care au Drept de acces și că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în cursul prelucrării sau utilizării și după stocare
- se vor asigura că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în timpul transmiterii electronice sau transportului și că este posibil să verifice și să stabilească către care organisme se dorește să se efectueze transferul datelor cu caracter personal prin mijloace de transmitere a datelor
- se vor asigura că pot verifica și stabili dacă și de către cine au fost introduse, modificate sau eliminate datele cu caracter personal în/din sistemele de prelucrare a datelor
- se vor asigura că, în cazul unei acțiuni de prelucrare a datelor cu caracter personal, datele sunt prelucrate strict în conformitate cu prezentul contract încheiat între Părți
- se vor asigura că datele cu caracter personal sunt protejate de distrugere sau pierdere accidentală
- se vor asigura că datele colectate în scopuri diferite pot fi prelucrate separat.

Locator

Locatar

Primăria Comunei Mereni

Biroul Individual Notarial

Prin primar

Chifor Cătălina-Alexandra

Guriță Dumitru



ROMÂNIA – JUDEȚUL CONSTANȚA

PRIMĂRIA MERENI

Ștr. Libertății nr. 112, Mereni Țel / Fax : 0241-859203
www.primăria-mereni.ro ; e-mail : primăria.mereni@yahoo.com
NR. 452 / 21.01.2022

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii , fara licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al Comunei Mereni în vederea organizării și funcționării corespunzătoare a serviciilor publice notariale în comuna Mereni, județul Constanța

Prin cererea înregistrată sub nr. 229 / 12.01.2022 notarul public Chifor Catalina-Alexandra numit prin Ordinul Ministrului Justiției în comuna Mereni, județul Constanța solicită închirierea unui spațiu cu destinația de birou notarial, care să îndeplinească condițiile stabilite de prevederile art. 98 din Regulamentul de aplicare a Legii nr. 36 / 1995 a notarilor publici și a activității notariale, aprobat prin Ordinul Ministrului Justiției nr. 2333 / C / 2013 .

În conformitate cu prevederile art.171 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, Republicată, cu modificările și completările ulterioare "*Consiliile locale au obligația de a pune la dispoziția notarilor publici, la cererea acestora, spațiile necesare în vederea organizării și funcționării corespunzătoare a serviciilor publice pe care le prestează, prin închiriere, fără licitație*".

Ținând cont de această obligație stabilită prin norma juridică mai sus menționată, luând în considerare faptul că pe raza Comunei Mereni nu există un birou notarial și nu în ultimul rând pentru a veni în sprijinul cetățenilor în sensul că aceștia să nu mai fie obligați să se deplaseze în alte localități pentru încheierea actelor notariale, am identificat un spațiu care se poate închiria care are o suprafață utilă de 48,63 mp compus din hol etajul 1, grup sanitar, arhiva, birou secretariat, birou notar în suprafața totală de 48,63 mp din totalul suprafeței construite de 240 mp, conform schița, plan cadastral identificate conform Anexei nr. 1 la proiectul H.C.L. Mereni nr.451 din 21.01.2022 amplasate la etajul 1 în clădirea „ Dispensar uman Mereni,, situat în sat Mereni, str. Libertatii, nr. 140, comuna Mereni, județul Constanța , înscris la poziția nr.11 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Mereni , însușit prin H.C.L. Mereni nr 72 / 23.12.2021.

Principalele avantaje ale închirierii al spațiului mai sus identificat sunt următoarele:

- chiriașul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținere și exploatarea bunului public închiriat.
- chiriașul va achita autorității locale o chirie stabilită prin contract.
- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului închiriat, în sarcina chiriașului (inclusiv cele de mediu).
- prin închirierea bunului public se creează locuri de muncă la nivelul comunei și se asigură prestarea serviciilor notariale.

Potrivit dispozițiilor art.287 lit.b) coroborat cu cele ale art.297 alin.(1) lit.c) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ autoritățile deliberative ale administrației publice locale exercită dreptul de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale pentru bunurile

aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale și decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv închirierea.

În conformitate cu prevederile art.129 alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local al Comunei Mereni își exercită atribuțiile privind administrarea domeniului public și privat al Comunei Mereni, respectiv cele privind închirierea bunurilor proprietate publică a comunei.

Pentru stabilirea corectă a nivelului chiriei s-a întocmit de către SC MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS SRL Constanta raportul de evaluare cu privire prețul chiriei nr.26 / 2022, înregistrat la Primăria comunei Mereni sub nr. 530 / 2022, prin care s-a stabilit prețul chiriei la 1,5 euro/mp/lună echivalentul a 7,79 lei / luna astfel chiria pentru spațiul în suprafața totală de 48,63 mp mp este de 380,00 lei / luna.

Față de cele de mai sus, propun spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii , fara licitatie publica a unui spatiu apartinand domeniului public al Comunei Mereni in vederea organizarii si functionarii corespunzatoare a serviciilor publice notariale in comuna Mereni, judetul Constanta

Inițiator,
Primar,
Dumitru Gurita



• PRIMĂRIA MERENI •

•907180 Str.Libertății nr.112, Mereni • Tel./Fax: 0241-859203 •0241-859336
www.primaria-mereni.ro • e-mail: primar@primaria-mereni.ro • •

Nr. 453 din 21.01.2022

RAPORT AL COMPARTIMENTULUI URBANISM
Privitor la Proiectul de Hotarare initiat de Domnul Primar al Comunei
Mereni prin care se propune inchirierea unui spatiu de la etajul
Dispensarului Uman din Comuna Mereni

Subsemnatul DAVID ION in calitate de reprezentant al Compartimentului Urbanism, avand in vedere Proiectul de Hotarare initiat de Domnul Primar al Comunei Mereni, prin care se propune inchirierea unui spatiu de la etajul Dispensarului Uman din Comuna Mereni pentru Birou Notarial aduc la cunostinta Consiliului Local Mereni urmatoarele :

In art. 98 din Regulamentul de aplicare a Legii 36/1995 a notarilor publici si a activitatii notariale imobilul cu destinatia de sediu birou notarial trebuie sa contina trei incaperi distincte si un spatiu sanitar. De asemenea trebuie sa asigure accesul liber si neingradit la serviciul notarial pentru public, sa aibe cel putin o incapere pentru secretariat, o incapere pentru notarul public si un spatiu de arhiva adecvat.

Spatiul imobiliar propus are trei incaperi si un grup sanitar asa cum reiese din planul etaj al Dispensarului uman si se incadreaza in cerintele susmentionate.

Dispensarul Uman are regim de inaltime P+1ETAJ si figureaza in INVENTARUL DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI MERENI la pozitia II, fiind situate pe Strada Libertatii la nr.140, in localitatea Mereni.

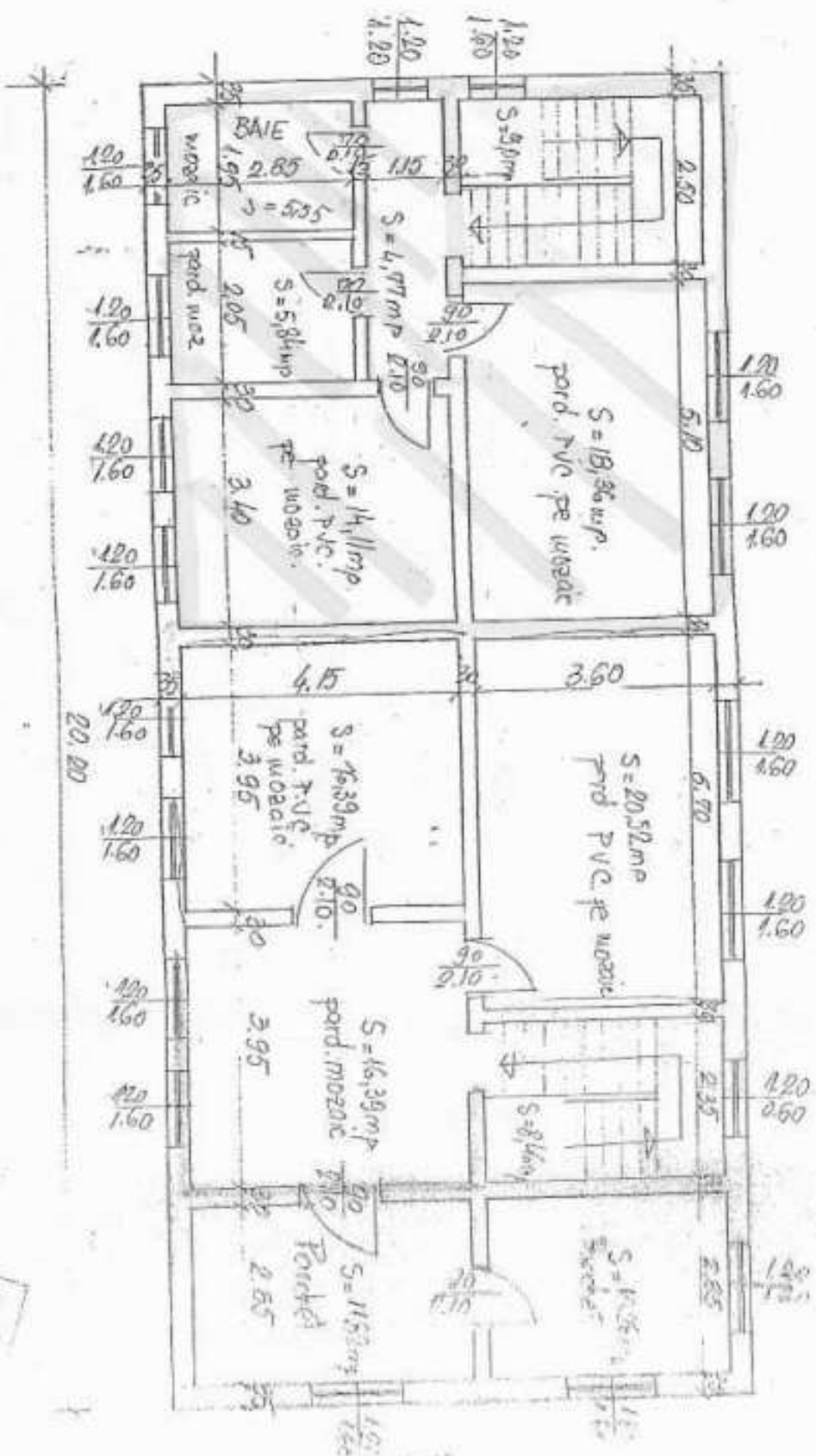
Anexez prezentului Raport Planul de situatie si Inventarul Domeniului Public in copie

Sedinta ordinara a Consiliului Local MERENI din luna ianuarie2021

INTOCMIT

DAVID ION

PLAN ETM.
 Sc. 1:100



COMPANIE CU
 CANTABILITATE


Conform cu
 Regulamentul
 nr. 10/2001
 Auditor
 DAVID ION



OFICIUL LOCAL DE
 INVENTARIAL
 COMISIA SPECIALA PENTRU INTOCMIREA INVENTARULUI
 BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI MERENI

INVENTARUL BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI MERENI

| nr. l. | Codul de clasificare | Denumirea bunului | Elemente de identificare | Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință | Valoarea de inventar | Situația juridică actuală |
|--------|----------------------|--|---|--|----------------------|---|
| | 1.6.4 | Clădire Primărie | Str. Libertatii nr.112 N - Teren CL, S- DJ 391, E- Teren CL, V- Teren CL, Construcție din chirpici Suprafață construită 251 mp 13 încăperi N - Teren CL, S- DJ 391, E- Teren CL, V- Teren CL, Construcție din BCA Suprafață construită 65 mp, 1 încăpere N - Teren CL, S- DJ 391, E- Teren CL, V- Teren CL, Construcție din BCA Suprafață construită 132,5 mp, 5 încăperi Consiliul Local Mereni S = 1462 mp L = 100 ml din panouri sârmă cu bordură Str. Drumul Constantei nr.140A N- Grădinița copii, S - Str. Drumul Constantei, E - Jitaru Florin, V - Str. Grădinii, construcție din cărămidă sup. construită = 574 mp, 10 încăperi L = 1075,2 mp | 1925 | 597383.39 | Clădire destinată sediului Primăriei |
| | 1.5.1.2 | Garaj | | 1985 | 15580 | Clădire destinată autoturismului |
| | 1.2.2 | Magazie | | 1985 | 35850 | Clădire destinată depozitării de materiale |
| | 1.6.3.2 | Teren aferent Primărie Gard împrejmuire clădire Primărie | | 1925 2002 | 25555.76 9570 | |
| | 1.6.2 | Clădire Cămin Cultural Mereni | | 1971 | 825159.39 | Clădire destinată Cămin cultural construit din fondurile primăriei |
| | 1.6.3.2 | Teren aferent Cămin Cultural Mereni Gard împrejmuire Cămin Cultural Mereni | Panouri plasă 35 buc | 1971 2004 | 18794.50 16578.37 | |

| | Căminului | S= 539,5 mp | 18989,26 | |
|---------|---|---|-------------------|----------------------------|
| 1.6.1.3 | Gard împrejurarea casa agronomului Osmancea | L=30ml piatră | 2888.81 | |
| | Dispensar uman Mereni  | Str.Libertatii nr.140 N - Chiriac Gheorghe, S- Str. Libertății, E - Parohia Ortodoxă, construcție din cărămidă 23 încăperi (P+1) suprafață constr 240 mp | 585375.07 | |
| | Teren aferent dispensar uman Mereni Gard împrejurare dispensar uman Mereni | S- 2698 mp L- 175 m din panouri plasă | 47161.04 36050 | |
| | Teren destinat construirii stadion localitatea Mereni | Str.Morii, nr.636 Situat în zona A , lotizări S = 22065 mp N-DJ 308,S-Pateu I,E-str.Morii,V-str Mare | 279342.90 | Parcelări conform PUG 2001 |
| | Stadion localitatea Osmancea | Str.Frasinului nr.146 A Situat în centrul loc.Osmancea, N,V- teren consiliul local,S-Lețu Florica, E- str.Frasinului, S=8900 mp | 112674 | |
| 1.6.3.2 | Gard împrejurare stadion Osmancea +tribune | L= 288 ml, confecționat din plasă galvanizata | 29710 | Parcelări conform PUG 2001 |
| | Teren intravilan Mereni cu destinație construire Dispensar | Str.Ciocarliei,nr.517, N-Casa de cultura, S-str.Ciocarliei, E-str.Morii, V-str Ciocarliei nr.516 Situat în zona A , lotizări S= 3000 mp | 52440 | Parcelări conform PUG 2001 |
| | Teren intravilan Mereni cu destinație construire Casă Cultură | Str.Privighetorii,nr.518 N-str.Privighetorii, S-Str.Ciocarliei, nr.514 E-Str.Morii | 34960 | Parcelări conform PUG 2001 |

| | | | | | |
|----|---|----------------------|------|------------|-------------------------|
| 6 | Str. Amurgului | L = 334 ml | 1997 | 173.34.10 | O.G. nr.43/1997 |
| 7 | CIOBĂNIȚA | | | | |
| 7 | Str. Oierilor | L = 182 ml | 1997 | 44763.74 | O.G. nr.43/1997 |
| 8 | Str. Florilor | L = 270 ml | 1997 | 8545.50 | O.G. nr.43/1997 |
| 9 | Str.Fundătura Mică | L = 66 ml | 1997 | 2088.90 | O.G. nr.43/1997 |
| 10 | Str. Zambilelor | L = 472 ml | 1997 | 42470.64 | O.G. nr.43/1997 |
| 11 | Str. Primăverii | L = 226 ml | 1997 | 81488.87 | O.G. nr.43/1997 |
| | MIRISTEA | | | | |
| 2 | Str.Iubirii | L = 940 ml | 1991 | 29751 | Legea nr.18/1991 |
| 3 | Str.Victoriei | L = 424 ml | 1991 | 13419.60 | Legea nr.18/1991 |
| 4 | Str.Veseliei | L = 360 ml | 1991 | 11394 | Legea nr.18/1991 |
| 5 | Str.Independentei | L = 470 ml | 1991 | 14875.50 | Legea nr.18/1991 |
| 6 | Str.Plopilor | L = 540 ml | 1991 | 17091 | Legea nr.18/1991 |
| 7 | Str. Fara nume | L = 520 ml | 1991 | 16458 | Legea nr.18/1991 |
| 8 | Str. Fara nume | L = 240 ml | 1991 | 7592 | Legea nr.18/1991 |
| 9 | Str. Fara nume | L = 172 ml | 1991 | 5443.80 | Legea nr.18/1991 |
| 10 | Str. Fara nume | L = 360 ml | 1991 | 11394 | Legea nr.18/1991 |
| 11 | 1.7.1.2 Instalatie iluminat public | | 2011 | 9949.96 | |
| 12 | 1.7.1.2 Instalatie iluminat public | | 2011 | 8764.07 | |
| 13 | 1.7.1.2 Instalatie iluminat public | | 2012 | 9990.29 | |
| 14 | 1.8.6 Retea captare si distributie apa Miristea | Localitatea Miristea | 2019 | 1235831.40 | PRV 2537 /29.05.2019 |

COMISIA SPECIALA PENTRU INTOCMIREA INVENTARULUI BUNULUI CARE ALCATUIESC DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI MERENI

Conferam cu biroul
10.01.2022

MEMBRII :
GHEORDUNESCU ION -referent
DUTA MARIA -guard *Duta*

Mihaela

SESEDINTE
UCARDEL MIHAELA -inspector

AUDITOR
DAVID ION *[Signature]*

| | | | | | |
|----|--|----------------------|------|------------|-------------------------|
| 6 | Str. Amurgului CIOBANITA | L = 314 ml | 1997 | 17534.10 | O.G. nr.43/1997 |
| 7 | Str. Oferilor | L = 182 ml | 1997 | 44763.74 | O.G. nr.43/1997 |
| 8 | Str. Florilor | L = 270 ml | 1997 | 8545.50 | O.G. nr.43/1997 |
| 9 | Str. Fundătura Mică | L = 66 ml | 1997 | 2088.90 | O.G. nr.43/1997 |
| 10 | Str. Zambilelor | L = 472 ml | 1997 | 42470.64 | O.G. nr.43/1997 |
| 11 | Str. Primăverii | L = 226 ml | 1997 | 81488.87 | O.G. nr.43/1997 |
| | MIRISTEA | | | | |
| 12 | Str. Iubirii | L = 940 ml | 1991 | 29751 | Legea nr.18/1991 |
| 13 | Str. Victoriei | L = 424 ml | 1991 | 13419.60 | Legea nr.18/1991 |
| 14 | Str. Veseliei | L = 360 ml | 1991 | 11394 | Legea nr.18/1991 |
| 15 | Str. Independentei | L = 470 ml | 1991 | 14875.50 | Legea nr.18/1991 |
| 16 | Str. Plopilor | L = 540 ml | 1991 | 17091 | Legea nr.18/1991 |
| 17 | Str. Fara nume | L = 520 ml | 1991 | 16458 | Legea nr.18/1991 |
| 18 | Str. Fara nume | L = 240 ml | 1991 | 7592 | Legea nr.18/1991 |
| 19 | Str. Fara nume | L = 172 ml | 1991 | 5443.80 | Legea nr.18/1991 |
| 20 | Str. Fara nume | L = 360 ml | 1991 | 11394 | Legea nr.18/1991 |
| 1 | 1.7.1.2 Instalatie iluminat public | | 2011 | 9949.96 | |
| 2 | 1.7.1.2 Instalatie iluminat public | | 2011 | 8764.07 | |
| 3 | 1.7.1.2 Instalatie iluminat public | | 2012 | 9990.29 | |
| 4 | 1.8.6 Retea captare si distributie apa Miristea | Localitatea Miristea | 2019 | 1235831.40 | PRV 2537 /29.05.2019 |

COMISIA SPECIALA PENTRU INTOCMIREA INVENTARULUI BUNULUI CARE ALCATUIESC DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI MERENI

Mihaela

SESEDINTE
CARDEL MIHAELA -inspector

MEMBRII:
GHEORDUNESCU ION -referent
DUTA MARIA -guard

Conferam cu onofrau
10.01.2022

AUDITOR
DAVID ION