

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 20/05.02.2026

privind aprobarea închirierii spațiului comercial S14 situat la parterul parcurii supraetajate din zona Pieței Mioveni

Consiliul Local al orașului Mioveni, județul Argeș, întrunit în ședință publică, ordinară, azi _____,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 3277/05.02.2026 al Primarului orașului Mioveni;
 - Raportul de specialitate nr.3278/05.02.2026 al Serviciului Administrare Patrimoniu, Fonduri Europene privind aprobarea închirierii spațiului comercial S14 situat la parterul parcurii supraetajate din zona Pieței Mioveni;
 - Extras de Carte Funciară nr.80931 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș;
 - Raportul de evaluare nr. 2234/27.01.2026 elaborat de TOTAL ROM PROIECT S.R.L.;
 - Prevederile art.10, art.13, art.75 alin.1 lit.b, art.84 alin.1,3,4,5, art.87 alin.5, art.96, art.129 alin.1 și 2 lit.c, alin.6 lit.a, art.332 – 348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art.3, 4 și 13 din Legea nr.199/1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 cu modificările și completările ulterioare, republicată ;
 - Prevederile art. 7 alin. 2, art.1270, art.1777 - 1781, art.1787 - 1796 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;
 - Prevederile art.121 alin.1 și 2, art.136 alin.1, 2 și 4 din Constituția României;
- Luând în considerare avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;
- În temeiul art. 133 alin.1, art.139 alin.1 coroborate cu art.196 alin.1 lit.a, art.197 alin.1, 2,4,5 și art.200 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Primarul Orașului Mioveni

PROPUNE :

ART.1. Se aprobă organizarea unei licitații publice deschise în vederea închirierii spațiului comercial S14 situat la parterul parcurii supraetajate din zona Pieței Mioveni.

ART.2. Datele de identificare, valoarea de inventar, durata închirierii și prețul de pornire al licitației, precum și destinația imobilului închiriat sunt prevăzute în lista cu elementele caracteristice - anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

ART.3. (1) Se aprobă raportul de evaluare a imobilului care face obiectul licitației, anexa nr.2 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare nr. 2234/27.01.2026 revine exclusiv evaluatorului care a întocmit prezentul raport de evaluare.

ART.4. Se aprobă documentația de atribuire a contractului de închiriere a bunului identificat la articolul 1, anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

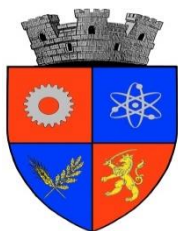
ART.5. Licitația publică va avea loc în data de 16.04.2026, ora 14, la sediul Unității Administrativ -Teritoriale Orașul Mioveni.

ART.6. Secretarul general al orașului Mioveni va comunica prezenta hotărâre Primarului orașului Mioveni, Serviciului Administrare Patrimoniu, Fonduri Europene, Serviciului Constatare, Impunere, Acorduri pentru ducere la îndeplinire și Instituției Prefectului – Județul Argeș pentru exercitarea controlului de legalitate.

Mioveni:_____

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Costache Aurel

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Badea Ionuț



JUDEȚUL ARGEȘ
CONSILIUL LOCAL
AL ORAȘULUI MIOVENI

Anexa nr. 1 la P.H nr.20/05.02.2026

LISTA

cu elementele de identificare ale spațiului comercial S14 situat la parterul parcării supraetajate din zona Pieței Mioveni

Nr. crt	Date de identificare Suprafața	Valoare de inventar lei	Termen de închiriere	Prețul de pornire	Destinația bunului închiriat
1.	Spațiu comercial situat la parterul parcării supraetajate – S14, cu suprafața de 14,14 mp	81011	5 ani, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților	7,5 euro/mp/lună	Activități comerciale

PRIMAR,
AUREL COSTACHE

SECRETAR GENERAL,
IONUT BADEA

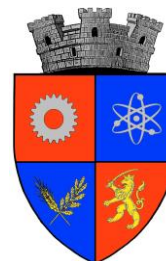
SERVICIUL ADMINISTRARE PATRIMONIU,
FONDURI EUROPENE
ILEANA MILOȘ



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
ORAȘUL MIOVENI
PATRIMONIU



CERT NO.: AJAEU/07/10044



B-dul Dacia, nr. 1, Cod 115400, Tel: 0348/450000, 0348/455444, Fax: 0248/260500

E-mail: patrimoniul@ag.e-adm.ro

Nr. 3277/05.02.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii spațiului comercial S14 situat la parterul parcurii supraetajate din zona Pieței Mioveni

Prin proiectul de hotărâre supus spre dezbateră și adoptare Consiliului Local al orașului Mioveni propunem aprobarea închirierii spațiului comercial S14 situat la parterul parcurii supraetajate din zona Pieței Mioveni, având în vedere următoarele:

- Consiliul local hotărăște darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate publică a orașului, în condițiile legii;
- Contractul de închiriere se încheie cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină;
- Unitatea Administrativ-Teritorială Orașul Mioveni deține bunuri în proprietate, înregistrate în domeniul public;
- Bunurile din domeniul public pot fi închiriate pentru obținerea de venituri la bugetul local;
- Documentația de atribuire a contractelor de închiriere se aprobă de către autoritatea contractantă și cuprinde: caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul – cadru conținând clauzele contractuale obligatorii, formulare și modele de documente;

și în conformitate cu:

- Prevederile art.10, art.13, art.75 alin.1 lit.b, art.84 alin.1,3,4,5, art.87 alin.5, art.96, art.129 alin.1 și 2 lit.c, alin.6 lit.a, art.332 – 348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederile art.3, 4 și 13 din Legea nr.199/1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 cu modificările și completările ulterioare, republicată;

- Prevederile art. 7 alin. 2, art.1270, art.1777 - 1781, art.1787 - 1796 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

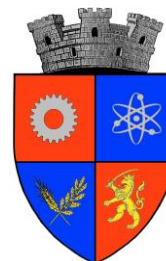
- Prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;

pentru închirierea spațiului comercial S14 situat la parterul parcurii supraetajate din zona Pieței Mioveni propun adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

PRIMAR
COSTACHE AUREL



**ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
ORAȘUL MIOVENI
PATRIMONIU**



**B-dul Dacia, nr. 1, Cod 115400, Tel: 0348/450000, 0348/455444, Fax: 0248/260500
E-mail: patrimoniu_mioveni@ag.e-adm.ro**

Nr.3278/05.02.2026

APROB,
PRIMAR,
AUREL COSTACHE

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea închirierii spațiului comercial S14 situat la parterul parcării supraetajate din zona Pieței Mioveni

Administrația publică locală din unitățile administrativ - teritoriale se organizează și funcționează în temeiul principiilor generale ale administrației publice din Codul administrativ și al principiilor generale prevăzute în Legea nr.199/1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale și a principiilor specifice, respectiv acela al autonomiei locale.

Autonomia locală se exercită de autoritățile administrației publice locale.

Autonomia locală este numai administrativă și financiară, fiind exercitată pe baza și în limitele prevăzute de lege.

Autonomia locală privește organizarea, funcționarea, competența și atribuțiile autorităților administrației publice locale, precum și gestionarea resurselor care, potrivit legii, aparțin orașului.

Autonomia locală garantează autorităților administrației publice locale dreptul ca, în limitele legii, să aibă inițiative în toate domeniile, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice.

Unitățile administrativ - teritoriale au dreptul la resurse financiare proprii, pe care autoritățile administrației publice locale le stabilesc, le administrează și le utilizează pentru exercitarea competenței și atribuțiilor ce le revin, în condițiile legii.

Unitățile administrative - teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu.

Unitățile administrativ - teritoriale sunt subiecte juridice de drept fiscal, titulare ale codului de înregistrare fiscal și ale conturilor deschise la unitățile teritoriale de trezorerie, precum și la unitățile bancare.

Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

În conformitate cu prevederile art.129 alin.2 lit.c coroborat cu alin.6 lit.a din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, consiliul local hotărăște darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii.

Contractul de închiriere se încheie cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină.

Închirierea bunurilor proprietate publică a unităților administrativ - teritoriale se face pe bază de licitație publică.

Unitatea Administrativ - Teritorială Orașul Mioveni deține în proprietate publică spațiile comerciale amenajate la parterul parcării supraetajate din zona Pieței Mioveni. Pentru spațiul comercial nr.14 a fost reziliat contractul de închiriere, iar spațiul respectiv poate fi închiriat din nou prin licitație publică deschisă, organizată în condițiile legii.

În conformitate cu prevederile codului administrativ, ” Actul administrativ prin care se aprobă închirierea trebuie să cuprindă următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim al închirierii.”

Pentru stabilirea prețului minim al închirierii s-a elaborat un raport de evaluare de către un evaluator autorizat. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare nr. 2234/27.01.2026 revine exclusiv evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare. Potrivit prevederilor art.334 alin.1 și art.335 alin.2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, documentația de atribuire a contractului de închiriere se aprobă de către autoritatea contractantă și cuprinde: caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul – cadru conținând clauzele contractuale obligatorii, formulare și modele de documente.

Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă.

Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentație va fi supus spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al orașului Mioveni.

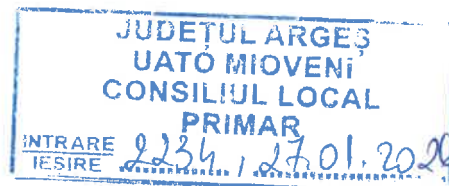
DIRECTOR EXECUTIV,
DANUȚ DUMITRU PROCA

ȘEF SERVICIU ADMINISTRARE PATRIMONIU,
FONDURI EUROPENE
ILEANA ANTUANELA MILOȘ

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE

din data de 26.01.2026



Prestatorul:

SC TOTAL ROM PROIECT SRL , cu sediul in municipiul Pitesti, strada Stefan Cel Mare , nr. 39 , bloc P18 , sc. D , ap.1 , judetul Arges, inregistrata la RC sub nr. J03/603/2008, avand cod de inregistrare fiscala RO 23496060 ,reprezentata prin Administrator Catanoiu Mirel Vasile , in calitate de **prestator**,

a predat beneficiarului , **UAT ORASUL MIOVENI** , cu sediul in Mioveni , bd Dacia , nr 1, judetul Arges , avand cod unic de inregistrare 4318199, reprezentata prin Primar Aurel Costache :

-Raport de evaluare privind estimarea chiriei pentru un spatiu comercial amplasat in incinta Parcarii supraetajate P+3E

Beneficiarul:

UAT ORASUL MIOVENI , in calitate de **beneficiar** cu sediul in Mioveni , bd Dacia , nr 1, judetul Arges , avand cod unic de inregistrare 4318199 , reprezentata prin Primar Aurel Costache , a primit:

-Raport de evaluare privind estimarea chiriei pentru un spatiu comercial amplasat in incinta Parcarii supraetajate P+3E



Am predat

Prestator,


SC TOTAL  PROIECT SRL

Am primit

Beneficiar,


ORASUL MIOVENI 

SC TOTAL ROM PROIECT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizația 0252
CUI RO 23496060, J03/603/2008
Județul Argeș, Pitești, str. Stefan Cel Mare, nr. 39, bloc P18, sc D, ap. 1,
Fax: 0374091922 , Telefon: 0744365795
E-mail: office@totalromproiect.ro
Nr. 4/23 01 2026

RAPORT DE EVALUARE

estimarea chiriei,
pentru un spatiu comercial situat la parter , in incinta Parcarii
Supraetajata P+3E , orasul Mioveni , strada Stadionului , nr. 4,
judetul Arges

Proprietar : ORASUL MIOVENI –DOMENIUL PUBLIC

Solicitant : ORASUL MIOVENI

Destinatar : ORASUL MIOVENI

Evaluator : SC TOTAL ROM PROIECT SRL



Către:

Orasul Mioveni , in calitate de Client si in calitate de Utilizator Desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare privind estimarea chiriei pentru un spatiu comercial .

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a bunurilor 2025 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

SC TOTAL ROM PROIECT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau private
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor 2025
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare
4. Informatii despre amplasament
5. Date privind impozitele si taxele
6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

1. Metoda comparatiei directe
Estimarea chiriei.

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport



SINTEZA RAPORTULUI

Evaluator SC TOTAL ROM PROIECT SRL
Autorizatie membru corporativ Nr. 0252 emisa in 01.01.2026, valabil pana la 31.12.2026
Reprezentanti societate Catanoiu Mirel_Administrator;
e_mail:mirel.catanoiu@totalromproiect.ro;

Autor lucrare Muscurel Gina Membru titular ANEVAR, specializari EPI ,Legitimatie si
Evaluator autorizat parafa: 18552 / valabil 2026, Tel: 0744365795;
E_mail :gina.muscurel@totalromproiect.ro

Solicitantul evaluarii Orasul Mioveni , judetul Arges

Identificare client Cod de identificare fiscal 4318199
Sediul : oras Mioveni , bdul Dacia , nr 1, judetul Arges ;

Utilizator desemnat Oras Mioveni ;

Proprietatea evaluata Obiectul evaluarii il constituie spatiul comercial, aflat in proprietatea Orasului Mioveni – Domeniul Public , situat la parter , in incinta cladirii Parcare supraetajata avand regim de inaltime P+3E dupa cum urmeaza :

Nr crt	Denumire bun	Suprafata (mp)
1	Spatiu comercial (S14)	14,14

Utilitati existente Curent electric .

Proprietar Orasul Mioveni ;

Adresa proprietatilor Mioveni , strada Stadionului , nr.4 , judetul Arges .

Zona Zona mediana ;

Cod postal 115400

Ipoteze speciale Nu este cazul ;

Data inspectiei 21.01.2026;

Data evaluarii 21.01.2026 ; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Catanoiu Mirel in prezenta reprezentantului Orasului Mioveni ;

Data finalizare raport 21.01.2026;

curs valutar 1 eur = 5,0929 lei;



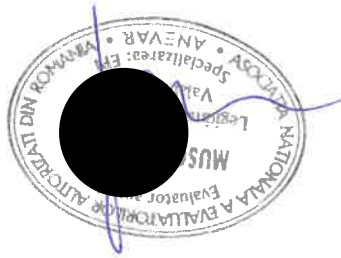
Utilizare desemnata Inchirierea;

Tipul valorii Chiria de piață;

Valoarea chiriei 106 eur / luna echivalent a 540 lei /luna

SC TOTAL ROM PROIECT
Membrii Corporativ ANEVAR

Muscurel Gina
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18552 valabila 2026



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC TOTAL ROM PROIECT SRL, prin evaluator autorizat Muscurel Gina , Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, posesor legitimatie nr. 18552 .

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client persoana juridica: Orasul Mioveni , CIF 115400 , cu sediul Orasul Mioveni , Bd Dacia , nr .1 , județul Argeș.

Utilizator desemnat:ORASUL MIOVENI .

3. Utilizarea desemnata

Evaluarea este realizata pentru inchiriere.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluarii il constituie spatiul comercial S14 cu suprafata utila 14,14 mp , aflat in proprietatea Orasului Mioveni – Domeniul Public, situat la parter , in incinta cladirii Parcare supraetajata avand regim de inaltime P+3E

Cod postal : 115400

Identificare cadastrala :spatiul face parte din imobilul parcare supraetajata P+3E identificata cu numar cadastral 80931-C2;

Carte Funciara : 80931 a localitatii Mioveni ;

Proprietari : ORASUL MIOVENI -domeniul public ;

5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata. Aceasta este definita ca: *"Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere"*. Valoarea estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 21.01.2026 Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Catanoiu Mirel .

Data evaluarii : 21.01.2026

Curs valutar : 1 eur = 5,0929 lei, afișat de BNR la data de referință a evaluării;

Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 21.01.2026.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de proprietarul reperului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze semnificative , nu au existat limitari sau referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform constatarilor la inspectie, s-a constatat ca amplasamentul subiect este utilizat in scop autorizat, fiind

estimat în aceasta ipoteza.

8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala, etc.;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta ;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor 2025, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze :

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea furnizata de proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informatiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

Urbanism:

- se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Structura

- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie



- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;
- valoare estimata nu reprezinta valoare de asigurare.

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.
- Valoarea estimata in prezentul raport nu reprezinta valoare de asigurare.

Ipoteze speciale : nu este cazul.

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor 2025

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2025** , compuse din:

- SEV100 – Cadrul general al evaluarii ;
- SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV102 – Tipuri ale valorii ;
- SEV103 – Abordari in evaluare ;
- SEV 104 - Informatii si date de intrare ;
- SEV 105 - Modele de evaluare ;
- SEV 106 - Documentare si raportare ;
- SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- Ghidurile de evaluare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, schite, date de piata, fotografii,etc.



II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

S-a evaluat dreptul de folosita al actualului titular proprietar , asa cum rezulta din urmatoarele documente puse la dispozitie :

- Lista bunurilor care se includ in inventarul domeniului public al orasului Mioveni ;
- Extras de carte funciara 80931 a localitatii Mioveni , nr cerere 9536/28.02.2017;
- Plan de amplasament si delimitare imobil cu nr cadastral 80931 ;

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elemente de mobilier.

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Bunurile evaluate se afla in zona mediana a orasului Mioveni , judetul Arges , in zona Pietei agroalimentare a localitatii .

Zona:

- Zona mixta :rezidentiala si comerciala; imobilele sunt situate in zona mediana a localitatii , zona Pietei Agroalimentare Mioveni , in imediata vecinatate a pietei fiind blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E .
- Unitati comerciale: la distanta mica ;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mica :Scoli Generale si Licee ;
- Unitati medicale: amplasate la distanta mica ;
- Sedii de banci: amplasate la distanta mica ;
- Muzeu ; -
- Institutii de cult: la distanta medie;
- Parcuri: spatii verzi la distanta medie;
- Lacuri: la distanta mare.

Utilitati:

- Retea de energie electrica: existenta ;
- Retea de apa: existenta;
- Retea de termoficare: nu este cazul;
- Retea de gaze:existenta ;
- Retea de canalizare: existenta ;
- Retea de telefonie: existenta;
- Altele: internet, CATV.

Artere de circulatie:

- Auto: drum asfaltat , strada Pietei , strada Stadionului . Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatia pe ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe fiecare sens;
- Magistrale metrou: nu este cazul;
- Trasee suprafata:
- Statie de autobuz si microbuz la distanta medie;
- Feroviar: gara este amplasata la distanta medie;
- Naval: nu este cazul.

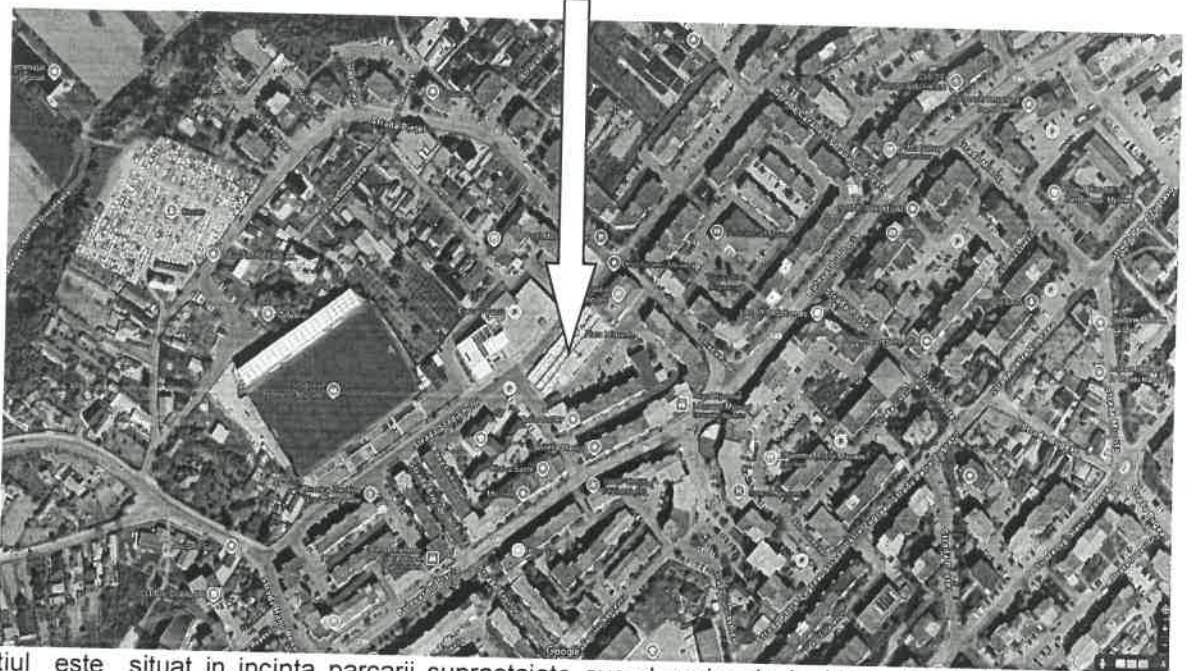
Ambient

- Ambient civilizat;
- Trafic auto mediu;
- Trafic pietonal intens .



4. Descriere amplasament

Amplasament in orasul Mioveni ,strada Stadionului



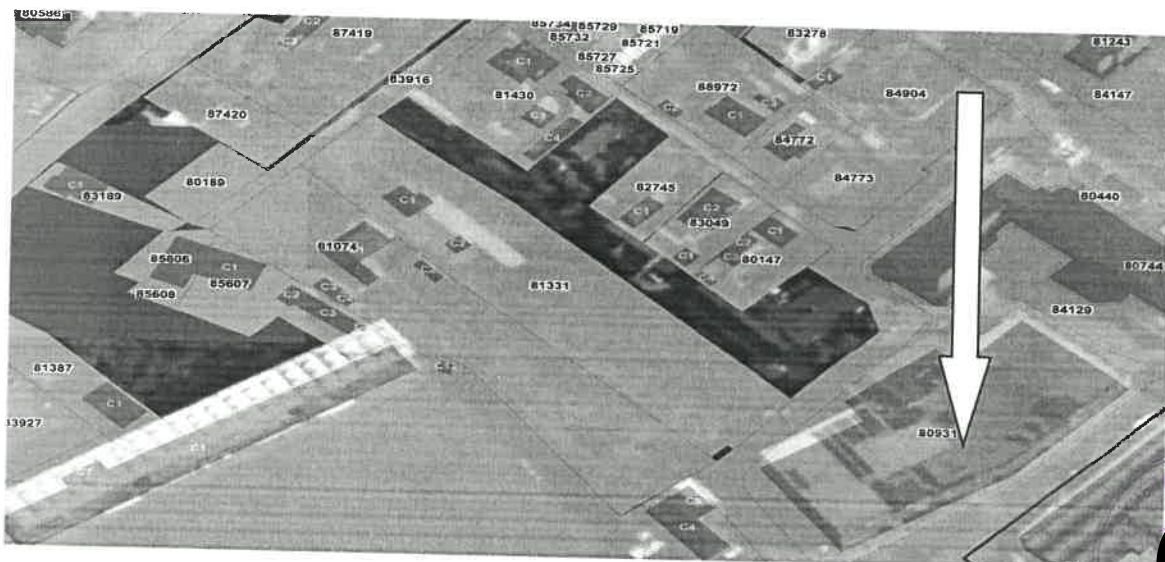
Spatiul este situat in incinta parcarii supraetajate avand regim de inaltime P+3E in zona Pietei Mioveni .

- Zona este mixta , predominant comerciala cu spatii comerciale amplasate in zona Pietei Agoalimentare si rezidentiala formata din blocuri cu regim de inaltime P+4E;

5. Descrierea proprietatilor imobiliare

Spatiile comerciale analizate sunt situate in vecinatatea Pietei orasului Mioveni , judetul Arges in incinta Parcarii supraetajate avand regim de inaltime P+3E suprafata construita la sol 2719 mp si suprafata desfasurata 8454 mp

Construcția de baza detine fundatie din beton , structura din cadre de beton armat , plansee din beton armat si la parter inchideri din panouri rigips si din PVC cu geam termopan .



Spatii situate la parter in incinta Parcare supraetajata P+3E cu suprafata desfășurata 8454 mp cu numar cadastral 80931-C2

Spatiul comercial S14 analizat :

Suprafata utila 14,14 mp

- fatada din tamplarie de PVC cu geamuri termopan
- inchideri laterale din zidarie de caramida
- tamplarie usi si geamuri din PVC cu geam termopan ;
- pardoseala din beton placata cu gresie ;
- peretii zugraviti cu lavabila ;
- instalatie electrica de iluminat ;



6. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al Orasului Mioveni impozitele pe bunuri de tip teren constructii sunt calculate in functie de destinatie si suprafata .

7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotațiile curente

Pe piata imobilara locala sunt vizate spatiile cu destinatie comerciala in scopul inchirierii . In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, inasa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor. Se poate considera ca piata spatiilor comerciale este în usoara apreciere . In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala, cu valori ofertate la inchiriere in intervalul 6-10 eur/mp diferenta facandu-se in functie de amplasare , suprafata , finisaje



III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul evaluat este localizat in zona centrala a orasului Mioveni , judetul Arges.

Mioveni (cunoscut între 1964 și 1996 drept Colibași) este un oraș în județul Argeș, Muntenia, România, format din localitatea componentă Mioveni (reședința) și din satele Clucereasa, Colibași, Făgetu și Racovița. Se află la aproximativ 15 km nord-est de municipiul Pitești, pe șoseaua Pitești–Brașov (DN73). Orașul se află în centrul județului, pe malul stâng al Râului Doamnei, acolo unde acesta primește apele Râului Târgului, și pe malurile afluentului Argeșel al acestuia din urmă, în extremitatea sud-vestică a Podișului Cândești, o diviziune a Podișului Getic. Este străbătut, prin localitatea Clucereasa, de șoseaua națională DN73, care leagă Piteștiul de Brașov; prin localitățile Mioveni și Colibași de șoseaua națională DN73D, care o leagă spre sud de Mărăcineni (unde se termină în DN73) și spre nord-est de Davidești, Vulturești, Hârtiești, Boteni, Mioarele și Valea Mare-Pravăț (unde se termină în DN72A); și prin localitățile Colibași și Făgetu de drumul județean DJ741, care o leagă spre sud de orașul Ștefănești (unde se termină în DN7). Prin oraș trece și calea ferată Golești-Câmpulung-Parc Krețulescu, pe care este deservit de stația Mioveni

Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si neechilibru;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregarea proprietatii.

Piața imobiliara de tipul spatiilor comerciale din orasul Mioveni , este împărțită în:

- spatii comerciale amplasate la parter de bloc pe arterele importante ale localitatii ;
- spatii comerciale amplasate la parter de bloc in zone periferice ;
- spatii comerciale amplasate in cladiri independente atat in zonele mediane cat si in zonele periferice ale localitatii ;

Piata imobiliara specifica

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările ,spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietăților precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietati analizate. In cazul proprietatilor evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o

factori:

-tipul proprietatilor si utilizarea :spatii comerciale situate in zona centrala a orasului Mioveni , in zona Pietei Agroalimentare Dacia .

-baza de clienti: persoane fizice si juridice care au nevoie de spatii situate in orasul Mioveni spre inchiriere in scop comercial.

-aria pietei : locala , la nivelul localitatii Mioveni oferta de spatii comerciale de inchiriat este ridicata .

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata spatiilor cu destinatie comerciala din localitatea Mioveni .

In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

La nivelul localitatii, la momentul actual, numarul ofertelor care au drept scop inchirierea de spatii comerciale in orasul Mioveni este ridicata .

Piata spatiilor comerciale similare celor analizate, este locala si zonala si se delimiteaza din punct de vedere geografic, ca fiind zona spatiilor comerciale situate in orasul Mioveni judetul Arges .

Majoritatea inchirierilor efectuate pe piata spatiilor comerciale locala au drept subiect magazine ; in ceea ce priveste subpiata specifica de tipul celui evaluat, amplasate in zona analizata, preturile la care se oferteaza spre inchiriere spatiile comerciale in orasul Mioveni , conform informatiilor culese din surse publice, preturile imobilelor cu CMBU comercial sunt intre 8-11 eur/mp in functie de amplasare, suprafata , finisaje si dotari. Preturile difera in functie de localizarea imobilului constatandu-se preturi mai mari pentru imobilele amplasate ultracentral ,cu acces direct la zone intens circulat si expunere directa la strada.

Analiza cererii

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentia (chiriași) pentru proprietatile subiect. Pentru aceasta se urmaresc activitati/ utilizari care pot sustine proprietatea asa cum este ea.

Cererea trebuie urmarita mai ales pe segmentul de piata al celor cu interes de a inchiria un imobil, il doresc si pot (au puterea financiara) sa-l si inchirieze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

Cererea pentru spatii situate in zona pietei se manifesta mai ales pentru inchiriere in scopul exploatarei ca spatii comerciale pentru produse alimentare si nealimentare .

Avantajele zonei:

- Accesul facil din strada publica si amplasare in zona cu vad comercial ;
- Retea de transport in comun prezenta in zona-microbuze apartinand companiilor private ;
- Acces la pachetul complet de utilitati ;

Echilibrul pietei

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

La data evaluarii, piata imobiliara specifica este in dezechilibru, oferta fiind mai mare decat cererea, iar numarul tranzactiilor incheiate este relativ redus. In aceste conditii se poate estima ca avem o piata a cumparatorului.

La nivelul localitatii, la momentul actual, numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este destul de redus .Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chiriile pentru acest tip de proprietati se vor mentine .

In anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietati comparabile, pentru inchiriere



IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

Evaluarea activelor la valoarea de piata porneste de la conceptul de cea mai buna utilizare care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare. Cea mai buna utilizare se refera la utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, realizabila financiar si care rezulta intr-o valoare maxima. Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata.

Utilizarile au fost determinate astfel incat sa fie intrunite conditiile impuse:

- permisibilitate legala;
- utilizarea indeplineste criteriul de fizic posibila;
- criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea fiecarei proprietati imobiliare acopera cheltuielile de exploatare, conditie care poate fi indeplinita in conditiile pietei specifice locale prin inchiriere;
- criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatilor imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii), si se realizeaza in ipoteza utilizarilor actuale sau a unei reconversii pentru alte utilizari.

Analiza CMBU

Data fiind situatia actuala a proprietatilor, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, a fost realizata analiza celei mai bune utilizari a terenului construit, prin prisma constructiilor existente.

Utilizare permisa legal: amplasamentele analizate au fost dezvoltate conform planului general de urbanism.

Fizic posibila: in cazul utilizarii comerciale/birouri (utilizarea actuala), posibilitatea fizica este evidenta.

Fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista numeroase proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati comerciale. Pentru imobilele analizate nu exista indici din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzie: **CMBU** pentru spatiile analizate este cea aferenta unei utilizari cu destinatia de comercial. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane fizice sau juridice cu venituri medii si peste medie care doresc sa achizitioneze sau sa inchirieze in scop investitional .

Concluzii: Pentru spatiile comerciale analizate, avand in vedere ca se afla intr-o zona cu un acces favorabil si vad comercial bun, **CMBU rezultata din aceasta analiza este cea cu utilizare de proprietati comerciale .**



V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață. Pentru proprietatea analizată se pot utiliza:

Abordarea prin piață:

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Metoda comparațiilor directe sau metoda de comparație a vânzărilor – este guvernată de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang și care spune că „nici un investitor prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpara o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de închiriere a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Analiza comparativă vizează asemănările și diferențele dintre bunuri ce influențează valoarea, rezultatul fiind o sumă a corecțiilor exprimate valoric / procentual din oferta / prețul de vânzare. Tehnicile de cuantificare a corecțiilor sunt cantitative și calitative. Corecțiile aplicate ofertelor / tranzacțiilor reflectă superioritatea / inferioritatea bunurilor comparabile prin elementele de comparație, fiind aleasă valoarea bunului comparabil cu corecția brută minimă.

Întrucât evaluatorul nu a avut acces la informații privind tranzacții recente de proprietăți similare din zona studiată, pentru analiza comparativă a proprietății de evaluat s-au selectat din ofertele existente proprietăți comparabile prezentate integral în anexă.

Comparabilele au fost selectate dintre proprietăți cu aceeași CMBU , diferențele identificate privind elementele de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura / tipul acesteia.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare și site-urile de specialitate. În urma consultării acestor surse de informații, au putut fi selectate următoarele comparabile:



Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Mioveni, Piata Dacia	Mioveni Piata	Mioveni / bd Dacia	Mioveni ,Robea
Pret/mp (Euro)	? Euro	8,3	11,0	8,0
Oferta		oferta	oferta	oferta
Data ofertei	ian.26	ian.26	ian.26	ian.26
Suprafata utila	14,14	48	40	170
Pozitionare	parter	parter	parter	parter
Funcțiune	comercial	comercial	comercial	comercial
Utilitati	ee	a, ee, g, c	a, ee, c,g	a, ee, g, c

Valoarea chiriei pentru spatiul analizat cu suprafata 14,14 mp, in urma abordarii prin piata este 7,5 eur/mp/luna

Astfel valoarea lunara a chiriei pentru spatiul analizate este de 106 eur/luna echivalent a 540 lei /luna .



VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de reconciliere a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: in general in zone similare exista suficiente oferte la inchiriere cu proprietati constand in imobile de tip spatii comerciale ; astfel se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: abordarea prin piata utilizeaza date de piata pentru determinarea chiriei spatiilor ; se apreciaza ca informatiile despre oferte cu proprietati comparabile la inchiriere sunt precise astfel ca abordarea prin piata ofera cea mai mare precizie pentru proprietatile evaluate

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin comparatie au fost utilizate cele mai multe date de piata.

In concluzie , evaluatorul apreciaza ca valoarea chiriei lunare pentru spatiul comercial analizat este : 106 eur/luna ,echivalent a 540 lei/luna

curs valutar 1 eur = 5,0929 lei.

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

Gina Muscurel
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18852 valabila 2026



VII. ANEXE

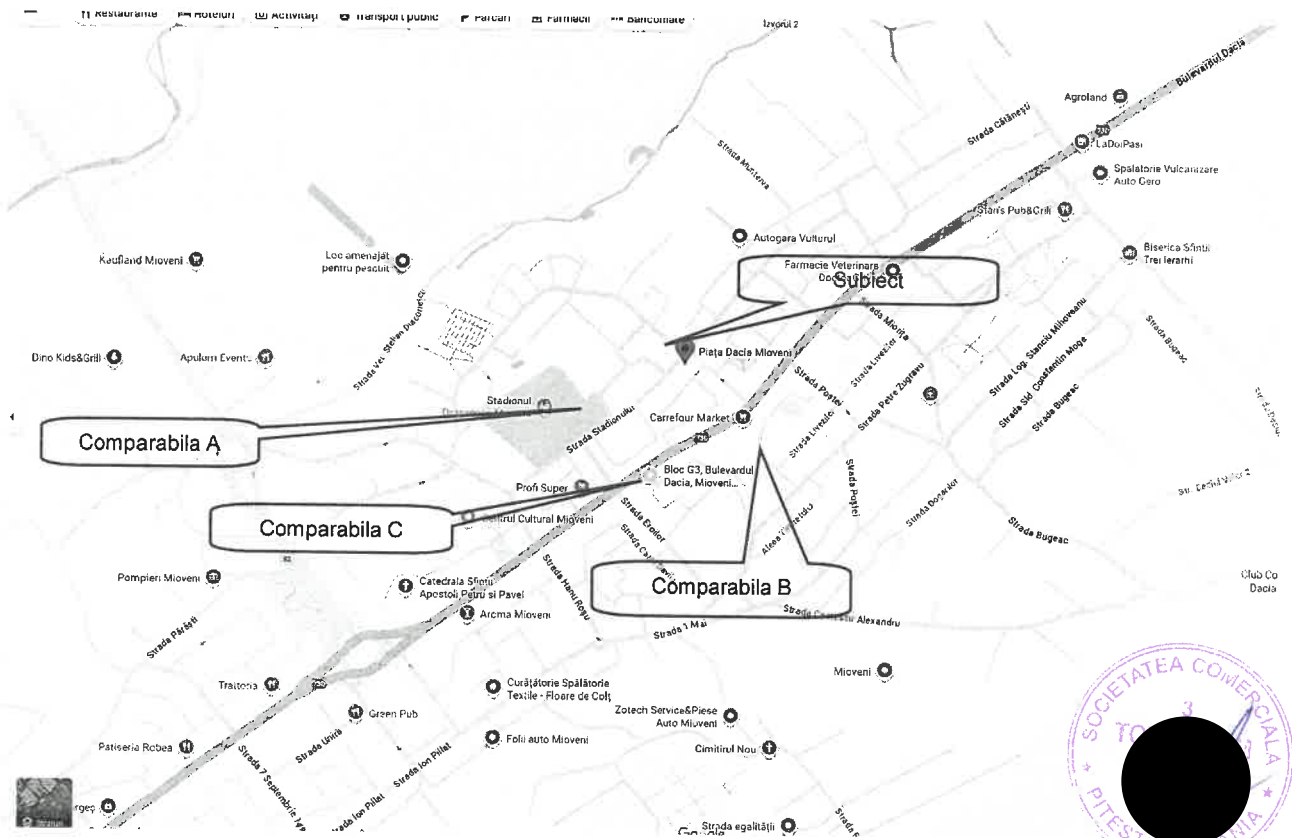
Localizare
Anexe de calcul
Date despre inchirieri
Document



Localizare Strada Stadionului , oras Mioveni , judetul Arges



Localizare comparabile chirii spatii comerciale



Date despre inchirieri

Comparabile spatii comerciale Comparabila A

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-comercial-48-mp-zona-piata/879if5h57heh709i2909d94e43275f8h.html>

romimo.ro



Contul meu



Agenții imobiliare

+ Adaugă anunț

Inchiriez Spatiu Comercial 48 mp Zona
Piata

400 EUR negociabil

Arges, Mioveni [Vezi pe harta](#)

Valabil din 1/11/2026 6:23:06 PM



☑ Telefon validat



cristian

Vezi toate anunțurile

0756344944

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila	48 m ²
Anul constructiei	1988

Descriere

Se oferă spre închiriere spațiu comercial cu suprafața de 48 mp, situat într-o zonă cu
vad bun, zona Piața, cu vitrină stradală de 9 metri liniari.

* Ideal pentru: magazin, farmacie, birou, salon, agenție, sau alte activități comerciale.

* Utilități disponibile: curent electric, apă, grup sanitar, centrala termica, acces direct
din stradă.

* Spațiu luminos, vizibil, pregătit pentru activitate imediată.

Contact:

Locație:

ID anunț: 1761888263

Vizualizări: 107


Raportează



Comparabila B

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-mioveni-40-mp-bld-dacia-zona-buna-IDDcrM

[Inapoi](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)



[Toate imaginile \(1\)](#)

Spatiu Comercial Mioveni, 40 mp. Bld. Dacia, zona buna
2 200 RON /lună

Mioveni, Arges

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	40 m ²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	fără informații
Locația imobilului:	centru comercial
Libera de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	fără informații

Caracteristici

Anul construcției: 1996

Publicitate: [Allianz](#) [Tiriac](#) [Asigurare pentru casa ta](#)

Descriere

Agentia imobiliara Top Eurocasa Investment inchiriaza inchirierea spatiului comercial, in Mioveni, zona Centrala, cu suprafata de 40 mp.

Poza este informativa!

Spatiu comercial dispune de urmatoarele:

- grup sanitar,
- incalzire cu centrala termica
- imbrunatit cu gresie, falanta, termopan
- pretabil salon, birouri, frizerie, etc

Mai puțin

ID: 9342642 [Raportează](#)

Marius Dogaru
Top Eurocasa Investment
0747 278 930

Nume*

Email*


+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!


Adresa celorlalte acestor este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Gura) [mal.mil](#)

Trimite mesajul

Publicitate



Publicitate





Comparabila C

https://www.azuraimobiliare.ro/spatiu-comercial-2-camere-de-inchiriat-central-mioveni-cp1882775/?sid=58Ecd7h8&_gl=1*4a3y66*_up*MQ..*_ga*MTk2NTczMzA2OC4xNzY5MDAxODkw*_ga_MC RJ7XB990*czE3NjkwMDE4OTAKbzEkZzAkDDE3NjkwMDE4OTAKajYwJGwwJGgw

national e-valu... Autentificare evalua... SEAP | https://evaluator.lib... Adobe Acrobat



Proprietăți Pentru cumpărători Pentru proprietari Echipa Contact

Inchiriere spatiu 170 mp, Mioveni, Robea
1.360 €

ID CP1882775

Spațiu comercial de închiriat Central, Mioveni 170 mp 1990



Liviu Tudorolu
Agent Imobiliar Senior

0751227000

Solicită chiar acum o vizionare

* Telefon

Bună ziua, aș dori să programăm o vizionare pentru proprietatea CP1882775: închiriere spațiu 170 mp, Mioveni, Robea.

Sunt de acord cu politica de confidențialitate

Solicită vizionare

Dierte Imobiliare Mioveni / Spații comerciale de închiriat Mioveni / Spații comerciale de închiriat Mioveni, zona Central

Spațiul comercial de 170 mp cu vitrina generoasă este disponibil pentru închiriere în Mioveni, zona Robea. Amplasat la parterul unui bloc modern, acest spațiu oferă oportunități nelimitate pentru afacerile dvs. În plus, spațiul dispune de facilități moderne, cum ar fi iluminare și încălzire eficiente, acces facil și parcare suficientă pentru clienți. Zona Robea este una dintre cele mai importante zone comerciale din Mioveni și oferă oportunități excelente de afaceri. Nu ezitați să ne contactați pentru a discuta detaliile închirierii acestui spațiu comercial...

[Citește mai mult](#)

Număr camere	2	Număr etaje	1
Suprafață construită (m ²)	170 mp	Suprafață utilă (m ²)	170 mp
Disponibilitate	Imediat	Preț estimativ	1990
Număr locuri de parcare	4		

Facilități

Apă	Canalizare	Curent
Gaz		



Fișă evaluare chirie prin metoda comparației directe
ABORDAREA PRIN PIATA - METODA COMPARATIEI DIRECTE
Adresa : oras Mioveni ,Piata Dacia , Parcare supraetajata P+3E

Nr. Crt	Criteria si elemente de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Spatiu comercial	Mioveni, Piata Dacia	Mioveni Piata	Mioveni / bd Dacia	Mioveni ,Robea
	Suprafata utila (mp)		48	40	170
	Pret inchiriere / oferta (Euro/mp)	?	8,3	11,0	8,0
	Marja de negociere	0%	-5%	-5%	-5%
	Ajustare marja negociere (euro)		-0,45	-0,55	-0,43
	Pret estimat (eur/mp/luna)		7,9	10,5	7,6
1	Drept de proprietate transmis	de folosinta	de folosinta	de folosinta	de folosinta
	<i>Ajustare %</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
	<i>Ajustare (Euro)</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	Pret ajustat (Euro/mp)		7,9	10,5	7,6
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
	<i>Ajustare %</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
	<i>Ajustare (Euro)</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	Pret ajustat (Euro/mp)		7,9	10,5	7,6
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	<i>Ajustare %</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
	<i>Ajustare (Euro)</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	Pret ajustat Euro/mp)		7,9	10,5	7,6
4	Conditii de piata	2025	2025	2025	2025
	<i>Ajustare %</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
	<i>Ajustare (Euro)</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	Pret ajustat t (Euro/mp)		7,9	10,5	7,6
5	Localizare	Mioveni, Piata Dacia	Mioveni Piata	Mioveni / bd Dacia	Mioveni ,Robea
	<i>Ajustare %</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
	<i>Ajustare (Euro)</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	Pret ajustat (Euro)		7,9	10,5	7,6
6	Calitatea finisajelor	inferioare	medii	superioare	medii
	<i>Ajustare %</i>		<i>-5%</i>	<i>-20%</i>	
	<i>Ajustare (Euro)</i>		<i>-0,4</i>	<i>-2,09</i>	

	Pret ajustat (Euro)		7,4	8,4	7,2
7	Nivelul spatiului/Nr niveluri spatiu	parter	parter	parter	parter
	<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
	<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
	Pret ajustat (Euro)		7,4	8,4	7,2
8	Utilitati	ee	a, ee, g, c	a, ee, c, g	a, ee, g, c
	<i>Ajustare %</i>		-5%	-5%	-5%
	<i>Ajustare (Euro)</i>		-0,39	-0,52	-0,38
	Pret ajustat (Euro)		7,0	7,8	6,8
9	Suprafata utila (mp)	14,14	48	40	170
	<i>Ajustare %</i>		6,0%	5,0%	10,0%
	<i>Ajustare (Euro)</i>		0,47	0,52	0,76
	Pret ajustat (Euro)		7,51	8,36	7,54
10	Cea mai buna utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial
	<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
	<i>Ajustare (Euro)</i>		0,00	0,00	0,00
	Pret final corectat (Euro/mp)		7,5	8,4	7,5
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		1,3	3,1	1,5
	Ajustare totala bruta absoluta (%)		16%	30%	20%

RECONCILIERE REZULTATE

CONCLUZIE: Comparabila A a suportat cea mai mica ajustare procentuala bruta

Valoare estimata - euro/mp/luna	7,5 €

Descrierea ajustarilor:

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare/tranzactiilor se prezinta astfel:

Tip tranzactie	In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul 2-5% in functie de suprafata , localizare, deschidere, acces.		
	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Ajustare	-5%	-5%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice p			

	marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Localizare	In functie de amplasamentul imobilului, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluiasi cartier . Valoarea ajustarii este determinata pe baza observatiilor privind diferentele de pret dintre zonele in care sunt amplasate proprietatile si proprietatea subiect.			
	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C	
	Ajustare	0%	0%	0%
	Imobilul subiect are amplasare similara zona Pietei fiind in zona centrala ca si comparabilele			
Finisaje	In functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra locuintei, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru finisaje de rafinament si dotari moderne.			
	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C	
	Ajustare	-5%	-20%	-5%
Nivel / Nr niveluri	Comparabilele detin finisaje favorabile, beneficiaza de grup sanitar . Ajustarea a fost aplicata tinad cont de costurile necesare pentru a aduce spatiul la acelesi dotari cu comparabilele			
	Spatiile comerciale situate la parter cu acces direct sunt mai cautate pentru inchiriere in scop comercial , avand o mai buna vizibilitate , fata de cele amplasate la etaj .			
	Ajustare	0%	0%	0%
	Nu este cazul spatiile sunt similare, nu au fost necesare ajustari .			
Utilitati	Spatiile comerciale cu acces la toate utilitatile sunt superioare celor doar cu o parte din acestea			
	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C	
	Ajustare	-5%	-5%	-5%
	Comparabilele sunt superioare avand bransamente la toate retelele edilitare .			
Suprafata utila(mp)	Diferenta de suprafata este perceputa diferit de participantii la piata si este concretizata in pret/mp care variaza direct proportional cu suprafata, in general spatiile cu suprafete mai mici se inchiriaza cu preturi mai mari ;			
	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C	
	Ajustare	6%	5%	10%
	Comparabila 3 are suprafata mai mare , din analiza pietei imobiliare spatiile cu suprafete mai mari se negociazala pret unitar eur/mp mai mic			
Cea mai buna utilizare	In functie de destinatia spatiului si de cea mai buna utilizare a sa preturile de inchiriere difera			
	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C	
	Ajustare	0%	0%	0%
	Nu este cazul spatiile sunt similare, nu au fost necesare ajustari .			

Documente



100045939274

Incheiere Nr. 9536 / 28-02-2017



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pitesti

Dosarul nr. 9536 / 28-02-2017

INCHEIERE Nr. 9536

Registrator: ELENA ADRIANA POP

Asistent: ANCA ROXANA PETRESCU

Asupra cererii introduse de ORAS MIOVENI domiciliat in Loc. Mioveni, Bdul Dacia, Nr. 1, Jud. Arges privind Actualizarea informatiilor tehnice in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.38/16-03-2011 emis de CONSILIUL LOCAL MIOVENI;
-Act Administrativ nr.44/28-02-2013 emis de PRIMARIA MIOVENI;
-Act Administrativ nr.352/30-10-2013 emis de PRIMARIA MIOVENI;
-Act Administrativ nr.6019/03-03-2016 emis de PRIMARIA MIOVENI;
-Act Administrativ nr.28498/14-11-2016 emis de PRIMARIA MIOVENI;
-Act Administrativ nr.88669/29-01-2017 emis de PRIMARIA MIOVENI;
-Act Administrativ nr.8652/22-02-2017 emis de OCPI ARGES;
-Act Administrativ nr.5785/23-02-2017 emis de PRIMARIA MIOVENI
fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 2699 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta interna nr.83267/28-02-2017 in suma de 2699
pentru serviciul avand codul 261, 262
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii-cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 80931, inscris in cartea funciara 80931 UAT Mioveni avand proprietarii: ORAS MIOVENI - DOMENIU PUBLIC in cota de 1/1 de sub B.1, ;
- se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cadastrale cu privire la desfiintarea constructiei C.1 grup sanitar in suprafata de 60 mp, cu stare de proprietate neschimbata, asupra A.1, A1.2 sub B.2 din cartea funciara 80931 UAT Mioveni;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.2 in favoarea ORAS MIOVENI, DOMENIU PUBLIC, sub B.3 din cartea funciara 80931 UAT Mioveni;
- se noteaza modificarea adresei imobilului in sensul ca aceasta este oras Mioveni, cartier Mioveni, str. Stadionului, nr.4 asupra A.1, A1.2 sub B.4 din cartea funciara 80931 UAT Mioveni;

Prezenta se va comunica părților:

Ion Alexandra
Oras Mioveni

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

Data soluționării,

18-03-2017

EL ENA ADRIANA POP

(parat)

Asistent Registrator,

ANCA ROXANA PETRESCU

(parat)

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





4475596

Carte Funciara Nr. 80931 Comuna/Oras



ANCPI
AGENTIA NATIONALA
DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pitești**

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Mioveni, Str Stadionului, Nr. 4, Jud. Arges

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	80931	3.726	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinta
A1.2	80931-C2	Loc. Mioveni, Str Stadionului, Nr. 4, Jud. Arges	S. construita la sol:2719 mp; -parcare sup. desf.=8454mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Ref
24721 / 21/07/2010 Act Normativ nr. 609BIS, din 16/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI (act administrativ emis de CONSILIUL LOCAL MIOVENI; act administrativ nr. 2676-ROL/14-07-2010 emis de PRIMARIA MIOVENI; act administrativ nr. 2676-FISCAL/07-07-2010 emis de PRIMARIA MIOVENI); -B1- Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS MIOVENI, DOMENIU-PUBLIC	
9536 / 28/02/2017 Act Administrativ nr. 38, din 16/03/2011 emis de CONSILIUL LOCAL MIOVENI; Act Administrativ nr. 23/02/2017 emis de PRIMARIA MIOVENI; Act Administrativ nr. 8652, din 22/02/2017 emis de PRIMARIA MIOVENI; Act Administrativ nr. 88669, din 29/01/2017 emis de PRIMARIA MIOVENI; Act Administrativ nr. 14/11/2016 emis de PRIMARIA MIOVENI; Act Administrativ nr. 352, din 30/10/2013 emis de PRIMARIA MIOVENI; Act Administrativ nr. 44, din 28/02/2013 emis de PRIMARIA MIOVENI; Act Administrativ din 03/03/2016 emis de PRIMARIA MIOVENI; B2 se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cadastrale cu privire la desfiintarea constructiei C.1 grup sanitar in suprafata de 60 mp, cu stare de proprietate neschimbata B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) ORAS MIOVENI, CIF:4318199, DOMENIU-PUBLIC B4 se noteaza modificarea adresei imobilului in sensul ca aceasta este oras Mioveni, cartier Mioveni, str. Stadionului, nr.4	A1 A1
C. Partea III. SARCINI .	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Ref
NU SUNT	



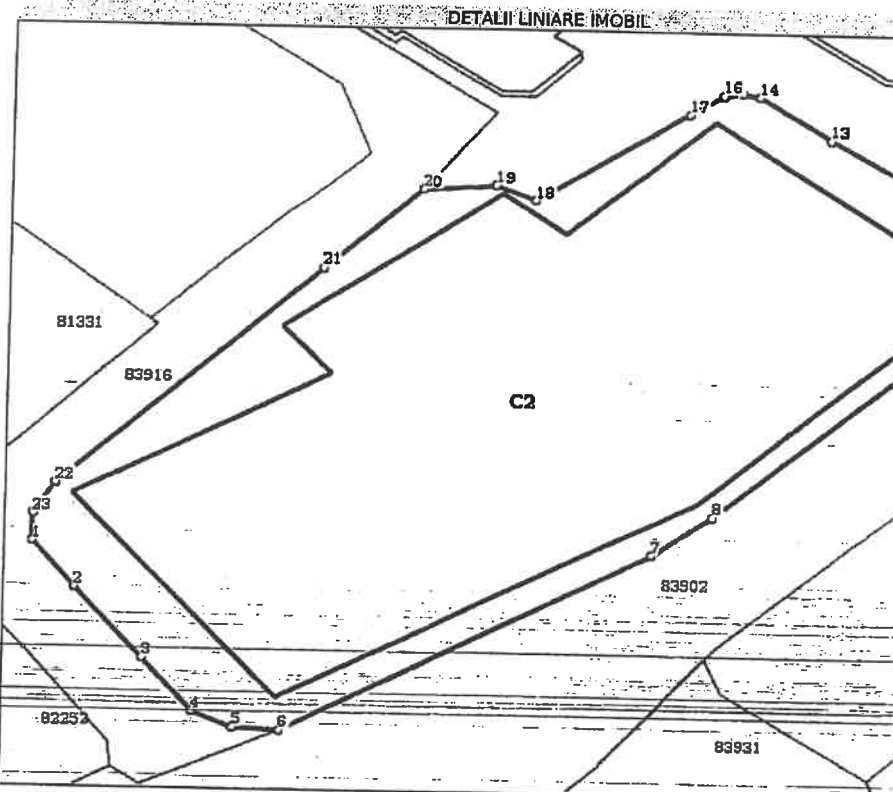
Carte Funciară Nr. 80931 Comuna/Oraș

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
80931	3.726	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații
1	curți construcții	DA	3.726				

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Re
A1.1	80931-C1	construcții anexa	Din acte: 83 Masurata: 60	Cu acte	S. construita la sol: 60 mp; €
A1.2	80931-C2	construcții industriale și edilitare	2.719	Cu acte	S. construita la sol: 271 supraetajata P+3E; sup

Lungime Segmente

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



Carte Funciara Nr. 80931 Comuna/Oraș/Municipiu: Mioveni

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	7.44	8	9	42.542
9	10	3.715	10	11	2.636
11	12	9.058	12	13	11.87
13	14	8.355	14	15	1.515
15	16	1.708	16	17	3.968
17	18	17.536	18	19	3.976
19	20	6.467	20	21	13.435
21	22	36.421	22	23	4.549
23	1	3.51			

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

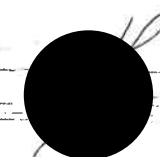
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 2699 RON, -Chitanta interna nr.83267/28-02-2017 in suma de 2699, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 261, 262.

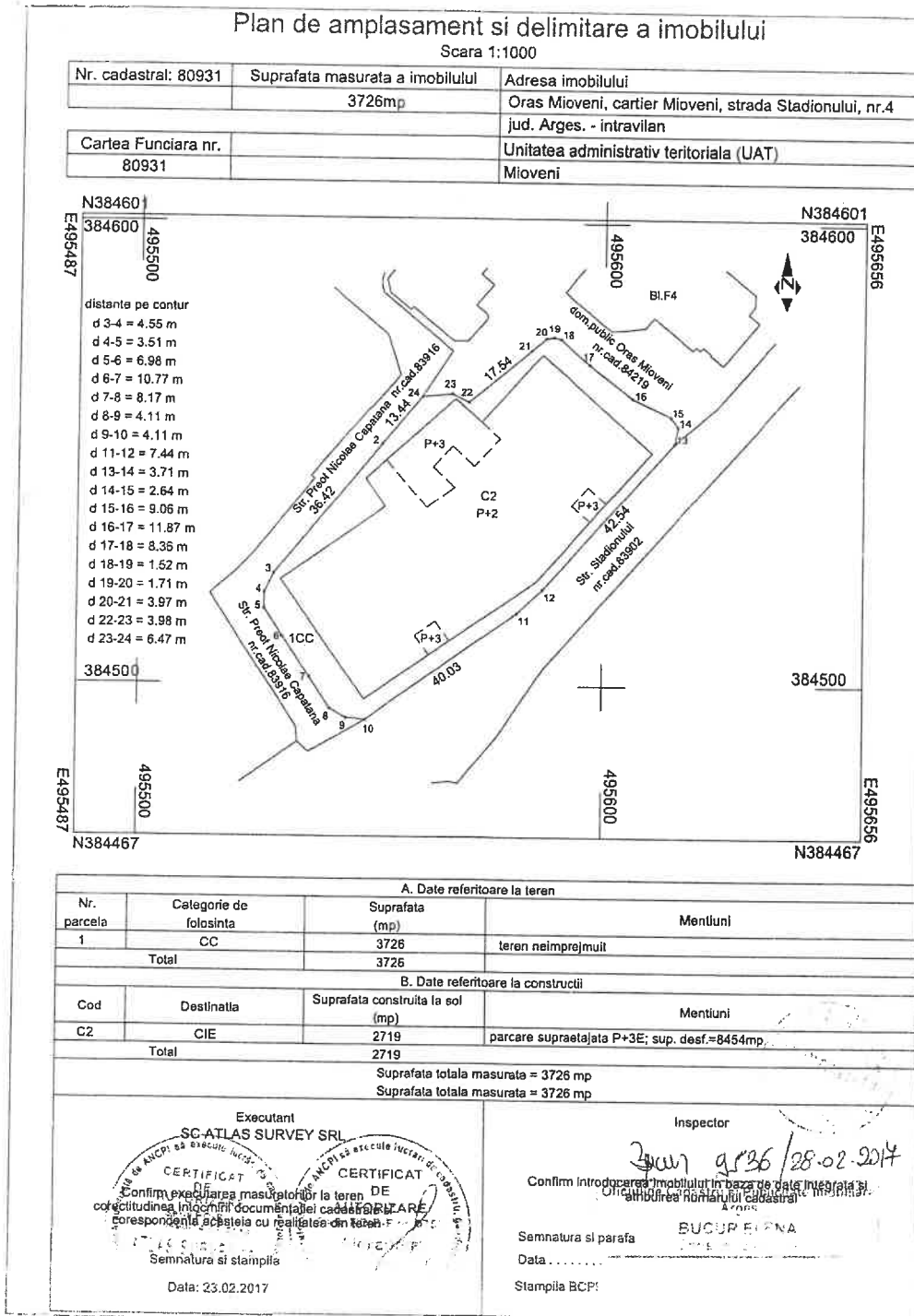
Data soluționării,
 18-03-2017

Data eliberării,
 7 MAR 2017

Notar,
 ANA CRĂȘCU
 (semnătura)

Referent,
 RAVEL STELIUTA-EMANUELA
 (parabă și semnătura)





ANEXA
LA HOTĂRÂREA NR. 114/21.09.2017

Lista
bunurilor care se includ în Inventarul domeniului public al oraşului Mioveni

Terenuri

de are	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al cărri în folosință	Valoarea de inventar Lei	Situația juridică actuală Denumire act de proprietate sau alte acte doveditoare
Teren		Oraş Mioveni, Sat Racovița Strada Poiana Ciubotarului S-566 mp Vecinătăți: N-Stadion Racovița S-Str. Poiana Ciubotarului E-Săndulescu Elena, Popa Georgeta V-Stadion Racovița	1968	25017	Legea213/1998 Hotărârea Consiliului Local 121/17.12.2015 Nr. carte funciară 84338
Teren		Oraş Mioveni, Sat Racovița, tarlaua 3, parcela 70/2 punctul Piscul Ilinii NE-drum ICN SE-imobile identificate cu nr. cadastrale 81956,81957,81958,81959 SV-drum și imobil identificat cu nr. cadastral 81966 NV-imobile identificate cu nr. cadastrale 81954,81953,81951 S-527 mp	1968	23 293	Legea 213/1998 Hotărârea Consiliului Local 8/28.01.2016 Nr. carte funciară 81955
Teren		Oraş Mioveni, Strada Părăști-zona restaurant Modern S=266 mp	1968	23.514	Legea 213/1998 Proces Verbal Inventariere 63/04.04.2016



1239	1.6.4	Spatiu Comercial (S13)	Oras Mioveni, Parcare supracupata Piaza Dacia S=17,36 mp	2016	29.845,48	Hotărârea Consiliului Local 71/20.12.2016 Proces Verbal de Recepție 7432/18.03.2016
1240	1.6.4	Spatiu Comercial (S14)	Oras Mioveni, Parcare supracupata Piaza Dacia S=14,14 mp	2016	24.309,62	Hotărârea Consiliului Local 71/20.12.2016 Proces Verbal de Recepție 7432/18.03.2016
1241	1.6.4	Spatiu Comercial (S15)	Oras Mioveni, Parcare supracupata Piaza Dacia S=28,10 mp	2016	48.309,80	Hotărârea Consiliului Local 71/20.12.2016 Proces Verbal de Recepție 7432/18.03.2016
1242	1.6.4	Spatiu Comercial (S16)	Oras Mioveni, Parcare supracupata Piaza Dacia S=28,28 mp	2016	48.652,17	Hotărârea Consiliului Local 71/20.12.2016 Proces Verbal de Recepție 7432/18.03.2016
1243	1.6.2	Clădire Multifuncțională Făget D+P+1E	Oras Mioveni, Sat Făgetu, Strada Mănăstirii nr. 8,IB, Sc=424,95mp Sd=915,83mp	2017	2.124.614,71	Hotărârea Consiliului Local 113/21.09.2017 Proces Verbal de Recepție 9871/06.04.2017
1244	1.6.2	Cabinețe Colibași	Oras Mioveni, Sat Colibași, B-dul Dacia nr. 39 Sc=61 mp Sd=122mp	2017	180.660	Hotărârea Consiliului Local 30/25.08.2016 Hotărârea Consiliului Local 112/21.09.2017 Contract de vânzare cumpărare nr.1985/31.08.2017
1245	1.6.1.1	Grup Sanitar	Oras Mioveni, Sat Racovița, lângă Biserica Racovița Construcție din cărămidă și beton S=40,76 mp	2015	86.702,06	Hotărârea Consiliului Local 68/21.06.2016 Proces Verbal de Recepție 21330/1.09.2015



1230	1.6.4	Spatiu Comercial (S4)	Oras Mioveni, Parcare suprapactajată Piața Dacia S=10,38 mp	2016	17 845,40	Holărarea Consiliului Local 71/20.12.2016 Proces Verbal de Recepție 7432/18.03.2016
1231	1.6.4	Spatiu Comercial (S5)	Oras Mioveni, Parcare suprapactajată Piața Dacia S=23,43 mp	2016	40 381,09	Holărarea Consiliului Local 71/20.12.2016 Proces Verbal de Recepție 7432/18.03.2016
1232	1.6.4	Spatiu Comercial (S6)	Oras Mioveni, Parcare suprapactajată Piața Dacia S=19,98 mp	2016	34 349,81	Holărarea Consiliului Local 71/20.12.2016 Proces Verbal de Recepție 7432/18.03.2016
1233	1.6.4	Spatiu Comercial (S7)	Oras Mioveni, Parcare suprapactajată Piața Dacia S=17,38 mp	2016	29 879,86	Holărarea Consiliului Local 71/20.12.2016 Proces Verbal de Recepție 7432/18.03.2016
1234	1.6.4	Spatiu Comercial (S8)	Oras Mioveni, Parcare suprapactajată Piața Dacia S=14,94 mp	2016	25 685	Holărarea Consiliului Local 71/20.12.2016 Proces Verbal de Recepție 7432/18.03.2016
1235	1.6.4	Spatiu Comercial (S9)	Oras Mioveni, Parcare suprapactajată Piața Dacia S=13,89 mp	2016	23 879,82	Holărarea Consiliului Local 71/20.12.2016 Proces Verbal de Recepție 7432/18.03.2016
1236	1.6.4	Spatiu Comercial (S10)	Oras Mioveni, Parcare suprapactajată Piața Dacia S=27,42 mp	2016	47 140,73	Holărarea Consiliului Local 71/20.12.2016 Proces Verbal de Recepție 7432/18.03.2016
1237	1.6.4	Spatiu Comercial (S11)	Oras Mioveni, Parcare suprapactajată Piața Dacia S=17,36 mp	2016	29 845,48	Holărarea Consiliului Local 71/20.12.2016 Proces Verbal de Recepție 7432/18.03.2016
1238	1.6.4	Spatiu Comercial (S12)	Oras Mioveni, Parcare suprapactajată Piața Dacia S=17,36 mp	2016	29 845,48	Holărarea Consiliului Local 71/20.12.2016 Proces Verbal de Recepție 7432/18.03.2016



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind aprobarea închirierii spațiului comercial S14 situat la parterul parcerii supraetajate din zona Pieței Mioveni

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. Informații generale privind locatorul, în special numele/denumirea, CNP/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de inchiriere

3. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

4. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

5. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

B. CAIETUL DE SARCINI

C. CONTRACTUL CADRU

D. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

1. Informații generale privind locatorul, în special numele/denumirea, CNP/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact

Denumirea locatorului – UAT Orașul Mioveni prin Consiliul Local Mioveni

Adresa - B-dul Dacia, nr.1, oraș Mioveni, jud. Argeș

Cod fiscal – 4318199

Telefon : 0348/455113; Fax: 0248/260500

Persoana de contact: Miloș Ileana Antuanela –Serviciul Administrare Patrimoniu, Fonduri Europene

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere

ORGANIZATORUL LICITAȚIEI

Organizatorul licitației este UAT Orașul Mioveni, cu sediul în B-dul Dacia, nr.1, oraș Mioveni.

LOCUL DESFĂȘURĂRII LICITAȚIEI

Licitația va avea loc în sala de ședințe a Consiliului Local Mioveni din cadrul Primăriei orașului Mioveni, situată la adresa de la punctul 1.

ELABORAREA OFERTEI

Oferta se va elabora în conformitate cu Caietul de Sarcini care face parte integrantă din prezenta documentație de atribuire și cu instrucțiunile privind elaborarea și prezentarea ofertelor.

CALENDARUL LICITAȚIEI

- a) data apariției anunțului publicitar : **24.03.2026;**
- b) termenul de cumpărare a Documentației de atribuire :
- începând cu **24.03.2026;**
- c) termenul limită de depunere a ofertelor (localitatea, data, ora):
- sediul Primăriei orașului Mioveni din Bulevardul Dacia, nr.1, județul Argeș, în data de **16.04.2026, ora 12⁰⁰;**
- d) data deschiderii licitației (localitatea, data, ora):
- sediul Consiliului Local Mioveni, Bulevardul Dacia, nr.1, județul Argeș, în data de **16.04.2026, ora 14⁰⁰;**
- e) timpul de lucru al comisiei de evaluare :
- dependent de numărul ofertanților
- f) modul de lucru al comisiei de evaluare, în ceea ce privește determinarea ofertei câștigătoare:
 - (1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.
 - (2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
 - (3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
 - (4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
 - (5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
 - (6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă următoarele prevederi:

- Ofertele să fie redactate în limba română.
- Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora;
- Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
 - a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
 - c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la pct.7. În caz contrar, în situația în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute în documentația de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

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

(19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(20) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) Semnarea contractului de închiriere cu câștigătorul desemnat al licitației se va face numai după 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului aplicării procedurii, cu confirmare de primire. Neîncheierea contractului în termen de 20 de zile (după expirarea celor 20 de zile de după transmiterea comunicării privind rezultatul aplicării procedurii) poate atrage plata daunelor interese de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

22) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

23) Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

24) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

25) În cazul în care, în situația prevăzută la pct.24 nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, autoritatea contractantă reia licitația.

DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Plicurile închise și sigilate se predau comisiei de evaluare la data de **16.04.2026, ora 14⁰⁰**.

Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

Mai întâi se deschid plicurile exterioare. Comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor cerute în Caietul de Sarcini și în instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor, respectiv:

- Ofertele să fie redactate în limba română.
- Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora;
- Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și amplasamentul/amplasamentele. Plicul exterior va trebui să conțină:
 - a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
 - c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, inclusiv denumirea amplasamentului. Ofertă financiară se depune pentru fiecare amplasament în parte.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, **cel puțin două** oferte să întrunească condițiile prevăzute în Caietul de Sarcini.

După analizarea conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei de evaluare va întocmi procesul – verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

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

Comisia de evaluare analizează ofertele din plicurile interioare și poate, atunci când consideră necesar, să ceară ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertelor.

Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de închiriere și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător, sau în cazul în care nu a fost desemnat câștigător niciun ofertant, cauzele respingerii.

În cazul în care licitația publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație.

După primirea raportului comisiei de evaluare, locatorul *procedează, în termen de 3 zile calendaristice, la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor (cu confirmare de primire)*. La solicitarea în scris a ofertanților respinși, în termen de 5 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor, concedentul va transmite o copie de pe procesul – verbal de evaluare a ofertelor.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul locatarului. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

3.Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

CONDIȚII DE PARTICIPARE

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

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

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

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

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

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

COSTUL DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

Costul prezentei DOCUMENTAȚII DE ATRIBUIRE este de **100 lei** și poate fi cumpărată de persoanele fizice sau juridice de drept privat, române sau străine autorizate conform legii să desfășoare activități comerciale și care nu au datorii la bugetul local și la bugetul de stat .

FORMA DE LICITAȚIE

LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ se organizează într-o singură etapă, la care pot participa, în număr nelimitat, ofertanții care îndeplinesc condițiile din DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE.

Lansarea licitației s-a făcut prin anunț publicitar.

CONȚINUTUL OFERTEI

Pentru licitația privind închirierea ofertele cuprind :

- Documente de calificare
- Oferta propriu-zisă

MODUL DE PREZENTARE A OFERTEI

Ofertanții vor depune ofertele în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate, în ordinea primirii lor - acestea se vor preda comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor – 16.04.2026 ora 14.

Ofertele se redactează în limba română.

Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și amplasamentul/amplasamentele.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- a. SCRISOARE DE ÎNAINȚARE – formularul 1;
- b. Dovada cumpărării Caietului de Sarcini (chitanța achitării celor 100 LEI) - original;
- c. Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în original - garanția se constituie prin achitare în numerar la Serviciul Constatăre, Impunere, acorduri din cadrul Primăriei Mioveni sau prin depunere în contul RO45TREZ0495006XXX013864 deschis la Trezoreria Mioveni;
Cuantumul garanției este: 2X CUANTUMUL LUNAR AL CHIRIEI (PREȚUL DE PORNIRE AL LICITATIEI)
- d. Declarație privind neîncadrarea în prevederile art.339 alin.2 din OUG 57/2019 privind codul administrativ- formularul 5
LIPSA UNUIA DINTRE DOCUMENTELE DE MAI SUS CONDUCE LA DESCALIFICAREA OFERTANTULUI.
- e. Următoarele documente care dovedesc eligibilitatea, înregistrarea, capacitatea tehnică și capacitatea economico-financiară a ofertantului:
 - certificat fiscal emis de Administrația Finanțelor Publice privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul consolidat de stat – original ;
 - certificat pentru îndeplinirea obligațiilor de plată a taxelor și impozitelor locale – original;
 - codul unic de înregistrare – copie șampilată;
 - certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului – original / autorizație de funcționare;
 - informații privind bonitatea ofertantului, emise de băncile comerciale la care acesta are deschise conturi – original ;
 - bilanț contabil – original
- f. Formularul 4

Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, inclusiv denumirea amplasamentului.

Plicul interior va conține oferta propriu-zisă, semnată de către ofertant.

- **Oferta financiară** va cuprinde: prețul ofertei (fără ștersături, tăieturi, modificări) – **formularul 3** ;

4. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

CRITERIILE DE ATRIBUIRE

Se acordă **100 de puncte** pentru aspectele economice și financiare ale ofertei, astfel:

- **40 de puncte pentru factorul de evaluare prețul ofertei (CHIRIA) ;**
- **30 de puncte pentru îndeplinirea obligațiilor legale privind protecția mediului, protecția muncii și a normelor de securitate la incendiu;**
- **30 puncte pentru respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat**

1. Punctajul pentru factorul de evaluare „prețul ofertei „ se acordă astfel:
 - a) pentru cel mai ridicat dintre prețurile ofertelor se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv
 - b) pentru alt preț decât cel prevăzut la litera a) ,] punctajul se acordă astfel: $P_n = (\text{preț} / \text{preț maxim}) \times \text{punctaj maxim alocat}$.
2. Se acordă punctaj maxim pentru semnarea unei declarații privind îndeplinirea obligațiilor legale privind protecția mediului, protecția muncii și a normelor de securitate la incendiu.
3. Se acordă punctaj maxim pentru semnarea unei declarații prin care ofertantul se angajează să utilizeze spațiul închiriat numai pentru activități potrivit statutului societății.

4. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire (factorilor de evaluare).

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

LIMBA ÎN CARE SE VOR REDACTA OFERTELE

Limba de redactare este *LIMBA ROMÂNĂ*.

5. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul locatarului. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

B. CAIETUL DE SARCINI

1. Informații generale privind obiectul închirierii:

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

Amplasamentul

Oraș Mioveni, spațiul S14 de la parterul parcerii supraetajate din zona Pieței Mioveni.

1.1. Suprafața și situația juridică a imobilelor

Nr. crt	Date de identificare Suprafața	Valoare de inventar lei	Termen de închiriere	Prețul de pornire	Destinația bunului închiriat
1.	Spațiu comercial situat la parterul parcerii supraetajate – S14, cu suprafața de 14,14 mp	81.011	5 ani, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților	7,5 euro/mp/lună	Activități comerciale

1.2. Interdicția subînchirierii bunului închiriat/posibilitatea subînchirierii după caz;

Subînchirierea nu este permisă .

1.3. Durata închirierii;

Durata închirierii este de 5 ani, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților.

1.4. Prețul chiriei și modul de stabilire al acesteia;

Cuquantumul prețului de pornire al chiriei a fost stabilit în conformitate cu raportul de evaluare nr. 2234/27.01.2026 elaborat de TOTAL ROM PROIECT S.R.L. și sunt evidențiate în tabelul de la pct.1.1.

1.5. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de locator;

Valoarea garanției de participare la licitație este de două ori cuantumul chiriei lunare, la prețul de pornire a licitației.

Aceasta reprezintă garanția furnizată entității achizitoare de către ofertant prin care acesta se obligă să semneze contractul de închiriere în cazul în care oferta sa este declarată câștigătoare.

Durata de valabilitate a garanției de participare este de 30 de zile.

Garanția se restituie de entitatea achizitoare ofertanților necâștigători în **minimum 5 zile și maxim 30 zile** de la semnarea contractului cu câștigătorul licitației. În cazul ofertantului câștigător al licitației, această garanție nu se restituie.

Garanția se pierde în cazul în care ofertantul își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia sau în cazul în care - fiind declarat câștigător al licitației - ofertantul (contractantul) nu semnează contractul de închiriere din culpa sa.

Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorității contractante sau titularului dreptului de administrare, după caz, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

1.6. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii, cum sunt:

- 1.6.1. Protejarea secretului de stat;
- 1.6.2. Materiale cu regim special;
- 1.6.3. Condiții de siguranță în exploatare;
- 1.6.4. Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz;
- 1.6.5. Protecția mediului;
- 1.6.6. Protecția muncii;
- 1.6.7. Condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte .

NU ESTE CAZUL

2. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;

Durata de valabilitate a ofertelor este de **30 de zile** de la data deschiderii ofertelor de către comisie.

3. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere

Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

a) Prezentul contract încetează la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără vreo notificare prealabilă.

b) În situația în care locatarul nu și-a îndeplinit obligațiile, prezentul contract va fi reziliat unilateral de către locator.

c) Contractul poate fi reziliat unilateral de către locator înainte de termen în situația în care locatarul nu a achitat toate sumele datorate (chirie + majorări de întârziere) în termen de 20 (douăzeci) de zile de la data scadenței chiriei, după notificarea legală de către locator.

d) Contractul poate înceta prin denunțare unilaterală, transmisă de partea interesată cu un preaviz de 30 (treizeci) de zile.

e) Locatarul se obligă după primirea înștiințării de încetare a prezentului contract să denunțe toate contractele încheiate pentru utilități cu agenții economici specializați.

Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat.

PRIMAR,
AUREL COSTACHE

SERVICIUL ADMINISTRARE PATRIMONIU,
FONDURI EUROPENE,
ILEANA MILOȘ

CONTRACTUL CADRU

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între **UNITATEA ADMINISTRATIV - TERITORIALĂ A ORAȘULUI MIOVENI - CONSILIUL LOCAL** cu sediul în orașul Mioveni, B-dul Dacia nr.1, reprezentat prin **Primar – AUREL COSTACHE** și **Director Economic – Maria Camelia Iacob**, având cont de decontare nr.
deschis la Trezoreria Mioveni în calitate de locatar
și

..... cu sediul....., date de
identificare....., reprezentată prin....., în calitate de locatar, s-
a încheiat prezentul **contract de închiriere**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.

(1)Obiectul contractului constă în închirierea spațiului în suprafață de.....,
pentru activități comerciale.

(2) Contractul s-a încheiat în baza raportului de atribuire nr.....

(3) Închirierea se face potrivit prevederilor hotărârii nr. /..... ale
Consiliului Local Mioveni.

Art.2. Predarea - primirea spațiului se va consemna în procesul-verbal anexă la acest contract.

III. TERMENUL - Contractul se încheie pentru o perioadă de 5 ani, cu
posibilitate de prelungire cu acordul părților.

Art.3 Valabilitatea prezentului contract este de la data depână la
data.....

IV. PLATA CHIRIEI

Art.4 a)Chiria pentru imobilul ocupat este de lei/lună (conform
raportului de atribuire nr.....) și se datorează de către locatar după predarea
amplasamentului. Quantumul chiriei va fi actualizat anual în funcție de indicele de
inflație;

b) Locatarul are obligația de a achita taxa pe clădiri, potrivit prevederilor Legii
227/08.09.2015 privind Codul Fiscal, art.455 alin.2.1.;

c)Locatarul are obligația de a achita taxa pe teren, potrivit prevederilor Legii
227/08.09.2015 privind Codul Fiscal, art.463 alin.2.1.;

d)Plata taxei pe teren se va face potrivit prevederilor legale în vigoare.

e)Pentru neachitarea taxei pe teren la termenele stabilite se vor percepe
majorări pentru fiecare zi de întârziere, în quantumul calculat conform
legislației în vigoare la data aplicării acestora.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. Drepturile și obligațiile locatorului

Art.5

- a) Să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de 30 de zile de la data încheierii contractului ;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere ; în caz contrar, să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

B. Drepturile și obligațiile locatarului

Art.6 a) Să achite chiria în contul nr. deschis la Trezoreria Mioveni sau la sediul Primăriei Mioveni (Serviciul Constatăre, Impunere, Încasare). Plata chiriei se va face lunar, până în ultima zi a lunii respective, pentru luna viitoare.

- b) Pentru neplata în termen a chiriei, va suporta majorări pentru fiecare zi de întârziere, conform legislației în vigoare.
- c) Să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- d) Să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- e) Să solicite autorității contractante sau titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- f) Să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- g) Să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- h) Să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
- i) Să asigure întreținerea curățeniei și ordinii în jurul amplasamentului în conformitate cu dispozițiile legale.
- j) Având în vedere prevederile din:
 - Legea Nr. 307 din 12 iunie 2006 privind apărarea împotriva incendiilor, Art. 9;

- Ordinul Ministrului Administrației și Internelor Nr. 163 din 28 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor, Art. 17 lit.h., **locatarul are obligația** :

- să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor;
- să doteze spațiul / spațiile în care își desfășoară activitatea cu mijloace tehnice de stingere a incendiilor prevăzute de normativele în domeniu;
- să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea împotriva incendiilor din spațiile de folosință comună puse la dispoziție de proprietar;
- să întocmească documentația specifică prevăzută de lege privind activitatea de apărare împotriva incendiilor și să întocmească instrucțiuni de apărare împotriva incendiilor adaptate pentru spațiul și natura activităților desfășurate, să le afișeze la loc vizibil și să le aducă la cunoștință personalului din subordine;
- să întocmească un plan propriu de evacuare în caz de incendiu a persoanelor / bunurilor din spațiul / spațiile în care funcționează, să asigure extrase din planul general de evacuare întocmit la nivelul întregului obiectiv în partea ce îi revine și să verifice periodic nivelul de cunoaștere a acestora de către personalul din subordine;
- să asigure organizarea efectivă a primei intervenții de stingere a incendiilor la locul de muncă prin nominalizarea celor care trebuie să utilizeze sau să pună în funcțiune mijloacele tehnice din dotare de stingere și de limitare a propagării arderii, ori să efectueze manevre sau alte operațiuni la instalațiile utilitare și, după caz la echipamente și utilaje tehnologice, pe schimburi / ture de lucru, în afara orelor de program, în zilele de repaus și de sărbătorile legale;
- să asigure condițiile necesare din punct de vedere al prevenirii și stingerii incendiilor în spațiul/spațiile în care își desfășoară activitatea în cazul lucrărilor care necesită utilizarea focului deschis și să execute asemenea lucrări numai cu acordul proprietarului și în baza permisului de lucru cu foc deschis;
- să asigure efectuarea exercițiilor de alarmare și evacuare a personalului propriu și să participe la instruirea privind atribuțiile ce îi revin din organizarea evacuării în caz de incendiu a întregului imobil;
- să stabilească prioritățile în desfășurarea operațiunilor de evacuare în caz de incendiu din spațiul/spațiile în care funcționează și să asigure mijloacele necesare evacuării bunurilor în funcție de personalul propriu avut la dispoziție;
- să aducă la cunoștință proprietarului orice defecțiune sau altă situație care constituie pericol de incendiu și să colaboreze cu structura care are atribuții de apărarea împotriva incendiilor la nivelul întregului obiectiv;
- să permită în condițiile legii executarea controalelor privind respectarea normelor, dispozițiilor și măsurilor de apărare împotriva incendiilor pentru spațiul / spațiile în care își desfășoară activitatea, să prezinte documentele și informațiile solicitate de inspecții cu ocazia controlului și să nu îngreuneze sau să obstrucționeze în vreun fel efectuarea acestor controale.

k) Locatarul se obligă să părăsească imobilul închiriat, în termen de 7 zile de la expirarea termenului din notificarea primită din partea Primăriei Mioveni, întocmită și transmisă pentru neplata chiriei la termenele stabilite, în caz contrar locatorul putând proceda la evacuarea silită prin intermediul personalului de specialitate din cadrul Primăriei Mioveni, fără a mai fi necesară sesizarea instanțelor de judecată.

l) Locatarul se obligă să încheie contracte pentru utilități cu agenții economici specializați și să achite integral costurile de funcționare (apă, canal, energie electrică etc.)

Art.7 a) Eliberarea amplasamentului din proprie inițiativă, schimbarea domiciliului ori a numărului de telefon al locatarului, îl obligă pe acesta să anunțe în scris Consiliul Local Mioveni în termen de 5(cinci)zile lucratoare de la schimbarea produsă.

b) Pentru neanunțarea eliberării amplasamentului, locatarul va suporta în continuare, până la luarea la cunoștință oficial de către locator, plata chiriei conform prezentului contract.

Art.8. a) Garanția de participare la licitație (1060 lei) nu se va restitui locatarului. Aceasta se va transforma în garanție de bună execuție și va rămâne în contul orașului Mioveni până la încetarea contractului de închiriere.

b) La încetarea contractului din orice motive, dacă locatarul înregistrează debite la bugetul Consiliului Local Mioveni (chirie, taxă clădiri, taxă teren, utilități etc.), Compartimentul de specialitate va putea reține aceste debite din garanția de participare la licitație.

VI. MODALITĂȚI DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

Art.9 a) Prezentul contract încetează la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără vreo notificare prealabilă.

b) În situația în care locatarul nu a îndeplinit obligațiile cuprinse în cap.V B (obligațiile locatarului), prezentul contract va fi reziliat unilateral de către locator.

c) Contractul poate fi reziliat unilateral de către locator înainte de termen în situația în care locatarul nu a achitat toate sumele datorate (chirie +majorări întârziere) în termen de 20 (douăzeci)de zile de la data scadenței chiriei, după notificarea legală de către locator.

d) Contractul poate înceta prin denunțare unilaterală, transmisă de partea interesată cu un preaviz de 30(treizeci)de zile.

e) Locatarul se obligă după primirea înștiințării de încetare a prezentului contract să denunțe toate contractele încheiate pentru utilități cu agenții economici specializați.

f) Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege. În cazul prelungirii contractului de închiriere, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

VII. LITIGII

Art.10 Toate litigiile care ar putea apărea între părțile prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, în caz contrar apelându-se la instanțele de drept comun competente.

Art.11 Orice completare sau modificare aduse prezentului contract se va face prin act adițional semnat și ștampilat de ambele părți contractante.

Art.12 Prezentul contract s-a încheiat în 2(două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

VIII. ALTE CLAUZE

Art.13 a) Consiliul Local va hotărî evacuarea în cazul lucrărilor de utilitate publică.

b) Forța majoră exonerează de răspundere.

c) Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în vigoare în materia locațiunii.

D. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

FORMULARUL 1
CANDIDATUL/OFERTANTUL
.....
(denumirea/numele)

Înregistrat la sediul autorității contractante
nr /.....

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de participare nr din..... (zz/ll/aaaa),
privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului
..... (denumirea contractului de închiriere),
noi vă transmitem alăturat următoarele:

1. Documentul (*tipul, seria/numărul, emitentul*)
privind garanția pentru participare, în cuantumul și în forma stabilite de
dumneavoastră prin documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei;
2. coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original și într-un număr de
..... copii:
 - a) oferta;
 - b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.
Data completării

Cu stimă,

Ofertant,

FORMULARUL 3
CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTA

Catre
(denumirea autoritatii contractante si adresa completa)

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului (denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să închiriem imobilul..... pentru suma de, (suma în litere și în cifre, precum și moneda ofertei)
2. Ne angajăm să menținem aceasta ofertă valabilă pentru o durată de ...30..... zile (durata în cifre și în litere), respectiv până la data de (ziua/luna/anul), va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
3. Am înțeles și consimțim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, garanția de participare să se transforme în garanție de bună execuție în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire; din garanție autoritatea contractantă poate reține chiria datorată și neachitată în termen, costul utilităților, taxa pe clădiri.
4. Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere aceasta ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data ____/____/____

.....,
(nume, prenume și semnătură),

FORMULARUL 4
CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Subsemnatul.....în calitate dela S.C/I.I./PFA....., în situația în care voi fi desemnat câștigător al procedurii de atribuire a contractului de închiriere a imobilului, declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art.326 din Legea nr.286/2009 privind Codul penal, că voi respecta întocmai legislația privind protecția mediului, protecția muncii și măsurile legale privind securitatea la incendiu, pe întreaga perioadă a contractului de închiriere al cărui câștigător voi fi desemnat.

Data ____/____/____

.....,
(nume, prenume și semnătură),

FORMULARUL 5
CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele)

**Declarație privind neîncadrarea în prevederile art.339 alin.2 din OUG
57/2019 privind codul administrativ**

Subsemnatul.....în calitate dela
S.C/I.I./PFA....., declar pe propria răspundere, cunoscând
prevederile art.326 din Legea nr.286/2009 privind Codul penal, că nu mă încadrez în
prevederile art.339 alin.2 din OUG 57/2019- „Nu are dreptul să participe la licitație
persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind
bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a
încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru
o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare
la licitație.”

Data ____/____/____

.....,
(nume, prenume și semnătură),

FORMULARUL 6
CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Subsemnatul.....în calitate dela S.C/I.I./PFA....., în situația în care voi fi desemnat câștigător al procedurii de atribuire a contractului de închiriere a imobilului, declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art.326 din Legea nr.286/2009 privind Codul penal, că voi utiliza imobilul închiriat numai pentru activități potrivit statutului societății.

Data ____/____/____

.....,
(nume, prenume și semnătură),