

R O M Â N I A
JUDEȚUL VASLUI - COMUNA MICLEȘTI
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind trecerea imobilului "Dispensar Medical Miclești" din domeniul public în
domeniul privat al Comunei Miclești, Județul Vaslui

Având în vedere:

Referatul de aprobare al Primarului comunei Miclești nr. 1511 din 18.03.2026;

Raportul de specialitate al compartimentului de resort nr. 1512 din 18.03.2026;

În conformitate cu prevederile art. 361 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Primarul Comunei Miclești, județul Vaslui,

PROPUNE:

Art. 1. Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al Comunei Miclești a imobilului situat în sat Miclești, Str. Hușului, nr. 57, având NC 70957 format din:

-Teren: suprafață de 1.465 mp, categoria curți construcții, situat în Tarla 7, Parcela 277 (NC 70957);

-Construcție (C1): Dispensar Medical, NC 70957-C1, cu suprafața construită la sol de 165 mp, regim de înălțime Parter.

Art. 2. Primarul Comunei Miclești, prin aparatul de specialitate, va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunică prin grija Secretarului General al Comunei Miclești către Instituția Prefectului - Județul Vaslui și compartimentele de resort.

Inițiator,
Primarul Comunei Miclești,
MATEI PETRU

Avizat pentru legalitate,
Secretar General al UAT Miclești,
HRISCU PETRICĂ MARIAN

Nr. Inregistrare 108 din 10.02.2026

Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare pentru stabilirea valorii de inchiriere

Proprietate imobiliara de tip cabinet medical amplasată în Loc. Miclesti, Com. Miclesti, Jud.Vaslui



Proprietar: UAT MICLESTI

Solicitant: UAT MICLESTI

Adresa: LOC. MICLESTI, COM. MICLESTI, JUD.VASLUI

Evaluator: Munteanu Vasile - S.C. CERTEVAL S.R.L.

Februarie 2026



Impreuna protejam natura!!!

O putem ocroti folosind resursele sale cu responsabilitate. Acest raport a fost printat fata – verso pentru a reduce consumul de hartie.

Incurajati clientii si partenerii sa participe activ impotriva risipirii resurselor, pentru mediul inconjurator!



CUPRINS

Contents

PARTEA I – INTRODUCERE	2
1. Sinteza evaluării	2
2. Certificare.....	3
PARTEA A II-A – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
1. Identificarea și competența evaluatorului.....	4
2. Identificarea clientului, destinatarului	4
3. Scopul evaluării	4
4. Identificarea proprietății	4
5. Tipul valorii	5
6. Data evaluării, data inspecției, data raportului.....	5
7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	5
8. Surse de informații utilizate	5
9. Ipoteze și ipoteze speciale	6
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
11. Declarație de conformitate	8
12. Descrierea raportului	8
PARTEA A III-A – PREZENTAREA DATELOR	9
1. Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare	9
2. Descrierea situației juridice.....	9
3. Descrierea construcțiilor	10
5. Identificarea oricărui bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	10
6. Istoricul proprietății subiect	10
PARTEA A IV-A – ANALIZA PIEȚEI	11
1. Analiza productivității proprietății	11
Analiza pieței imobiliare porneste de la:	11
• analiza tipului de proprietate;.....	11
• potențialul de a produce venituri;	11
• localizare;	11
• analiza investițiilor realizate în zona de referință a proprietății analizate.	11
2. Delimitarea pieței specific.....	11
3. Analiza cererii.....	11
4. Analiza ofertei	12
5. Analiza echilibrului pieței.....	12

6.	Concluziile analizei pieței specifice	12
7.	Previziunea absorbției subiectului în aria pieței	12
PARTEA A V-A – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI		13
1.	Cea mai bună utilizare a proprietății	13
2.	Cea mai buna utilizare a terenului liber	13
3.	Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind construit	13
3.	Concluzia analizei celei mai bune utilizari	13
PARTEA A VI-A – EVALUAREA PROPRIETĂȚII		14
1.	Aplicarea abordarilor in evaluare	14
2.	Abordarea prin piață	14
3.	Abordarea prin cost.....	14
4.	Abordarea prin venit	15
PARTEA A VII-A – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII		16
1.	Anexa - Comparabile utilizate inchiriere spatii comerciale:.....	17
2.	Anexa Grila de calcul comparatie directa chirii.....	20
3.	Anexa localizare proprietate	21
4.	Anexa fotografii proprietate	22
5.	Documente de proprietate	23

PARTEA I – INTRODUCERE

1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării

Proprietate imobiliară comercială compusă din:

Teren intravilan în suprafață de 358 mp, având categorie de folosință curți-construcții identificat sub nr. cadastral 70179 înscris în cartea Funciara nr. 70179 amplasat în Loc. Miclești, Com. Miclești, Jud. Vaslui.

Corp clădire C1 – cu destinație de FARMACIE cu suprafață construită de 84.00 mp, suprafață utilă de 63,30 mp, identificat sub nr. cadastral 70179– C1-U6 înscris în Cartea Funciara nr. 70179-C1-U6 Miclești, amplasat în Loc. Miclești, Com. Miclești, Jud. Vaslui.

Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului.

În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații.

Proprietar: UAT MICLEȘTI

Solicitant: UAT MICLEȘTI

Evaluator autorizat ANEVAR

MUNTEANU VASILE

Nr. legitimație: 14433 / 2026

Data evaluării: 06.02.2026

Data inspecției: 06.02.2026

Data raportului: 10.02.2026

Dreptul de proprietate evaluat:

A fost supus evaluării dreptul de proprietate deplin asupra căruia nu există sarcini pentru proprietatea imobiliară – farmacie.

Cursul de schimb valutar licitat de BNR la data evaluării: 5.0923 RON / EUR.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de **cea mai bună utilizare**, abordarea de a folosi imobilul ca farmacie: este permisă legal; îndeplinește condiția de posibilă fizic; este fezabilă financiar; este maxim productivă, referitor la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

În estimarea valorii de piață corespunzătoare proprietății analizate, evaluatorul a utilizat una din abordări cuprinse în metodologia de evaluare și anume, comparația chiriilor.

Valoarea de închiriere a proprietății analizate este de:

134 Euro/lună, echivalentul a 684 Lei/lună

2.1 Euro/mp/ luna echivalentul a 10.9 Lei/mp/ luna

Valoarea nu conține TVA

2. Certificare

Referitor la proprietate imobiliară de tip farmacie certifică, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și constatările făcute în urma inspecției realizate la data de **06.02.2026**.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune.
- Nu am nicio partinire legată de proprietatea ce face obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare **nu sunt condiționate** de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu **Standardele de Evaluare ANEVAR 2025**.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod profesionist. Nu mi-a fost acordată asistența profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
- La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor imobile și a bunurilor mobile.

Membru TITULAR ANEVAR,
SPECIALIZARILE EPI
MUNTEANU VASILE
Nr. Legitimăție: 14433/2026

Data: 06.02.2026



PARTEA A II-A – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Subsemnatul Munteanu Vasile, membru autorizat ANEVAR cu legitimație nr. 14433, am evaluat proprietatea în calitate de evaluator al S.C. **CERTEVAL S.R.L.**, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod profesionist.

2. Identificarea clientului, destinatarului

Beneficiarii raportului de evaluare sunt UAT MICLESTI în calitate de client și UAT MICLESTI în calitate de destinatar.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu și asumă raspunderea decât față de client și destinatar.

Ca elaborator, declar că raportul de evaluare, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

În aceste condiții, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare, iar forma și conținutul raportului sunt adecvate necesităților persoanei ce utilizează evaluarea.

3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea valorii de inchiriere, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Raportul de evaluare poate fi utilizat numai pentru scopul solicitat, care a fost menționat în prezentul raport și de către utilizatorii desemnați.

4. Identificarea proprietății

Teren intravilan în suprafața de 358 mp, având categorie de folosință curți-construcții identificat sub nr. cadastral 70179 înscris în cartea Funciara nr. 70179 amplasat în Loc. Miclesti, Com. Miclesti, Jud. Vaslui.

Corp clădire C1 – cu destinație de FARMACIE cu suprafața construită de 84.00 mp, suprafața utilă de 63,30 mp, identificat sub nr. cadastral 70179– C1-U6 înscris în Cartea Funciara nr. 70179-C1-U6 Miclesti, amplasat în Loc. Miclesti, Com. Miclesti, Jud. Vaslui.

Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului.

În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații.

Dreptul de proprietate: dreptul de proprietate deplin asupra căruia nu există sarcini.

5. Tipul valorii

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Având în vedere instrucțiunile clientului și ținând cont de scopul evaluării, tipul de valoare estimată este valoarea de piață, definită astfel în SEV 100 - Cadru general (IVS - Cadru general).

“Valoarea de inchiriere este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de inchiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

6. Data evaluării, data inspecției, data raportului

Data evaluării: **06.02.2026**

Data inspecției: **06.02.2026**

Data raportului: **10.02.2026**

Data la care sunt considerate valabile valorile și informațiile cuprinse în raportul de evaluare este **06.02.2026**

Moneda în care sunt prezentate valorile este moneda națională LEI dar pentru determinarea valorilor a fost utilizată și valoarea în EURO. Cursul de schimb luat în calcul este cel anunțat de BNR pentru data evaluării, respectiv **5.0923 RON/EURO**.

7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Având în vedere scopul evaluării, categoria de valoare adecvată acestuia este valoarea de inchiriere.

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare respective are la baza contextul și segmentul economic în care acestea sunt plasate.

Dintre abordările în evaluare cunoscute s-au ales ca fiind cele mai adecvate pentru teren, abordarea prin piață.

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza informațiilor furnizate de către proprietar;
- inspecția amplasamentului și a zonei a fost realizată în data de 06.02.2026.
- stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății

imobiliare la stadiul fizic existent.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele de Evaluare (SEV), recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

8. Surse de informații utilizate

Pentru elaborarea raportului de evaluare, am apelat la următoarele surse de informare:

- documente privind situația juridică a proprietății imobiliare ce au fost puse la dispoziție de către

proprietari;

- fotografiile și informațiile vizuale culese de evaluator în urma inspectării proprietății și zonei în care este amplasată proprietatea;
- articole din presă, informații de la agenții imobiliare;
- informații de pe site-uri de specialitate:

www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.capital.ro, www.wikipedia.org, www.arenaconstruct.ro;

- informații preluate de pe site-ul Institutului Național de Statistică și Direcția Județeană pentru Statistică Vaslui privind populația (structura, forța de muncă, etc), situația economică județului și a întregii țări, situația investițiilor, fondul de locuințe, gradul de dotare al locuințelor terminate, etc.;
- informații preluate de pe site-ul Băncii Naționale a României privitoare la produsul intern brut, ratele dobânzilor, producția industrială, piața ipotecară, ș.a.;

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze generale:

- Nu se asumă nicio răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil, dacă nu se specifică altfel.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Nu se asumă răspunderea pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, am presupus că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. De asemenea, nu am inspectat acele părți care sunt
- acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.
- În cazul în care se stabilește, în baza unei expertize tehnice, că eventualele modificări afectează structura de rezistență, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica raportul, iar valoarea de piață ar putea fi afectată. De asemenea, evaluatorul. Nu se asumă nicio răspundere pentru

- astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
 - Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății.
 - Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
 - Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, între diferitele părți ale proprietății evaluate se realizează în funcție de prevederile din raport. Valorile separate nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide;
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
 - Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și al autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris.

Ipoteze speciale:

- Ipoteze speciale sunt ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piața într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

În cazul de față nu sunt ipoteze speciale.

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport este întocmit la cererea și în scopul informării clientului. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și evaluatorului. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului și destinatarului evaluării și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană. Consimțământul scris și aprobarea

trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Pentru validitatea raportului de evaluare este necesară semnatura originală.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data de referință și în ipotezele prezentate. Dacă aceste condiții se vor modifica este posibil ca și concluziile acestui raport să-și piardă valabilitatea.

11. Declarație de conformitate

Subsemnatul, Munteanu Vasile în calitate de evaluator al **S.C. CERTEVAL S.R.L.**, declar că raportul de evaluare pe care îl întocmesc, a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025**, ipotezele și ipotezele speciale enumerate în prezentul raport. De asemenea, declar că nu am nicio relație particulară cu clientul, niciun interes actual sau viitor în proprietatea supusă evaluării, iar plata pentru serviciul de evaluare nu este condiționată de obținerea unei anumite valori și nici nu este exprimată ca procent din valoarea raportată.

În conformitate cu scopul evaluării s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025, care includ și Standardele de Evaluare SEV, respectiv:

- **SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadrul general);**
- **SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)**
- **SEV 102 - Implementare (IVS 102)**
- **SEV 103 - Raportare (IVS 103)**
- **SEV 104 – Tipuri ale valorii**
- **SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)**
- **SEV 400 – Verificarea evaluării Ghiduri de evaluare:**
- **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**
- **Cadrul legal - legislația în vigoare.**

12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în variantă electronică și a fost transmis beneficiarului.

O copie electronică va rămâne în arhiva evaluatorului.

PARTEA A III-A – PREZENTAREA DATELOR

1. Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

Miclești este o comună în județul Vaslui, Moldova, România, formată din satele Chircești, Miclești (reședința) și Popești.

Comuna este așezată în partea de nord a județului Vaslui, la limita cu județul Iași, în vecinătatea târgului Codăești. Față de municipiul Vaslui - reședința județului - se află la o depărtare de 25 km, iar față de Iași - vechea capitală a Moldovei - la 50 de km.

DN24 care face legătura între cele două centre urbane traversează teritoriul comunei Miclești prin jumătatea de vest, iar drumul județean 244 E face legătura prin Boțești - Tătărăni cu municipiul Huși, aflat la o distanță de 30 de km.

Zona este mixta, complet sistematizată, caracterizată prin străzi asfaltate, curent electric, apă curentă, canalizare și gaze naturale. Dispune de un acces facil la rețeaua de transport în comun.

Tip Localitate: rural

Zona Localitate: Miclești

Tip zonă: Mixta, predominant rezidențial

Mijloace de transport în comun: autobuze

Aspectul urbanistic și estetic (imobile vecine, calitate locatari etc)- zona este caracterizată ca fiind linistită, poluarea este în limite normale, nivelul de zgomot în limite normale

2. Descrierea situației juridice

La data evaluării proprietatea se află în posesia persoanei UAT MICLEȘTI.

Dreptul de proprietate: Deplin, lipsit de sarcini.

Pentru întocmirea raportului de evaluare, elaboratorul a avut la dispoziție următoarele documente care sunt prezentate și în Anexa:

- Extras de carte funciara;
- Documentație cadastrală;
- Adeverința de la Primăria Miclești.
- Proprietatea imobiliară evaluată este o proprietate comercială, ce întrunește toate condițiile necesare pentru utilizarea sa ca și farmacie, aceasta fiind și utilizarea actuală a proprietății.

Concluzii

În urma confruntării situației descrise în documentele furnizate și a celor constatate în cadrul inspecției, consider că situația faptică coincide cu cea scriptică.

3. Descrierea construcțiilor

Corp cladire C1 – cu destinație de FARMACIE cu suprafața construită de 88,20 mp, suprafața utilă de 63 mp, identificat sub nr cadastral 70179– C1 înscris în Cartea Funciara nr. 70179 amplasat în Loc. Miclești, Com. Miclești, Jud.Vaslui.

Teren intravilan în suprafața de 358 mp, având categorie de folosință curți-construcții identificat sub nr cadastral 70179 înscris în cartea Funciara nr. 70179 amplasat în Loc. Miclești, Com. Miclești, Jud.Vaslui.

Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului.

În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații.

Dreptul de proprietate: dreptul de proprietate deplin asupra căruia nu există sarcini.

- Structura de rezistență: Beton armat.
- Închideri: zidărie de cărămidă
- Compartimentări: zidărie de cărămidă
Finisaje interioare medii.
- **În urma inspecției s-au constatat următoarele:**
- **Proprietatea supusă evaluării are destinație administrativă, fiind utilizată ca și spațiu instituțional de către proprietari;**
- **S-a constatat că nu există modificări de compartimentare față de relevu.**

Notă: Evaluatorul nu are cunoștință despre existența unei expertize tehnice referitoare la imobil, privind starea tehnică a acestuia și eventuala încadrare la unul dintre gradele seismice (I, II sau III).

5. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Proprietățile personale și toate elementele, care nu reprezintă proprietăți imobiliare, nu fac obiectul prezentului raport de evaluare. Acestea sunt componente non-imobiliare ale valorii imobilului, sunt doar elemente de personalizare: mobilier, obiectele de inventar, echipamentele cu care este dotat imobilul.

6. Istoricul proprietății subiect

La data evaluării proprietatea evaluată, se află în posesia UAT MICLEȘTI.

PARTEA A IV-A – ANALIZA PIEȚEI

1. Analiza productivității proprietății

Piata specifica este mediul in care bunurile, marfurile si serviciile sunt comercializate intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile si/sau serviciile se pot tranzactiona fara restrictii, intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va raspunde la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, in functie de capacitatea si cunostintele proprii, de imaginea proprie asupra utilitatii relative a bunurilor si/sau serviciilor si de nevoile si dorintele individuale. O piata poate fi locala, regionala, nationala sau internationala.

Analiza pietei imobiliare porneste de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potentialul de a produce venituri;
- localizare;
- analiza investitiilor realizate in zona de referinta a proprietatii analizate.

Tinand cont de scopul raportului - estimarea valorii de piata, este necesara incadrare imobilului in piata imobiliara. Aceasta se face in functie de cea mai buna utilizare. Pornind de la definirea conceptului de cea mai buna utilizare s-a determinat utilizarea cea mai probabila a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

2. Delimitarea pieței specific

Piata competitiva este constituita din proprietati similare, amplasat in loc. Miclesti. Pretul pentru proprietati similare la inchiriere din zona se situeaza in intervalul 1-3 Euro/mp/luna, in functie de suprafata utila, finisaje, dotari, etc.

3. Analiza cererii

Cererea reflecta necesitatile, dorintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii se bazeaza in primul rand, pe identificarea si analiza cumparatorilor sau chiriasilor, pe analiza nevoilor lor. Astfel se identifica tipul de proprietate in functie de ceea ce poate oferi aceasta pentru un anumit utilizator (cumparator sau chiras).

Cererea reflecta necesitatile, dorintele materiale, puterea de cumparare si preferintele cumparatorilor. Pentru analiza cererii s-a procedat la identificarea utilizatorilor pentru tipul de proprietate imobiliara studiata.

Principalii factori luati in considerare in analiza cererii au fost: natalitatea; activitatea economica; activitatea comerciala din zona; posibilitatile materiale ale clientelei de la oras in scopul migrarii, starea de sanatate si mortalitatea din zona.

Procentajul imobilelor relativ noi construite cu destinatia de spatiu comercial in zona este relative mic, datorita preturilor mari ale terenurilor, costurilor foarte mari cu aducerea utilitatilor, etc.

La analiza ofertei am tinut cont de inventarul de proprietati imobiliare care include urmatoarele:

stocul de proprietati existente; stocul de proprietati in constructie; stocul de proprietati aflate in faza de proiectare.

Datele au fost colectate prin consultarea autoritatilor locale. Oferta competitiva a cuprins studierea si analiza urmatorilor factori:

- volumul constructiilor noi, concurente sau complementare;

- disponibilitatea și prețul;
- cantitatea și calitatea concurenței disponibile;
- împrejurările sociale;
- proprietăți oferite curent (vechi și noi);
- gradul de ocupare realizat;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- cauzele și numărul de proprietăți vacante.

Analiza a fost aplicată asupra unor date și informații extrase din oferte recente ale unor proprietăți imobiliare de tip spațiu comercial, ale căror caracteristici principale au fost verificate de evaluator telefonic. Referitor la disponibilitatea spațiilor în zona studiată a orașului Iași, rezultă că prețul de închiriere este în intervalul a 1-3 EURO/mp/lună.

4. Analiza ofertei

În urma analizei de piață s-a constatat că oferta pentru astfel de proprietăți este limitată, mulți proprietari dorind să-și vândă sau să-și închirieze proprietățile.

5. Analiza echilibrului pieței

Piața imobiliară este stagnată. Oferta este mai mare decât cererea și ambele sunt stabile, însă nu ca urmare a echilibrului celor două, ci ca urmare a așteptărilor neegale ale cumpărătorilor și vânzătorilor.

În momentul de față nu considerăm că este un echilibru între cerere și ofertă, piața imobiliară fiind mai mult blocată, se efectuează tranzacții doar sporadic.

Tranzacțiile sunt relativ rare, majoritatea celor care reprezintă cererea fie nu au disponibilități suficiente și nu au posibilitatea obținerii unui credit bancar, fie sunt în expectativă privind scăderea prețurilor. Se apreciază că piața existentă este o piață în declin, existând o diminuare a cererii însoțită de o ofertă mai mare și o scădere a prețurilor, deci o piață a cumpărătorilor, aceștia fiind în avantaj.

6. Concluziile analizei pieței specifice

În urma analizei pieței imobiliare la închiriere în zona analizată au fost identificate un număr mediu de comparabile, rezultând un interval de valori cuprins între:

Minim: -

Maxim: -

7. Previțiunea absorbției subiectului în aria pieței

În urma analizei caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, evaluatorul consideră o vandabilitate scăzută a imobilului, cu timp de expunere pe piață de maxim 12 luni.

PARTEA A V-A – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

1. Cea mai bună utilizare a proprietății

Cea mai bună utilizare - este definită ca „utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare” (Glosar). Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

Permisă legal – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

Posibilă fizic – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).

Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru cea utilizare.

2. Cea mai bună utilizare a terenului liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber se analizează pentru amplasamentul întregului spațiu comercial.

În cazul de față, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este ca și teren construit – spațiu comercial, din următoarele considerente:

- proprietățile imobiliare de tip similar din zonă sunt terenuri construite;
- dezvoltarea urbanistică a zonei, în imediată vecinătate fiind amplasate diverse spații comerciale dar și blocuri și case de locuit cu diferite regimuri de înălțime.

3. Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind construit

Cea mai bună utilizare pentru proprietatea construită se analizează pentru farmacie. Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și sub piața specifică analizată, se observă că subiectul analizat se află în cea mai bună utilizare a sa – farmacie.

3. Concluzia analizei celei mai bune utilizări

Utilizarea probabilă și rezonabilă care conduce la cea mai mare valoare a proprietății imobiliare analizate constă în utilizare farmacie și va fi evaluată ca atare.

PARTEA A VI-A – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

1. Aplicarea abordărilor în evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Datorită informațiilor insuficiente existente pe piață, în estimarea valorii proprietății subiect au fost utilizate doar două din cele trei abordări.

2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață, cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de „comparație directă”, este o procedură prin care valoarea de piață a proprietății analizate se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare, identificate în urma analizei pieței.

Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților comparabile.

Analiza comparativă, din cadrul acestor abordări, se concentrează pe similitudinile și diferențele dintre proprietățile și tranzacțiile care afectează valoarea. Acestea pot include diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația comparărilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, condițiile de piață, dimensiunea, amplasamentul, caracteristicile fizice și eventual economice.

Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacției care ajută la explicarea variației prețurilor plătite pentru proprietatea imobiliară respectivă. Evaluatorul ia în considerare și compară toate diferențele rezonabile între proprietățile comparabile, diferențe care influențează valoarea. Analiza pieței imobiliare va identifica elementele variabile la care valoarea proprietăților imobiliare este deosebit de sensibilă.

Nota: Aceasta abordare nu a fost aplicată.

3. Abordarea prin cost

Adaugarea costurilor de construcție a unui imobil cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare; se adaugă de asemenea și profitul dezvoltatorului și alte costuri, analizate în funcție de oportunitatea introducerii acestora;

Deducerea formelor de depreciere fizică estimată pentru a ajunge la starea în care se află proprietatea subiect, corespunzător momentului în care se realizează evaluarea;

Costul terenului se adaugă la costul total al construcției. Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele/profitul promotorului imobiliar. În cazul de față nu a fost necesar deoarece lucrările au fost executate în regie proprie.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Determinarea valorii de înlocuire - cost de înlocuire brut, pe baza fiselor de calcul rapid a costurilor de reconstrucție sau de înlocuire ale clădirilor rezidențiale; estimarea gradului de depreciere cumulată (fizică, funcțională și externă), determinarea valorii rămase – cost de înlocuire net, prin scăderea deprecierii din valoarea de reconstrucție.

- În vederea elaborării evaluării prin această metodă, s-au parcurs etapele: examinarea pe teren a construcției și stabilirea principalelor caracteristici constructive, stabilirea datei de construcție și intrarea în

exploatare, incadrarea constructiei intr-unul din categoriile de constructii din catalog; determinarea valorilor unitare de reconstrucie, calculul valorii totale de reconstrucie prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafata, desfasurata totala a cladirii;

aprecierea gradului de depreciere cumulat; estimarea valorii ramase prin scaderea din valoarea de reconstrucie a pierderii de valoare datorata deprecierei.

Nota: Aceasta abordare nu a fost aplicata.

4. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit consta in metode, tehnici si proceduri matematice pe care evaluatorul le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii imobiliare de a genera beneficii (de obicei din venituri banesti si din valoarea de revanzare) si sa transforme aceste beneficii intr-o indicatie asupra valorii actualizate a acestora.

Abordarea prin venit se bazeaza pe principiul ca, pentru a achizitiona o proprietate imobiliara, un investitor mediu nu va plati pentru ea mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie a proprietatii respective (adica venituri banesti obtinute pe perioada de detinere plus valoarea de revanzare a proprietatii respective).

Pentru estimarea valorii proprietatii imobiliare subiect, in cadrul abordarii prin venit, am apelat la metoda capitalizarii directe, in care valoarea proprietatii subiect este obtinuta prin impartirea venitului estimat cu o rata de capitalizare adecvata.

CERTEVAL

PARTEA A VII-A – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Prin prisma acestor considerente, abordarea prin metoda veniturilor este cea mai precisa in cazul de fata.

Pentru analiza rezultatelor asupra valorii obtinute in urma aplicarii abordarilor valorii, evaluatorul verifica din nou intregul proces de evaluare, asigurandu-se ca informatiile disponibile si tehnicile de analiza a lor, precum si judecata aplicata, au condus la rationamente coerente. Sunt revazute informatiile utilizate, pentru siguranta ca acestea sunt pertinente, autentice si suficiente.

Analiza rezultatelor necesita un rationament profesionist, bazat pe o analiza atenta, logica a proceselor care duc la fiecare indicatie a valorii. Criteriile cu ajutorul carora evaluatorul isi formuleaza o opinie finala asupra valorii sunt: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor. O valoare singulara va fi rotunjita pentru a reflecta gradul de precizie asociat cu o anumita opinie asupra valorii. In concluzie, valoarea de piata obtinuta in urma abordarii prin comparatia chiriilor din urmatoarele considerente:

- Valoarea selectata a fost obtinuta prin metoda comparatiilor directe din urmatoarele considerente:
- Informatiile obtinute din piata si utilizate in cadrul metodei comparatiei vanzarilor sunt mai numeroase si mai precise decat in cadrul celorlalte abordari;
- Au fost identificate suficiente proprietati similare oferite spre vanzare pe piata, unele dintre ele avand caracteristici foarte apropiate de proprietatea subiect;

In baza celor de mai sus, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a la data de 06.02.2026, este cea rezultata din abordarea prin comparatia chiriilor.

134 Euro/luna, echivalentul a 684 Lei/luna
2.1 Euro/mp/ luna echivalentul a 10.9 Lei/mp/ luna
Valoarea nu contine TVA

Membru TITULAR ANEVAR

S.C. CERTEVAL S.R.L.

SPECIALIZARILE EPI/ EBM

Munteanu Vasile

Nr. legitimație: 14433/2026



1. Anexa - Comparabile utilizate inchiriere spatii comerciale:

Comparabila 1: <https://www.imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-gugesti-3-camere-274175178>.

Casa de vanzare, sat Gugesti, comuna Botesti, jud. Vaslui, 34500 neg.

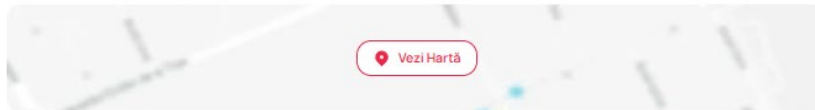
34.500 €

Gugesti, Județul Vaslui - [Vezi Hartă](#)

Rate de la 783 RON/lună [simulează credit](#)




Nr. cam.:	Sup. utilă:	Sup. teren:	Tip prop.:
3	100 mp	4.634 mp	Individuală




[Vezi Hartă](#)

Descriere casă

Casa de vânzare cu succesiune dezbătută, în sat Gugesti, com. Botesti, jud. Vaslui, cu teren intravilan în suprafață de 4634 mp, din care curți, construcții 1278 mp. Utilități: fântână, curent electric, drum pietruit și rețea comunală de apă, la poartă. Preț 34500 EUR negociabil

 **Ciprian**
Proprietar

 **0741225605**
Apelează acum

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunț](#)

Cum intenționezi să faci achiziția?

[Credit](#) [Cash](#)



Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

[Activează Notificările](#)

Comparabila 2: <https://www.imoradar24.ro/oferta/casa-de-vanzare-iaz-4-camere-1061730>.

Casă cu 4 camere în laz

📍 laz, Județul Vaslui



Nr. camere:  4 Suprafață utilă:  85 mp

Descriere

[Raportează anunț](#)

Casa județului Vaslui

Casa de vânzare în sat laz Com Solești jud Vaslui cu garaj plus 2000m teren și vie ID anunț?

ID anunț: 2716931





Actualizat în: 20 Noiembrie 2025

Nr. camere: **4** Suprafață utilă: **85 mp**

Suprafață utilă totală: **85 mp**

Iulian Damian
€ 24.900
[Vezi anunțul](#) 
Postat pe: 17 Nov 2025 Actualizat pe: 19 Nov 2025

Trimite linkul unui prieten pe:

Cauți creditul potrivit?

Suntem alături de tine, gratuit

[Simulează credit](#)

inobiliar.ro
finance

Comparabila 3: <https://www.imoradar24.ro/oferta/casa-de-vanzare-tanacu-3-camere-422810>.

Vand casa plus teren

Tanacu, Județul Vaslui



Proprietar

Comision 0%

Salvează

6 luni în urmă



Nr. camere:

3

Suprafață utilă:

75 mp

vasile

€ 35.000

Vezi anunțul

Postat pe: 25 Jun 2025 Actualizat pe: 20 Jan 2026

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Cauți creditul potrivit?

Suntem alături de tine, gratuit

Simulează credit

inobiliare.ro finance

Raportează anunț

Descriere

Vand casa plus teren

Vand casa 3 camere plus bucatarie vara zona centrala plus utilitati ID anun? : 1750851303

ID anunț: 402672

Actualizat în: 20 Ianuarie 2026

Nr. camere:

3

Suprafață utilă:

75 mp

Suprafață utilă totală:

75 mp

2. Anexa Grila de calcul comparatie directa chirii

COMPARAȚIE CHIRIE				
ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața utilă (m ²)	63.00 m ²	100 m ²	85 m ²	75 m ²
Preț chirie (€/lună)		345 €/lună	406 €/lună	460 €/lună
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă de negociere (€)		-86 €	-101 €	-115 €
Marjă de negociere (%)		-25%	-25%	-25%
Preț estimat de închiriere (€)		259 €	304 €	345 €
		3 €	4 €	5 €
Elemente specifice închirierii				
Condiții de închiriere	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		259 €	304 €	345 €
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		259 €	304 €	345 €
Ajustare totală caracteristici închiriere (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici închiriere (€)		0 €	0 €	0 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Loc. Miclesti, Com. Miclesti, Jud. Vaslui.	Sat Gugesti, com Botesti	Sat. Iaz, com Solesti	Com. Tanacu, jud. Vaslui
Comparativ cu subiectul		locție superioara	locție superioara	locție superioara
Ajustare (%)		-30%	-30%	-30%
Ajustare (€)		-78 €	-91 €	-104 €
Preț ajustat (€)		181 €	213 €	242 €
Suprafata utila (mp)	63.00 m ²	100.00 m ²	85.00 m ²	75.00 m ²
Diferență suprafață (m ²)		-37.0 m ²	-22.0 m ²	-12.0 m ²
Ajustare unitară (€/m ² util)		2.6 €/m ²	3.6 €/m ²	4.6 €/m ²
Ajustare totală suprafață utilă (€)		-96 €	-79 €	-55 €
Ajustare totală suprafață utilă (%)		-37%	-26%	-16%
Preț ajustat (€)		85 €	134 €	186 €
Data PIF	-	-	-	-
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€ ²)		85 €	134 €	186 €
Utilități	electricitate, apă	electricitate, apă	electricitate, apă	electricitate, apă
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		85 €	134 €	186 €
Finisaje	medii	medii	medii	medii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		85 €	134 €	186 €
Anexe (garaaj, boxă, terasă etc)	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		85 €	134 €	186 €
Alte ajustări	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		85 €	134 €	186 €
Ajustare totală caracteristici fizice (%)		-67%	-56%	-46%
Ajustare totală caracteristici fizice (€)		-173 €	-170 €	-159 €
Preț ajustat (€)		85 €	134 €	186 €
Ajustare totală netă absolută (€)		-260 €	-272 €	-274 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		-75%	-67%	-60%
Ajustare totală brută absolută (€)		260 €	272 €	274 €
Număr ajustări		3	2	1
Comparabila 1 este cea mai similară proprietății subiect și are cele mai puține ajustări.				
Chiria de piață a proprietății subiect, rotunjită, în euro - luna		134 €	2.1 €/m ²	
Chiria de piață a proprietății subiect, în lei - luna		684 lei	10.9 lei/m ²	
Chiria de piață a proprietății subiect, în lei - an		8,207 lei		
Chiria de piață a proprietății subiect, în euro - an		1,612 €		

Curs valutar: 1 € = 5.0923 lei

3. Anexa localizare proprietate



CERTEVAL

4. Anexa fotografii proprietate



Proprietate evaluata



Proprietate evaluata



Proprietate evaluata

5.Documente de proprietate

HOTARAREA Nr.6/2012

privind aprobarea apartamentarii cladirii,dezmembrare teren, vnzare apartamente si teren, aparținând fondului locativ al U.A.T al comunei Micesti, judetul Vaslui,

Având în vedere; Expunerea de motive a Primarului comunei Micesti, judetul Vaslui, raportul compartimentului de resort si raportul de avizare al comisiei de specialitate;

-prevederile art.5 din Decretul-Lege nr.61/1990 privind vnzarea de locuinte construite din fondurile statului catre populatie;

-prevederile art 1 si 7 din Legea nr.85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondul de stat si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat;

-prevederile art.8 din Legea nr. 112/1995 privind reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute în proprietatea statului ;

-prevederile HG nr. 20/1996 privind reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute în proprietatea statului, republicata;

-prevederile art 4 Legea nr.114/1996 privind Legea locuintei;

-prevederile art.4 indice 1 din HG nr.11/1997 pentru modificarea si completarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii 112/1995;

-in baza prevederilor Hotaririi nr.37/23.12.2011 privind aprobarea dezmembrarii imobilului cu cartea cadastrala nr.70180 in suprafata de 966 mp, in 5 imobile, reprezentind domeniul privat al U.A.T Micesti, judetul Vaslui;

- in conformitate cu prevederile art 4 si 5 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia ;

-in temeiul prevederilor art. 36 alin. 5 lit. „b” si art. 45 din Legea administratiei publice locale nr. 215 /2001, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

Consiliul Local al comunei Micesti, judetul Vaslui,

HOTARASTE

Art.1. Se aproba apartamentarea cladirii imobilului cu cartea cadastrala nr.70179-C1, in 4 imobile, reprezentind domeniul privat al U.A.T al comunei Micesti, judetul Vaslui cu elementele de identificare teren intravilan; localitatea Micesti, cu vecinatati; N-DJ 244E, S-Besleaga V. Costache, E-Nitoaie C-tin, V-Carp C-tin II, tarlaua nr. 28, parcela 1124, imobile ce urmeaza a fi evaluat si vindut actualilor chiriasi, dupa cum urmeaza :

-numarul cadastrala -70179-C1-U1, judetul Vaslui, UAT Micesti, localitatea Micesti, sc A, et S, ap 1

-numarul cadastrala -70179-C1-U2, judetul Vaslui, UAT Micesti, localitatea Micesti, sc A, et S, ap 2

-numarul cadastrala -70179-C1-U3, judetul Vaslui, UAT Micesti, localitatea Micesti, sc A, et S, ap 3

-numarul cadastrala -70179-C1-U4, judetul Vaslui, UAT Micesti, localitatea Micesti, sc A, et S, ap 4

-numarul cadastrala -70179-C1-U5, judetul Vaslui, UAT Micesti, localitatea Micesti, sc A, et P, ap 1

-numarul cadastrala -70179-C1-U6, judetul Vaslui, UAT Micesti, localitatea Micesti, sc A, et P, ap 2

-numarul cadastrala -70179-C1-U7, judetul Vaslui, UAT Micesti, localitatea Micesti, sc A, et 1, ap 3

-numarul cadastrala -70179-C1-U8, judetul Vaslui, UAT Micesti, localitatea Micesti, sc A, et 1, ap 4

Art.2. Se aproba dezmembrarea imobilului, reprezentind teren cu cartea cadastrala nr.70180, in 5 imobile, reprezentind domeniul privat al U.A.T al comunei Micesti, judetul Vaslui cu elementele de identificare teren intravilan; localitatea Micesti, cu vecinatati; N-DJ 244E, S-Besleaga V. Costache, E-Nitoaie C-tin, V-Carp C-tin II, tarlaua nr. 28, parcela 1124, imobile ce urmeaza a fi evaluat si vindut actualilor chiriasi, dupa cum urmeaza :

CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR JRS. GĂRBOANU VIORICA



CARTE FUNCİARĂ NR. 70179-C1-U6
COPIE

Carte Funciară Nr. 70179-C1-U6 Miclești

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Vaslui, UAT Miclești, Loc. Miclești, Sc. A, Et. P, Ap. 2

Părți comune: acoperis, holuri, scara de acces,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	70179-C1-U6	84	63,3	1/8	70	APARTAMENT 2

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9334 / 26/03/2012		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut.nr.672, din 21/03/2012 emis de IRIMIA BOGDAN CONSTANTIN;		
B1	Se înființează cartea funciara 70179-C1-U6 a unitatii individuale cu numarul cadastral 70179-C1-U6/Miclești, rezultat din apartamentarea construcției cu numarul cadastral 70179-C1 inscrista in cartea funciara 70179-C1;	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE aut. nr. 3285, din 02/12/2011 emis de BNP IRIMIA TRAIAN CLAUDY;		
B2	Se înființează cartea funciara 70179 a imobilului cu numarul cadastral 70179/Miclești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 70163 inscrist in cartea funciara 70163; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 70179-C1/Miclești, inscrista prin incheierea nr. 42057 din 09-DEC-11; pozitie transcrisa din CF 70179-C1/Miclești, inscrista prin incheierea nr. 42057 din 09-DEC-11;</i>	A1
Act Administrativ nr. H.C.L. NR. 11, din 30/03/2001 emis de C.L. MICLEȘTI (AVIZ. PREF. NR. 1874/24.01.2001; H.G nr. 1361/27.12.2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) UAT MICLEȘTI <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 70179-C1/Miclești, inscrista prin incheierea nr. 42057 din 09-DEC-11;</i>	A1
Act Administrativ nr. 29, din 03/01/2012 emis de OCPI VASLUI;		
B4	se noteaza existența documentatiei de dezmembrare (apartamentare) inscrista cu nr. 29/03.01.2012. <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 70179-C1/Miclești, inscrista prin incheierea nr. 1184 din 16-JAN-12; pozitie transcrisa din CF 70179-C1/Miclești, inscrista prin incheierea nr. 1184 din 16-JAN-12;</i> <i>Radiata prin cererea nr.9334/26.03.2012, act nr.Act de dezmembrare aut.nr.672/21.03.2012</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Vaslui, UAT Miclești, Loc. Miclești, Sc. A, Et. P, Ap. 2**Părți comune:** acoperis, holuri, scara de acces,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	70179-C1-U6	84	63,3	1/8	70	APARTAMENT 2

Neutilizabil în Circuitul Civil

HOTARAREA Nr.6/2012

**privind aprobarea apartamentarii cladirii,dezmembrare teren, vnzare apartamente si teren,
aparținând fondului locativ al U.A.T al comunei Miclesti,judetul Vaslui,**

Având în vedere; Expunerea de motive a Primarului comunei Miclesti, judetul Vaslui, raportul compartimentului de resort si raportul de avizare al comisiei de specialitate;

-prevederile art.5 din Decretul-Lege nr.61/1990 privind vnzarea de locuinte construite din fondurile statului catre populatie;

-prevederile art 1 si 7 din Legea nr.85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondul de stat si din fondurile unitatilor economice sau, bugetare de stat;

-prevederile art.8 din Legea nr. 112/1995 privind reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului ;

-prevederile HG nr. 20/1996 privind reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute în proprietatea statului, republicata;

-prevederile art 4 Legea nr.114/1996 privind Legea locuintei;

-prevederile art.4 indice 1 din HG nr.11/1997 pentru modificarea si completarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii 112/1995;

-in baza prevederilor Hotaririi nr.37/23.12.2011 privind aprobarea dezmembrarii imobilului cu cartea cadastrala nr.70180 in suprafata de 966 mp, in 5 imobile, reprezentind domeniul privat al U.A.T Miclesti, judetul Vaslui;

- in conformitate cu prevederile art 4 si 5 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia ;

-in temeiul prevederilor art. 36 alin. 5 lit. „b” si art. 45 din Legea administratiei publice locale nr. 215 /2001, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

Consiliul Local al comunei Miclesti, județul Vaslui,

HOTARASTE

Art.1. Se aproba apartamentarea cladirii imobilului cu cartea cadastrala nr.70179-C1, in 4 imobile, reprezentind domeniul privat al U.A.T al comunei Miclesti, judetul Vaslui cu elementele de identificare teren intravilan; localitatea Miclesti, cu vecinatati; N-DJ 244E, S-Besleaga V. Costache, E-Nitoaie C-tin, V-Carp C-tin II, tarlăua nr. 28, parcela 1124, imobile ce urmeaza a fi evaluat si vindut actualilor chiriasi, dupa cum urmeaza :

-numarul cadastrala -70179-C1-U1, judetul Vaslui, UAT Miclesti, localitatea Miclesti, sc A, et S, ap 1

-numarul cadastrala -70179-C1-U2, judetul Vaslui, UAT Miclesti, localitatea Miclesti, sc A, et S, ap 2

-numarul cadastrala -70179-C1-U3, judetul Vaslui, UAT Miclesti, localitatea Miclesti, sc A, et S, ap 3

-numarul cadastrala -70179-C1-U4, judetul Vaslui, UAT Miclesti, localitatea Miclesti, sc A, et S, ap 4

-numarul cadastrala -70179-C1-U5, judetul Vaslui, UAT Miclesti, localitatea Miclesti, sc A, et P, ap 1

-numarul cadastrala -70179-C1-U6, judetul Vaslui, UAT Miclesti, localitatea Miclesti, sc A, et P, ap 2

-numarul cadastrala -70179-C1-U7, judetul Vaslui, UAT Miclesti, localitatea Miclesti, sc A, et 1, ap 3

-numarul cadastrala -70179-C1-U8, judetul Vaslui, UAT Miclesti, localitatea Miclesti, sc A, et 1, ap 4

Art.2. Se aproba dezmembrarea imobilului, reprezentind teren cu cartea cadastrala nr.70180, in 5 imobile, reprezentind domeniul privat al U.A.T al comunei Miclesti, judetul Vaslui cu elementele de identificare teren intravilan; localitatea Miclesti, cu vecinatati; N-DJ 244E, S-Besleaga V. Costache, E-Nitoaie C-tin, V-Carp C-tin II, tarlăua nr. 28, parcela 1124, imobile ce urmeaza a fi evaluat si vindut actualilor chiriasi, dupa cum urmeaza :

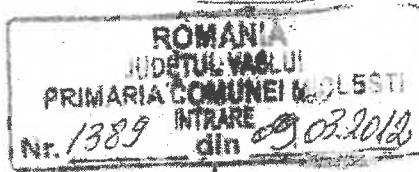
CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR IRS. CĂRMACHIU VIOREL



ROMANIA



MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
INSTITUTIA PREFECTULUI - JUDEȚUL VASLUI



Nr. 1012
Data 08.03.2012

C ă t r e,
CONSILIUL LOCAL (JUDEȚEAN)
MICLEȘTI

În conformitate cu prevederile art. 19, alin. 1, lit. „e” din Legea nr. 340/2004 privind prefectul și instituția prefectului, s-a procedat la verificarea legalității hotărârilor nr.

1, 2, 3, 5, 6/27.01.2012; 4/27.01.2012 sub
ținerea obinerii avizului Agenției Naționale a
Funcționarilor Publici, prevăzut de art. 107, alin.
2, lit. b din Legea nr. 122/1999, republicată

MICLEȘTI

adoptate de Consiliul local (Județean)
constatând că nu fac obiectul atacării la instanța de contencios administrativ.

PREFECT,
Levente Csaba Szekely



SUBPREFECT,
Ciprian Constantin Iftimoaei

Numele și prenumele	Funcția	Data	Semnătura
Avizal, Șorea Liviu Constantin	Șef serviciu SJCA	03.03.2012	
Verificat legalitatea, Cartus Cristina	Consilier juridic	08.03.2012	



Str. Seta a cel Mare, nr. 79, cod poștal 730166, Vaslui, jud. Vaslui, tel. 0235-316830, 0235-361455, fax: 0235-361398
e-mail: prefectura@prefectura.vaslui.ro, web: http://www.prefectura.vaslui.ro

CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR ÎRS. BĂRMĂCIU VIOREL



ADEVERINȚĂ,

Primăria comunei MICLEȘTI, județul VASLUI, adevărește prin prezenta că CONSILIUL LOCAL MICLEȘTI, figurează în evidența noastră, respectiv în Registrul agricol, în volumul 1, poziția 2, tip 3, având în proprietate următoarea suprafață de teren:

Tarlaua Nr.28 Parcela nr.1124 Nr.cadastral: 70179 Categoria: Construcții intravilan: 3,58 ari;

Construcții existente la începutul anului pe raza localității: Număr case de locuit: 1, astfel: Imobilul 1: suprafața construită: 166.00 mp, material cărămidă, piatră sau înlocuitori, dată în folosință din anul 1986;

Eliberăm prezenta pentru a-i servi la BIROUL NOTARULUI PUBLIC.

PRIMAR,

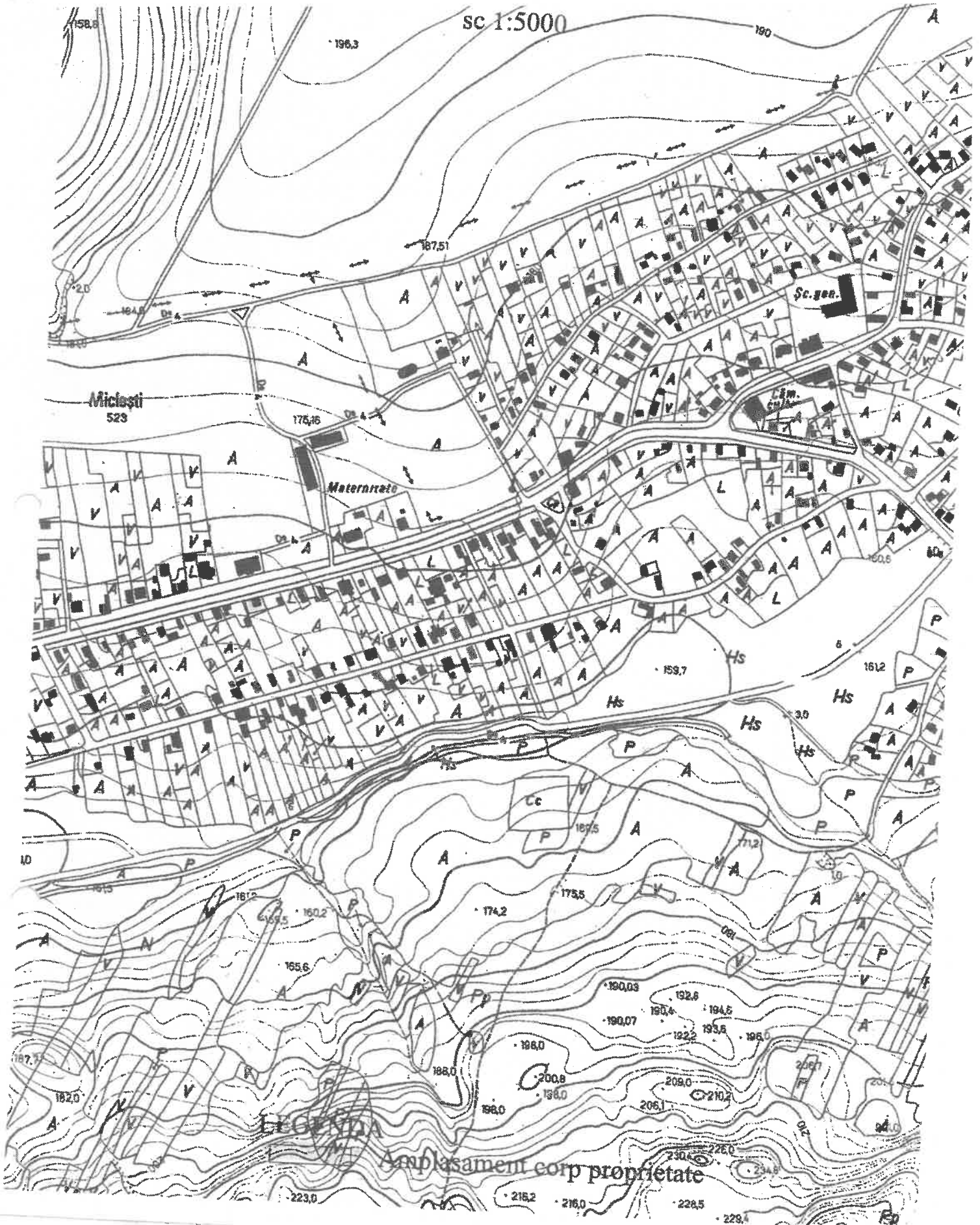
AGAȚITEI DORUL INELUS



Întocmit
CARP PETRU

SECRETAR,
CARMACIU VIOREL

sc 1:5000



Micloști
523

Maternitate

Sc. gen.

L.S.M.
C.M.A.

Amplasament corp proprietate

Nr. cerere	29
Anul	2012
Luna	01
Ziua	03

REFERAT DE ADMITERE
(apartamentare)

Domnul/Doamnei ing. Bruțaru George Daniel
Domiciliul Vaslui

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **29** din data **03.01.2012**, va informăm:

Imobilul situat în județ VASLUI, UAT Miclesti, localitate Miclesti având numărul cadastral **70179-C1** a fost dezmembrat în următoarele unități individuale (apartamente):

- **70179-C1-U1**- județ VASLUI, UAT Miclesti, localitate Miclesti, sc. A, et. S, ap. 1'
- **70179-C1-U2**- județ VASLUI, UAT Miclesti, localitate Miclesti, sc. A, et. S, ap. 2'
- **70179-C1-U3**- județ VASLUI, UAT Miclesti, localitate Miclesti, sc. A, et. S, ap. 3'
- **70179-C1-U4**- județ VASLUI, UAT Miclesti, localitate Miclesti, sc. A, et. S, ap. 4'
- **70179-C1-U5**- județ VASLUI, UAT Miclesti, localitate Miclesti, sc. A, et. P, ap. 1
- **70179-C1-U6**- județ VASLUI, UAT Miclesti, localitate Miclesti, sc. A, et. P, ap. 2
- **70179-C1-U7**- județ VASLUI, UAT Miclesti, localitate Miclesti, sc. A, et. 1, ap. 3
- **70179-C1-U8**- județ VASLUI, UAT Miclesti, localitate Miclesti, sc. A, et. 1, ap. 4

Certific că informații din prezentul extras sunt conforme cu informațiile din planul cadastral de carte funciară al OCPI VASLUI la data: 12.01.2012

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Inspector Cadastru,
IACOBESCU DRAGOS CONSTANTIN
Parafă / Semnătură

16. IAN. 2012



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ VASLUI
Inginer **IACOBESCU DRAGOȘ - CONSTANTIN**
Consilier

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VASLUI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui

Dosarul nr. 1184/16-01-2012

INCHEIERE Nr. 1184

REGISTRATOR Munteanu Andrei

ASISTENT REGISTRATOR Ciobanu Costel

Asupra cererii introduse de IACOBESCU DRAGOS CONSTANTIN privind Notare, si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 29/03-01-2012 emis de OCPI VASLUI;

Văzând referatul inspectorului de cadastru și/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite condițiile prevăzute la art. 48 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful de 0 lei achitat prin documentul de plată: pentru serviciul cu codul: 242,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 70179, inscris in cartea funciara 70179 UAT Miclesti avand proprietarii: Uat Miclesti in cota de 1/1 de sub B.2;
- se noteaza existenta documentatiei de dezmembrare (apartamentare) inscrisa cu nr. 29/03.01.2012. sub B.4 din cartea funciara 70179 UAT Miclesti;
- se noteaza existenta documentatiei de dezmembrare (apartamentare) inscrisa cu nr. 29/03.01.2012. sub B.4 din cartea funciara 70179-C1 UAT Miclesti;

Prezenta se va comunica partilor:
PF BRUTARU DANIEL.

Cu drept de reexaminare/plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui / judecătoria in circumscriptia careia se afla imobilul, se inregistreaza in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef/instanta judecatoreasca competenta.

Data soluționării,
Soluționată
la data de:
17-01-2012

Data eliberării,

[Signature]

Registrator,
Munteanu Andrei

[Signature]

(semnătura)

Asistent-registrator,
Ciobanu Costel

[Signature]

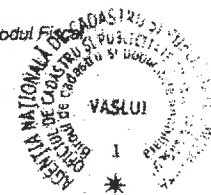
(semnătura)

Referent,

[Signature]
PARALZENOVIA

(parafă, semnătura și
stampila OCPI)

*Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal.



-numarul cadastral 70210, judetul Vaslui, UAT Miclesti, localitatea Miclesti
-numarul cadastral 70211, judetul Vaslui, UAT Miclesti, localitatea Miclesti

Art.3. Se aproba efectuarea evaluarii, stabilirii pretului de vinzare si vinzarea fondului locativ prevazut la art.1 si art.2 de catre o firma specializata sau un evaluator autorizat, in conformitate cu prevederile legale in vigoare

Art.4. Se imputerniceste Dl Agafitei Dorul Inelus-Primarul comunei Miclesti, judetul Vaslui, pentru a semna si depune documentatia la biroul notarial si la institutiile publice abilitate.

Art.5. Prevederile prezentei hotarari vor fi duse la indeplinire de Primarul comunei Miclesti, judetul Vaslui.

MICLEȘTI – 27 ianuarie 2012

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER,
PALICI VASILE

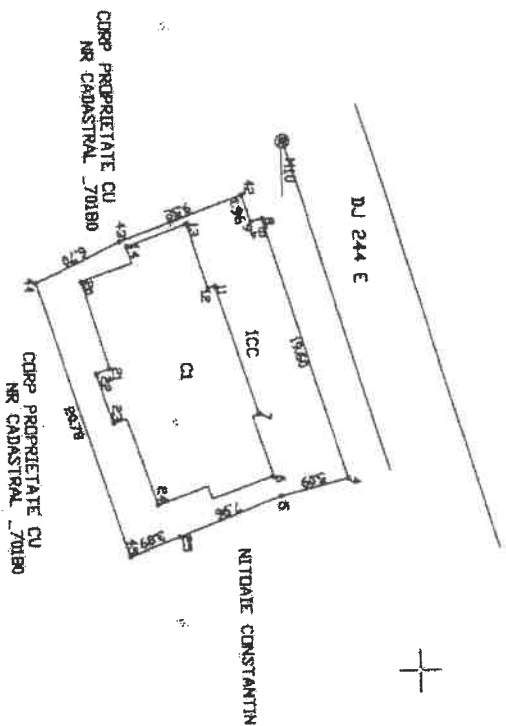


Contrasemneaza,
Secretar,
jrs. Carmaciu Viorela

Hotarirea adoptata cu 41 voturi "pentru", voturi "contra", voturi abtineri

CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR JRS. CĂRMĂCIU VIORELA





PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
(Teren intravilan)

Scara 1:500

Nr. cadastral 70179	Suprafata masurata 358	Adresa imobilului sat Miclesti, com. Miclesti, T.28, P-1124
Cartea funciara nr. 70179	UAT	MICLESTI

Date referitoare la teren			
Nr. actului	Categoria de teren	Suprafata (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)
I	CC	358	
TOTAL		358	

Date referitoare la constructii			
Cod Constructiv	Supraf. construita la sol	Valoarea de inregistrare (lei)	Modulul
CI	166 mp		Sup. constructiv - 494 mp
TOTAL		166 mp	

16.IAN.2012

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA YASLU
Inginer IACOBESCU DRAGOS - CONSTANTIN

Comisier

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
4,2	595087.990	716065.668
9	595088.602	716067.332
8	595089.419	716067.336
4	595093.210	716086.061
5	595090.241	716087.156
25	595082.724	716089.789
45	595079.073	716091.125
44	595072.807	716071.314
43	595078.939	716068.623

Suprafata totala masurata = 358 mp

Suprafata din act = mp

Stampila BCPI

Scara si data

Stampila si data

Executant:

Ing. dipl. Pentru Daniel George

Specialitatea: Topografie si ingineria

CERTIFICAT

DR. DANIEL GEORGE

ING. DR. DANIEL GEORGE

Nr. 0025

Data: 16. IAN. 2012

Se completeaza cu datele din masuratori

si introduce-sept. impozitului din baza de date

Paragraf

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VASLUI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE**

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 70179
Comuna/Oras/Municipiu: Miclesti

TEREN intravilan

Adresa: Miclesti

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	70179	358	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	70179-C1	Miclesti	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 70179
Comuna/Oras/Municipiu: Miclesti

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
42057 / 09.12.2011		
1	Act notarial nr. ACT-DE DEZLIPIRE aut. nr. 3285, din 02.12.2011, emis de BNP IRIMIA TRAIAN CLAUDY Se infinteaza cartea funciara 70179 a imobilului cu numarul cadastral 70179/ Miclesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 70163 inscris in cartea funciara 70163;	A1, A1.1
2	Act administrativ nr. H.C.L. NR. 11, din 30.03.2001, emis de C.L. MICLESTI, AVIZ, PREF. NR. 1874/24.01.2001; H.G nr. 1361/27.12.2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
1	UAT MICLESTI	pozitie transcrisa din CF 70163/ Miclesti, inscrisa prin incheierea nr. 14853 din 10/05/2011;
1184 / 16.01.2012		
4	Act administrativ nr. 29, din 03.01.2012, emis de OCPI VASLUI se noteaza existenta documentatiei de dezmembrare (apartamentare) inscrisa cu nr. 29/03.01.2012.	A1, A1.1

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 70179
Comuna/Oras/Municipiu: Miclesti

Inscrieri privitoare la sarcini

NU SUNT

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment {m}
4	5	20,0
5	6	1,0
6	7	2,0
7	8	10,0
8	9	7,0
9	1	21,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
 S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 242,

Data soluționării,
 17/01/2012

Asistent-registrator,
 COSTEL GLOBANU

Referent,

PARAU ZENOVIA

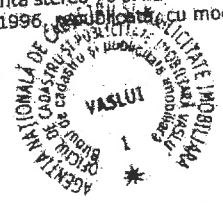
(parafa și semnătura)

Data eliberării,

[Handwritten signature]

(semnătura)

*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referinta steroeo 70 și nu este opozabilă terților, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
 Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.



FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind închirierea Apartament 2 – cu destinație de FARMACIE, cu suprafața construită de 84 mp, suprafața utilă de 63,3 mp, identificat sub nr. cadastral 70179– C1- U6 înscris în Cartea Funciara nr. 70179– C1- U6 amplasat în Loc. Miclești, Com. Miclești, Jud. Vaslui.

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORUL

- **Autoritatea Contractantă:** Comuna MICLEȘTI, cu sediul administrativ în localitatea Miclești, jud. Vaslui.
- **Codul Fiscal:**3337605
- **Telefon / Fax:** 0235348135/0235348195
- **E-mail:** contact@primariamiclesti.ro
- **Primar- Matei Petru**
- **Secretar General – Hriscu Petrică Marian**

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Apartament 2 – cu destinație de FARMACIE, cu suprafața construită de 84 mp, suprafața utilă de 63,3 mp, identificat sub nr. cadastral 70179– C1- U6 înscris în Cartea Funciara nr. 70179– C1- U6 amplasat în Loc. Miclești, Com. Miclești, Jud. Vaslui.

Spațiul va fi utilizat **exclusiv pentru funcționarea unei farmacii comunitare**, autorizată conform legislației în vigoare.

III. CRITERII DE CALIFICARE ȘI/SAU SELECȚIE

I. CRITERII DE CALIFICARE ȘI/SAU SELECȚIE

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Primăriei comunei Miclești (registratură), până la data limită pentru depunere stabilită în anunțul procedurii, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor conține următoarele documente:

- a. **Pe plicul exterior** se va indica **obiectul licitației** pentru care este depusă oferta, numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia și va conține:
 - A. **Pentru persoana juridică română**
 - 1) **documente de certificare a identității și calității ofertantului:**
 - Fișa ofertantului, conform Anexei nr.1;
 - Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;
 - certificatul de înregistrare, emis de Oficiul Registrului Comerțului- copie;
 - certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:
 - *ofertantul nu este în faliment;*
 - *ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;*

- *sediul social;*
- *administratorul ofertantului.*
 - copie după **statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative;**
 - **declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3, însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;**
 - **împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;**
 - **certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;**
 - **cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;**
 - **certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;**
 - **declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4.**

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- dovada achitării *taxei de participare la licitație*, în cuantum de **100 lei** (sumă care nu se restituie);
- dovada depunerii *garanției de participare la licitație*, în cuantum de **1550 lei**, echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere).

B. Pentru persoana juridică străină – se depun toate documentele prevăzute la lit. A, traduse, după caz, în limba română de un traducător autorizat, precum și

- scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată;

C. Pentru persoana fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF)

1) documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- Fișa ofertantului, conform **Anexei nr. 1;**
- **Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;**
- **act de identitate - copie;**
- **copie după certificatul de înregistrare, autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz,**
- **împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;**

- **declarație pe proprie răspundere a PFA, II sau a reprezentantului IF că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare** - original, potrivit formularului - **Anexa nr. 3.**
- **certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF**, care să ateste că nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
- **certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale** care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are domiciliul care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie.
- **declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**, potrivit formularului - **Anexa nr. 4.**

Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- dovada achitării **taxei de participare la licitație**, în cuantum de **100 lei** (sumă care nu se restituie);
- dovada depunerii **garanției de participare la licitație**, în cuantum de **1550 lei**, echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere).

b) PE PLICUL INTERIOR, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum sediul acestuia, după caz, potrivit formularului - Anexa nr. 5.

IV PREZENTAREA OFERTEI

Nr.	Element	Detalii/Cerințe
1.	Limba de redactare	Limba română
2.	Modul de prezentare a ofertei financiare	Oferta financiară va fi exprimată ferm, în lei/lună, privind închirierea: Apartament 2 – cu destinație de FARMACIE, cu suprafața construită de 84 mp, suprafața utilă de 63,3 mp, identificat sub nr. cadastral 70179– C1- U6 înscris în Cartea Funciara nr. 70179– C1- U6 amplasat în Loc. Miclesti, Com. Miclesti, Jud.Vaslui.
3.	Garanția de participare	<p>1. Garanția constă în echivalentul a două chirii lunare (calculată la prețul minim de pornire).</p> <p>2. Ofertantul pierde garanția dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației sau în timpul acesteia.</p> <p>3. Locatorul (Comuna Miclești) restituie garanția ofertanților necâștigători în termen de 5 zile lucrătoare de la cerere, după desemnarea câștigătorului.</p> <p>4. Câștigătorul pierde garanția dacă nu se prezintă pentru încheierea contractului în termenul stabilit.</p>

4.	Clarificări	<p>1. Orice persoană interesată poate solicita clarificări cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere.</p> <p>2. Autoritatea răspunde clar și fără ambiguități în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.</p>
5.	Modul de depunere	<p>a) Adresa: Registratura Primăriei Comunei Miclești, localitatea Miclești, jud. Vaslui.</p> <p>b) Data limită:, ora</p> <p>c) Formă: Două plicuri sigilate (Exterior și Interior).</p>
-	PLICUL EXTERIOR	<p>Va conține documentele de calificare și se va inscripționa: „Documente de calificare – [Nume Ofertant]”.</p> <p>MENȚIUNE OBLIGATORIE: „LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU INCHIRIERE APARTAMENT 2 – CU DESTINAȚIE DE FARMACIE, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 84 MP, SUPRAFATA UTILA DE 63,3 MP, IDENTIFICAT SUB NR. CADASTRAL 70179– C1- U6 INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA NR. 70179– C1- U6 AMPLASAT IN LOC. MICLESTI, COM. MICLESTI, JUD.VASLUI” din data, ora</p>
-	PLICUL INTERIOR	<p>Conține Formularul de ofertă (Anexa 5) semnat, fără corecturi, indicând prețul oferit. Se înscriu numele ofertantului și sediul acestuia.</p>
6.	Retragerea/ Modificarea	<p>Riscurile transmiterii (inclusiv forța majoră) cad în sarcina ofertantului. Ofertele depuse la altă adresă sau după ora limită sunt declarate întârziate și se returnează nedeschise.</p>
7.	Deschiderea ofertelor	<p>....., ora, la sediul Primăriei Comunei Miclești. Condiții: Reprezentanții ofertanților participă obligatoriu pe baza unei împuterniciri și a actului de identitate.</p>

II. CRITERII DE CALIFICARE ȘI/SAU SELECTIE

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Primăriei comunei Miclesti (registratură), până la data limită pentru depunere stabilită în anunțul procedurii, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor conține următoarele documente:

- a. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia și va conține:

D. Pentru persoana juridică română

3) documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- Fișa ofertantului, conform Anexei nr.1;
- Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;
- certificatul de înregistrare, emis de Oficiul Registrului Comerțului- copie;
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:
- *ofertantul nu este în faliment;*

- **ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;**
- **sediul social;**
- **administratorul ofertantului.**
 - copie după **statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative;**
 - **declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3, însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;**
 - **împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;**
 - **certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;**
 - **cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;**
 - **certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;**
 - **declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4.**

4) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- dovada achitării **taxei de participare la licitație**, în cuantum de **100 lei (sumă care nu se restituie)**;
- dovada depunerii **garanției de participare la licitație**, în cuantum de **1026 lei**, echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere).

E. Pentru persoana juridică străină – se depun toate documentele prevăzute la lit. A, traduse, după caz, în limba română de un traducător autorizat, precum și

- scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată;

F. Pentru persoana fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF)

3) documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;
- Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;
- act de identitate - copie;
- copie după certificatul de înregistrare, autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz,

- **împuternicire notarială** în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
- **declarație pe proprie răspundere a PFA, II sau a reprezentantului IF că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare** - original, potrivit formularului - **Anexa nr. 3.**
- **certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF**, care să ateste că nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
- **certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale** care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are domiciliul care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie.
- **declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**, potrivit formularului - **Anexa nr. 4.**

Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- dovada achitării **taxei de participare la licitație**, în cuantum de **100 lei** (sumă care nu se restituie);
- dovada depunerii **garanției de participare la licitație**, în cuantum de **1026 lei**, echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere).

b) PE PLICUL INTERIOR, care va conține **oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum sediul acestuia**, după caz, potrivit formularului - **Anexa nr. 5.**

V. CRITERIUL DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI

Atribuirea contractului de închiriere pentru **Apartament 2 – cu destinație de FARMACIE, cu suprafața construită de 84 mp, suprafața utilă de 63,3 mp** se face exclusiv pe baza criteriului:

„CEL MAI MARE NIVEL AL CHIRIEI OFERTATE”

1. Metodologia de selecție:

- **Evaluarea:** Comisia de licitație va deschide plicurile interioare doar pentru ofertanții care au îndeplinit toate criteriile de calificare din plicul exterior (documente fiscale, juridice și dovada garanției).
- **Clasamentul:** Ofertanții admiși vor fi clasati în ordine descrescătoare, în funcție de prețul oferit (**lei/lună**).
- **Adjudecarea:** Va fi declarat câștigător ofertantul care a oferit **cea mai mare sumă**, peste prețul minim de pornire stabilit în documentația de atribuire.

2. Procedura de departajare:

În situația excepțională în care doi sau mai mulți ofertanți oferă **exact același preț** (egalitate la nivelul chiriei), departajarea se va face prin:

1. **Supralicitare prin strigare (Licitație deschisă):** Comisia va organiza imediat o sesiune de licitație cu strigare între ofertanții aflați la egalitate.
2. **Pasul de licitare:** Se va stabili un pas de licitare (ex: 1-5 lei/mp), iar câștigător va fi desemnat cel care oferă ultima și cea mai mare sumă în cadrul acestei sesiuni.
3. **Proces-verbal:** Rezultatul supralicitării va fi consemnat în procesul-verbal al ședinței de licitație și va sta la baza încheierii contractului.

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Procedura de licitație se va desfășura în 2 etape:

Etapa I. Procedura de deschidere a plicurilor și calificarea ofertanților

- **Prezența:** La data și ora stabilită în anunț, la sediul Primăriei Comunei Miclești, vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare și ofertanții (sau împuterniciții acestora).
- **Validitatea Comisiei:** Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- **Integritatea ofertelor:** În procesul-verbal se va consemna starea plicurilor (dacă sunt intacte/sigilate).
- **Verificarea documentelor:** Comisia deschide plicurile exterioare și descalifică ofertele care:
 - Nu conțin totalitatea documentelor de calificare
 - Nu sunt redactate în limba română.
- **Cvorumul licitației:** Pentru continuarea procedurii este necesar ca **cel puțin două oferte să fie valabile**. În caz contrar, autoritatea anulează procedura și organizează o nouă licitație.
- Dacă la a doua licitație nu se depune nicio ofertă valabilă, procedura se anulează definitiv).

Etapa II. Evaluarea ofertelor financiare și atribuirea contractului

- **Deschiderea plicurilor interioare:** Se face numai după semnarea procesului-verbal al Etapei I.
- **Stabilirea câștigătorului:** **Oferta câștigătoare este oferta care a oferit chiria cea mai mare (lei/lună).**
- **Departajare:** În cazul unor oferte financiare egale, se va proceda la o etapă de **supralicitare prin strigare** între ofertanții aflați la egalitate pentru a stabili câștigătorul final.
- **Comunicarea rezultatelor:** Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre decizie, în scris, în termen de **3 zile lucrătoare** de la emiterea acesteia.

VII. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Publicitatea: Anunțul de licitație se va publica în:

1. **Monitorul Oficial al României**, Partea a VI-a;
2. Într-un cotidian de circulație națională;
3. Pe site-ul Primăriei Miclești și prin afișare la sediu.

Termene: * Anunțul se trimite spre publicare cu cel puțin **20 de zile calendaristice** înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

- **Data limită de depunere a ofertelor:**, ora la Registratura Primăriei Miclești.
- **Ședința publică de deschidere:**,ora, la sediul Primăriei Miclești

VIII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE

Contractul de închiriere va fi încheiat conform modelului orientativ anexat (**Anexa nr. 6**), care cuprinde clauzele obligatorii privind durata, prețul adjudecat, obligațiile de întreținere a spațiului și motivele de reziliere.

JUDEȚUL VASLUI
COMUNA MICLEȘTI

CAIET DE SARCINI

privind închirierea Apartament 2 – cu destinație de FARMACIE, cu suprafața construită de 84 mp, suprafața utilă de 63,3 mp, identificat sub nr. cadastral 70179– C1- U6 înscris în Cartea Funciara nr. 70179– C1- U6 amplasat în Loc. Miclești, Com. Miclești, Jud. Vaslui

Art. 1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Privind închirierea Apartament 2 – cu destinație de FARMACIE, cu suprafața construită de 84 mp, suprafața utilă de 63,3 mp, identificat sub nr. cadastral 70179– C1- U6 înscris în Cartea Funciara nr. 70179– C1- U6 amplasat în Loc. Miclești, Com. Miclești, Jud. Vaslui.

1.2. Proprietatea imobiliară, având o suprafață utilă de **Su = 63.3 Mp**, este situată în incinta Corp clădire C1 – cu destinație de FARMACIE cu suprafața construită de 84mp, identificat sub nr. cadastral 70179– C1-U6 înscris în Cartea funciara 70179– C1-U6

1.3. Spațiul va fi folosit exclusiv conform destinației stabilite prin contractul de închiriere și a destinației permise (FARMACIE).

1.4. Spațiul **nu va putea fi subînchiriat** în nicio formă sau condiție, sub sancțiunea rezilierii imediate a contractului.

Art. 2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

2.1. OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

(1) Locatarul are obligația de a respecta integral legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata contractului de închiriere.

(2) Locatarul este obligat ca pe toată durata închirierii să nu utilizeze spațiul pentru depozitarea deșeurilor periculoase, toxice, explozive sau provenite din procese tehnologice care necesită tratamente speciale.

(3) Nerespectarea clauzei de la alin 2.1 constituie o încălcare gravă a obiectului contractului. În această situație, contractul va înceta de drept, fără nicio altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în baza unei simple notificări transmise de către Locator (Comuna Miclești).

(4) La încetarea contractului din culpa locatarului, acesta are obligația de a aduce imobilul la starea inițială în care a fost predat, pe cheltuielă proprie.

Art. 2.2. CONDIȚII DE EXPLOATARE A IMOBILULUI

(1) Imobilul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat de către locatar pe toată durata contractului, în condițiile prevăzute în acesta, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit în deplină posesie, liber de orice sarcini, către Comuna Miclești.

(2) Pe toată perioada contractului de locațiune este **strict interzisă modificarea destinației** pentru care s-a încheiat contractul, fără acordul prealabil al Consiliului Local Miclești.

(3) Locatarul are obligația de a menține spațiul în stare bună de funcționare, asigurând curățenia și integritatea elementelor constructive și a dotărilor existente.

(4) Orice investiție, modernizare sau amenajare a spațiului închiriat (zgrăveli, compartimentări ușoare, instalații) se va realiza numai în baza și după obținerea **acordului scris al Primarului Comunei Miclești** (sau a Consiliului Local, după caz) și exclusiv pe

cheltuiala locatarului, cu respectarea tuturor prevederilor legale în vigoare privind autorizarea construcțiilor.

(5) La încetarea contractului, toate investițiile realizate de locatar care sunt fixate în bunul închiriat și nu pot fi desprinse fără a deteriora imobilul, vor rămâne în proprietatea Comunei Miclești, fără nicio despăgubire sau compensare financiară către locatar, cu excepția cazului în care există o convenție scrisă contrară.

Art. 3. DURATA ÎNCHIRIERII

Contractul de închiriere pentru spațiul situat în localitatea **Miclesti** va fi încheiat pe o perioadă de **5 ani**, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată (prin act adițional aprobat de Consiliul Local).

Art. 4. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Prețul de pornire al licitației pentru închirierea proprietății Apartament 2 – cu destinație de FARMACIE, cu suprafața construită de 84 mp, suprafața utilă de 63,3 mp, identificat sub nr. cadastral 70179– C1- U6 înscris în Cartea Funciara nr. 70179– C1- U6 amplasat în Loc. Miclesti, Com. Miclesti, Jud. Vaslui este de **684 lei/lună fără TVA**.

4.2. Ofertanții la licitație vor achita obligatoriu:

- **Taxa de participare** la licitație în valoare de **100 lei**;
- **Garanția de participare** la licitație, stabilită la nivelul contravalorii a **2 (două) chirii lunare** (calculate pornind de la prețul minim de închiriere menționat la art. 4.1.).

4.3. Taxa de participare și Garanția de participare se achită prin:

-**Ordin de plată** în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. Cont IBAN: RO47TREZ6565006XXX001608 deschis la **Trezoreria Vaslui**, titular de cont **Comuna Miclești**, cod fiscal **3337605**

-**Numerar** la casieria Primăriei Comunei Miclești.

* **Important:** Taxa de participare în valoare de 100 lei reprezintă un venit al organizatorului și **nu se restituie** ofertanților, indiferent dacă aceștia au depus sau nu oferta, dacă au fost calificați sau dacă au câștigat licitația.

4.4. Garanția pentru participare se constituie prin:

- **Ordin de plată** în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. Cont IBAN: RO47TREZ6565006XXX001608 deschis la **Trezoreria Municipiului Vaslui**, titular de cont **Comuna Miclești**, cod fiscal **3337605**
- **Numerar** la casieria Primăriei Comunei Miclești.

4.5. Pentru ofertantul care adjudecă licitația (câștigătorul), garanția de participare se va restitui doar după depunerea **garanției pentru neplata chiriei**, în echivalentul chiriei licitate pe un **trimestru (3 luni)**. Încheierea contractului de închiriere pentru spațiul din Chircești este strict condiționată de constituirea acestei garanții de neplată.

4.6. Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția se va restitui la cerere, după finalizarea procedurii de atribuire și semnarea contractului cu câștigătorul.

4.7. Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul IBAN și banca la care urmează a fi virată suma respectivă de către Primăria Miclești.

4.8. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări pe perioada în care se află în contul autorității contractante.

4.9. Prețul de adjudecare se actualizează anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică. Actualizarea se face la începutul fiecărui an calendaristic pentru anul precedent, conform prevederilor contractuale.

4.10. Pentru clădirea aferentă spațiului închiriat locatarul datorează **taxa pe clădire**, care se stabilește și se achită în condiții similare impozitului pe clădiri, conform prevederilor Codului Fiscal, pe toată durata existenței contractului de închiriere.

Art. 5. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

5.1. Licitația publică se inițiază prin publicarea unui anunț de către Comuna Miclești în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet a instituției și prin afișare la sediul Primăriei Miclești.

5.2. Anunțul de licitație va cuprinde elementele obligatorii prevăzute de lege, inclusiv datele de contact ale Primăriei Miclești, identificarea exactă a spațiului (Apartament 2 – cu destinație de FARMACIE, cu suprafața construită de 84 mp, suprafața utilă de 63,3 mp, identificat sub nr. cadastral 70179– C1- U6 inscris in Cartea Funciara nr. 70179– C1- U6 amplasat in Loc. Miclesti, Com. Miclesti, Jud.Vaslui), modalitatea de obținere a documentației și termenele limită pentru depunere și deschidere.

5.3. Anunțul se trimite spre publicare cu cel puțin **20 de zile calendaristice** înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

5.4. (1) La licitație se poate înscrie orice persoană juridică (română sau străină), PFA, II sau IF care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- A achitat taxa de participare (100 lei) și garanția de participare;
- A depus documentația completă în termenele stabilite;
- **Are îndeplinite la zi toate obligațiile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul de stat (ANAF) și către bugetul local al Comunei Miclești (sau al localității de domiciliu);**
- Nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) **Restricție:** Nu are dreptul să participe persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație anterioară privind bunurile statului sau ale U.A.T., dar nu a încheiat contractul din culpă proprie (restricție valabilă 3 ani).

5.5. (1) Termenul limită de depunere a ofertelor este **....., ora**, la sediul Primăriei Comunei Miclești (Registratură).

(2) Licitația (ședința publică) se va desfășura în data de,**ora**, la sediul Primăriei Comunei Miclești, județul Vaslui.

(3) Comisia de evaluare, numită prin **Dispoziția Primarului Comunei Miclești**, va verifica validitatea ofertelor. Nu este valabilă nicio ofertă care cuprinde un preț mai mic decât prețul minim de pornire aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Miclești.

(4) Rezultatele etapelor licitației se consemnează într-un proces-verbal semnat de membrii comisiei și de ofertanții prezenți.

5.6. Clarificările privind documentația pot fi solicitate cu cel puțin **10 zile lucrătoare** înainte de data-limită de depunere.

5.7. Autoritatea contractantă va răspunde la clarificări în termen de maxim **5 zile lucrătoare**.

5.8. Regula cvorumului: Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse **cel puțin două oferte valabile**. În cazul în care nu se respectă această condiție, licitația se anulează și se va organiza o nouă procedură conform prevederilor Codului Administrativ (Art. 336).

Art. 6. REGULI PRIVIND OFERTELE

6.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante – **Primăria Comunei Miclești**, localitatea Miclești, jud. Vaslui (Registratură), în două plicuri sigilate:

- **unul exterior**, care va conține documentele de calificare prevăzute în Documentația de atribuire;
- **unul interior**, care va conține oferta financiară propriu-zisă, semnată de ofertant.

6.2. (1) Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitației:

„LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU PRIVIND ÎNCHIRIERE APARTAMENT 2 – CU DESTINAȚIE DE FARMACIE, CU SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DE 84 MP, SUPRAFAȚA UTILĂ DE 63,3 MP, IDENTIFICAT SUB NR. CADASTRAL 70179–C1- U6 INSCRIS ÎN CARTEA FUNCİARĂ NR. 70179– C1- U6 AMPLASAT ÎN LOC. MICLEȘTI, COM. MICLEȘTI, JUD.VASLUI,, A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE,ORA**”**

(2) Plicul exterior va trebui să conțină:

a) Fișa cu informații privind ofertantul și declarația de participare (Anexele 1 și 2), semnate de ofertant, fără ștersături sau modificări;

b) Actele doveditoare privind identitatea și capacitatea fiscală/juridică a ofertantului (certIFICATE FISCALE, constatator, dovada garanției etc.).

6.3. Pe **plicul interior**, care conține oferta financiară, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul/sediul social al acestuia.

- 6.4. Ofertantul are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită stabilită în anunțul procedurii.
- 6.5. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina ofertantului.
- 6.6. Ofertele depuse la o altă adresă sau după expirarea datei-limită vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.
- 6.7. Fiecare exemplar al ofertei (documente și formulare) trebuie să fie semnat olograf de către ofertant sau reprezentantul legal.
- 6.8. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă pentru acest spațiu.
- 6.9. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor solicitate sau datele prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.
- 6.10. Ofertele se redactează obligatoriu în limba română.
- 6.11. Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de închiriere.
- 6.12. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate.
- 6.13. Conținutul ofertelor rămâne confidențial până la data și ora stabilită pentru deschidere.
- 6.14. Deschiderea plicurilor interioare (ofertele financiare) se face numai după ce comisia a evaluat plicurile exterioare și a semnat procesul-verbal de calificare a ofertanților.
- 6.15. Sunt considerate oferte valabile cele care îndeplinesc toate criteriile de calificare și respectă prețul minim de pornire.
- 6.16. Dacă în urma anunțului nu au fost depuse **cel puțin două oferte valabile**, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
- 6.17. Dacă la a doua procedură nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea anulează licitația.
- 6.18. Pentru a doua licitație se păstrează documentația aprobată inițial. Aceasta se organizează conform regulilor prevăzute la **Art. 336 din Codul Administrativ** (unde contractul poate fi atribuit și în cazul în care se prezintă un singur ofertant valid).

Art. 7. PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Fără a aduce atingere prevederilor privind liberul acces la informațiile de interes public, Comuna Miclești are obligația de a asigura protejarea acelor informații comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial (date cu caracter personal, secrete comerciale), în conformitate cu Regulamentul (UE) 2016/679 (GDPR). Dezvăluirea acestor informații se va face doar în limitele legale, fără a prejudicia interesele legitime ale ofertanților.

Art. 8. COMISIA DE EVALUARE

8.1. La nivelul autorității contractante se organizează o comisie de evaluare numită prin **Dispoziție a Primarului Comunei Miclești**, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriului de selecție prevăzut (cel mai mare preț).

8.2. Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr de **5 membri**. Fiecare membru are desemnat un supleant. Componenta comisiei include reprezentanți ai aparatului de specialitate al primarului și, după caz, ai consiliului local.

8.3. Președintele și secretarul comisiei de evaluare sunt numiți prin Dispoziția Primarului din rândul membrilor comisiei.

8.4. Fiecare membru al comisiei are dreptul la un singur vot. Eventualii experți cooptați sau invitați beneficiază doar de un vot consultativ.

8.5. Deciziile comisiei se adoptă cu votul majorității membrilor.

8.6. Membrii comisiei, supleanții și invitații sunt obligați să respecte regulile privind **conflictul de interese** conform art. 321 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

8.7. Aceștia sunt obligați să semneze o **declarație de imparțialitate și confidențialitate** după termenul-limită de depunere a ofertelor, document ce va face parte din dosarul închirierii.

8.8. În caz de incompatibilitate, membrul respectiv va fi înlocuit imediat cu supleantul desemnat, prin informarea președintelui comisiei.

8.9. Supleanții participă la ședințe doar în situația în care titularii se află în imposibilitate de participare (boală, caz fortuit, incompatibilitate).

8.10. Atribuțiile principale ale comisiei sunt:

- **a)** Verificarea documentelor de calificare din plicul exterior;
- **b)** Întocmirea listei ofertanților admiși/respinși;
- **c)** Deschiderea plicurilor interioare și evaluarea ofertelor financiare;
- **d)** Elaborarea proceselor-verbale și a raportului de evaluare;
- **e)** Desemnarea oficială a ofertantului câștigător.

8.11. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența **tuturor membrilor** săi.

Art. 9. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

9.1. Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul (registratura) **Primăriei Comunei Miclești**, județul Vaslui, până la data-limită stabilită în anunț, în două plicuri sigilate: unul exterior și unul interior.

9.2. PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta:

„LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA APARTAMENT 2 – CU DESTINAȚIE DE FARMACIE, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 84 MP, SUPRAFATA UTILA DE 63,3 MP, IDENTIFICAT SUB NR. CADASTRAL 70179– C1- U6 INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA NR. 70179– C1- U6 AMPLASAT IN LOC. MICLESTI, COM. MICLESTI, JUD.VASLUI,, A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE,ORA,

a) PLICUL EXTERIOR va trebui să conțină următoarele documente pentru **persoana juridică română**:

1. Documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- **Fișa ofertantului**, conform Anexei nr. 1;
- **Declarația de participare la licitație**, conform Anexei nr. 2;
- **Certificatul de înregistrare (CUI)**, emis de Oficiul Registrului Comerțului - copie;
- **Certificat constatator**, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor (original sau copie), din care să rezulte că:
 - ofertantul nu este în faliment;
 - ofertantul nu are activitatea suspendată;
 - sediul social și administratorul ofertantului.
- **Copie după Statutul și Actul constitutiv** al persoanei juridice, incluzând toate actele adiționale;
- **Declarație pe proprie răspundere** a reprezentantului legal că societatea nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare – original, conform Anexei nr. 3, însoțită de copia actului de identitate al reprezentantului legal;
- **Împuternicire**, în original, pentru persoana care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii, însoțită de copia actului de identitate al împuternicitului;
- **Certificat de atestare fiscală (ANAF)**, care să ateste lipsa datoriilor față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii – original sau copie legalizată;
- **Cazier fiscal (ANAF)**, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii – original sau copie legalizată;
- **Certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale**, eliberat de U.A.T. unde își are sediul, care să ateste lipsa datoriilor, valabil la data deschiderii – original sau copie legalizată;
- **Declarație pe propria răspundere** a administratorului privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă (SSM) și normele PSI, conform Anexei nr. 4.

Notă: Toate documentele depuse în copie se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2. Documente de certificare a plăților necesare participării:

- **Dovada achitării taxei de participare**, în cuantum de **100 lei** (sumă nerambursabilă);
- **Dovada depunerii garanției de participare**, în cuantum de **1368 lei** (echivalentul a 2 chirii minime lunare).

B. Pentru persoana juridică străină

- Se depun toate documentele prevăzute la lit. A, traduse în limba română de un traducător autorizat;
- **Scrisoare de bonitate financiară**, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, prezentată în original și în traducere legalizată.

C. Pentru persoana fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF)

1. Documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- **Fișa ofertantului**, conform Anexei nr. 1;
- **Declarația de participare la licitație**, conform Anexei nr. 2;
- **Act de identitate** al reprezentantului/titularului – copie;
- **Certificatul de înregistrare (CUI)**, autorizația de funcționare sau actul legal de constituire – copie;
- **Împuternicire notarială** (în original sau copie legalizată), în cazul în care reprezentantul la licitație este altul decât titularul, însoțită de copia actului de identitate al împuternicitului;
- **Declarație pe proprie răspundere** că nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare – original, conform Anexei nr. 3;
- **Certificat de atestare fiscală (ANAF)**, care să ateste lipsa datoriilor față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii – original sau copie;
- **Certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale** (de la U.A.T. de domiciliu), care să ateste lipsa datoriilor, valabil la data deschiderii – original sau copie;
- **Declarație pe propria răspundere** privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, SSM și normele PSI, conform Anexei nr. 4.

2. Documente de certificare a plăților necesare participării:

- **Dovada achitării taxei de participare**, în cuantum de **100 lei** (sumă nerambursabilă);
- **Dovada depunerii garanției de participare**, în cuantum de **1368 lei** (echivalentul a 2 chirii minime lunare).

b) PE PLICUL INTERIOR, care va conține oferta propriu-zisă (proponerea financiară), se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul/domiciliul acestuia, conform formularului – **Anexa nr. 5**.

Art. 10. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE

10.1. Locatarul are obligația de a exploata în mod direct bunul imobil situat în localitatea , fără a putea subînchiria, cesiona sau înstrăina unei alte persoane, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra bunului închiriat.

10.2. Locatarul nu poate aduce dreptul de folosință asupra acestui bun imobil ca aport în contracte de asociere în participațiune.

10.3. CRITERIUL DE ATRIBUIRE a contractului de închiriere este:

CEL MAI MARE NIVEL AL CHIRIEI (Prețul cel mai mare lei /lună)

10.4. Evaluarea ofertelor:

- Comisia de evaluare va verifica mai întâi documentele de calificare din plicul exterior (conform Art. 9).
- Pentru toți ofertanții declarați "Admiși", se va proceda la deschiderea plicurilor interioare conținând ofertele financiare.
- Ofertele financiare vor fi ordonate descrescător, în funcție de prețul oferit.

10.5. Desemnarea câștigătorului și Departajarea:

- (1) Este declarat câștigător ofertantul care a oferit **chiria cea mai mare pe metru pătrat/lună**, cu condiția ca aceasta să fie cel puțin egală cu prețul de pornire al licitației.
- (2) În cazul în care există **două sau mai multe oferte cu același preț maxim**, departajarea se va face prin **supralicitare prin strigare** (licitație deschisă) între ofertanții aflați la egalitate.
- (3) Pasul de licitare pentru supralicitare va fi stabilit de comisie la începutul ședinței (de exemplu, între 1 și 5 lei). Câștigător va fi declarat cel care oferă cea mai mare sumă în urma strigărilor.

10.6. Finalizarea procedurii:

- (1) Autoritatea contractantă (Comuna Miclești) are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- (2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
- (3) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage **pierderea garanției de participare (1368 lei)**.
- (4) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului sau nu constituie garanția de neplată (echivalentul a 3 luni de chirie), procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura.

Art. 11. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

11.1. Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, organizatorul (**Comuna Miclești**) are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea acestor prevederi se sancționează conform dispozițiilor legale în vigoare.

11.2. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor (membrii Comisiei de evaluare și supleanții) nu au dreptul de a fi ofertanți, sub sancțiunea excluderii din procedură și a nulității adjudecării.

11.3. Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- **a)** soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul (persoană fizică);
- **b)** soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți (persoane juridice);

- **c)** persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- **d)** persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al ofertantului și care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane cu funcții de decizie în cadrul Primăriei Miclești (Primar, Viceprimar, Consilieri Locali, Secretar General).

11.4. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a semna o declarație de integritate (imparțialitate și confidențialitate) prin care confirmă că nu se află în niciuna dintre situațiile de conflict de interese menționate mai sus.

Art. 12. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

12.1. Soluționarea oricăror litigii apărute în legătură cu procedura de atribuire (licitație), precum și cele referitoare la încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere se va face pe cale amiabilă. În cazul în care nu se poate ajunge la o înțelegere, litigiile se vor soluționa potrivit prevederilor **Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004**, cu modificările și completările ulterioare.

12.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a **Tribunalului Vaslui**, în a cărui jurisdicție se află sediul locatorului (**Comuna Miclești**).

Art. 13. DISPOZIȚII FINALE

13.1. Prin simpla înscriere la licitație și depunerea ofertei, toate condițiile și cerințele impuse prin prezentul **Caiet de sarcini** se consideră acceptate și însușite integral de către ofertant, fără rezerve.

13.2. Drepturile și obligațiile specifice ale părților, clauzele privind răspunderea contractuală, rezilierea și forța majoră vor fi detaliate în **Contractul de închiriere (Anexa nr. 6)**, care face parte integrantă din documentația de atribuire și se încheie în conformitate cu legislația română în vigoare (**Codul Administrativ și Codul Civil**).

LISTA ANEXELOR LA CAIETUL DE SARCINI

Anexa nr. 1: Fișa ofertantului

Anexa nr. 2: Declarație de participare

Anexa nr. 3: Declarație pe proprie răspundere (Situație Juridică)

Anexa nr. 4: Declarație pe proprie răspundere privind Protecția Mediului, SSM și PSI

Anexa nr. 5: Formular de ofertă (Oferta Financiară)

Anexa nr. 6: Contract de închiriere

FIȘA OFERTANTULUI

aferentă procedurii **privind închiriere** Apartament 2 – cu destinație de FARMACIE, cu suprafața construită de 84 mp, suprafața utilă de 63,3 mp, identificat sub nr. cadastral 70179–C1- U6 înscris în Cartea Funciara nr. 70179– C1- U6 amplasat în Loc. Miclesti, Com. Miclesti, Jud. Vaslui.

Sediul societății sau adresa:

1. Telefon:

2. Reprezentant legal:

3. Funcția:

4. Cod fiscal:

5. Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului:

6. Nr. Cont (IBAN):

7. Banca:

8. Capitalul social (lei):

9. Cifra de afaceri (lei):

10. Sediul sucursalelor (filialelor) locale – *dacă este cazul*:

11. Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale:

Data: _____

Ofertant, _____ (Semnătura)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

aferentă procedurii **privind închiriere** Apartament 2 – cu destinație de FARMACIE, cu suprafața construită de 84 mp, suprafața utilă de 63,3 mp, identificat sub nr. cadastral 70179– C1- U6 înscris în Cartea Funciara nr. 70179– C1- U6 amplasat în Loc. Miclești, Com. Miclești, Jud. Vaslui.

Către, PRIMĂRIA COMUNEI MICLEȘTI Localitatea Miclești, Județul Vaslui

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____

Prin prezenta,

(denumirea/numele și prenumele ofertantului)

îmi manifest intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru închirierea proprietății imobiliare (Apartament 2 – cu destinație de FARMACIE, cu suprafața construită de 84 mp, suprafața utilă de 63,3 mp, identificat sub nr. cadastral 70179– C1- U6 înscris în Cartea Funciara nr. 70179– C1- U6 amplasat în Loc. Miclești, Com. Miclești, Jud. Vaslui), organizată în ședință publică la data de ora de către **Comuna Miclești**.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, de condițiile pentru încetarea contractului, de condițiile respingerii ofertei și de condițiile privind pierderea garanției de participare la licitație, prevăzute în Documentația de atribuire și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru ședința publică, în numele meu va participa: Dl./Dna. _____, posesor al CI/BI Seria _____, Nr. _____, împuternicit prin Procura Notarială nr. __, **din data de ..**, emisă de _____, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data: _____

Ofertant, _____ (Semnătura)

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

aferentă procedurii **privind închirierea** Apartament 2 – cu destinație de FARMACIE, cu suprafața construită de 84 mp, suprafața utilă de 63,3 mp, identificat sub nr. cadastral 70179– C1- U6 înscris în Cartea Funciara nr. 70179– C1- U6 amplasat în Loc. Miclești, Com. Miclești, Jud. Vaslui.

Subsemnatul/Subscrisa

_____, (se
inserează numele persoanei fizice / denumirea persoanei juridice)

în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru închirierea proprietății imobiliare (Apartament 2 – cu destinație de FARMACIE, cu suprafața construită de 84 mp, suprafața utilă de 63,3 mp, identificat sub nr. cadastral 70179– C1- U6 înscris în Cartea Funciara nr. 70179– C1- U6 amplasat în Loc. Miclești, Com. Miclești, Jud. Vaslui), organizată în ședință publică la data de, ora de către **Comuna Miclești**, declar pe proprie răspundere că:

a) nu sunt în stare de dizolvare / lichidare / insolvență / faliment, activitățile mele nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);

c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat (ANAF), precum și către bugetul local, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Înțeleg că, în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea, sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data: _____

Reprezentant legal, _____
(semnătura autorizată și ștampilă)

Persoană juridică/persoană fizică _____

DECLARAȚIE

privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și normele de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al

(denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să desfășor activități în cadrul bunului imobil închiriat ((Apartament 2 – cu destinație de FARMACIE, cu suprafața construită de 84 mp, suprafața utilă de 63,3 mp, identificat sub nr. cadastral 70179– C1- U6 înscris în Cartea Funciara nr. 70179– C1- U6 amplasat în Loc. Miclesti, Com. Miclesti, Jud.Vaslui), pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind:

- **Protecția mediului** (conform legislației de mediu și regulamentelor locale);
- **Securitatea și sănătatea în muncă** (conform Legii nr. 319/2006);
- **Normele de apărare împotriva incendiilor** (conform Legii nr. 307/2006).

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei pentru licitația organizată de **Comuna Miclesti** am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor pe tot parcursul exploatării imobilului.

Data completării: _____

Persoană juridică/persoană fizică, _____

(Semnătura autorizată și ștampila)

FORMULAR DE OFERTĂ

aferent procedurii **privind închirierea** Apartament 2 – cu destinație de FARMACIE, cu suprafața construită de 84 mp, suprafața utilă de 63,3 mp, identificat sub nr. cadastral 70179– C1- U6 înscris în Cartea Funciara nr. 70179– C1- U6 amplasat în Loc. Miclesti, Com. Miclesti, Jud. Vaslui.

(se înserează numele persoanei fizice/denumirea persoanei juridice), _____

în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru închirierea proprietății imobiliare (Apartament 2 – cu destinație de FARMACIE, cu suprafața construită de 84 mp, suprafața utilă de 63,3 mp, identificat sub nr. cadastral 70179– C1- U6 înscris în Cartea Funciara nr. 70179– C1- U6 amplasat în Loc. Miclesti, Com. Miclesti, Jud. Vaslui), organizat în data de, ora la sediul **PRIMĂRIEI COMUNEI MICLEȘTI**, județul Vaslui.

Oferta mea de închiriere pentru proprietatea imobiliară scoasă la licitație este următoarea:

1. SUMA ÎN CIFRE:

_____ lei / lună

2. SUMA ÎN LITERE:

_____ lei / lună

Data completării: _____

Ofertant, _____

(Semnătura autorizată și ștampila)