

ROMÂNIA

Format Electronic

JUDEȚUL BRAȘOV

ORAȘUL BRAȘOV

U.A.T. BRAȘOV

DOCUMENTAȚIE DE LICITAȚIE

Pentru închirierea unui spațiu cu altă destinație,
proprietatea privată a U.A.T. Brașov, situat în Municipiul Brașov,
str. Lungă nr.10, ap.4

LICITAȚIE DIN DATA DE 19.10.2021

LISTA DOCUMENTAȚIEI DE LICITAȚIE

Tit. I - Informații generale privind locatorul.

Tit.II - Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere.

Tit. III – Caietul de sarcini.

Tit. IV – Fișa de date a procedurii.

Cap. I – Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

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

Cap. III – Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac.

Tit.V – Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Tit.VI – Formulare și modele de documente.

Tit. I.

Informații generale privind locatorul

UAT Brașov, prin administrator Rial SRL Brașov cu sediul în Brașov, str. Al. I. Cuza nr.29, cod fiscal RO 1107650 telefon 0268-418173, fax 0268-471896, e-mail office@rialbv.ro,

Organizează în conformitate cu prevederile O.U.G nr.57/03.07.2019 privind Codul Administrativ licitație publică în vederea închirierii spațiului cu altă destinație în suprafață de 27,84 mp, proprietate privată a UAT Brașov, situat în str. str. Lungă nr.10, ap.4, Municipiul Brașov.

Tit. II

Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere.

Condiții de eligibilitate.

La licitația pentru închirierea spațiului în suprafață de 27,84 mp situat în Brașov str. Lungă nr.10, ap.4, se pot înscrie persoane fizice și persoane juridice române sau străine care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare,

- au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de licitație, în termenele prevăzute în documentația de licitație,

- au îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local,

- nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare și care pot demonstra prin documente de eligibilitate că posedă potențial financiar necesar respectării tuturor obligațiilor de investiții ce decurg din caietul de sarcini după cum urmează:

A. Persoane fizice:

- a) - fișa cu informații privind ofertantul,
- b) - declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- c) - dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent,
- d) - copie după dovada cumpărării documentației de licitație (chitanța) - dacă nu a fost descărcată de pe site-ul Rial SRL,
- e) - copie după dovada achitării taxei de participare la licitație (chitanța),
- f) - copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanță, filă CEC, Ordin de plată).

B. Persoane juridice:

- a) - fișa cu informații privind ofertantul,
- b) - declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- c) - copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală,
- d) - dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent,
- e) - împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, dacă este cazul,
- f) - copie după dovada cumpărării documentației de licitație (chitanța) – dacă nu a fost descărcată de pe site-ul Rial SRL,
- g) - copie după dovada achitării taxei de participare la licitație (chitanța),
- h) - copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanța, filă CEC, Ordin de plată).

Licitația se va desfășura în data de 19.10.2021 ora 10:00 conform anunțului, la sediul Rial SRL Brașov, cu sediul în Brașov, str. Al. I. Cuza nr.29.

Tit.III

CAIET DE SARCINI

Privind închirierea a unui spațiu cu altă destinație, proprietate privată a U.A.T Brașov, situat în str. Lungă nr.10, ap.4, Municipiul Brașov

CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații având ca obiect închirierea unui spațiu cu altă destinație, proprietate privată a U.A.T Brașov.

Organizatorul licitației este U.A.T Brașov prin administrator Rial SRL Brașov cu sediul în Brașov, str. Al. I. Cuza nr.29, CIF RO 1107650, tel: 0268-418173, fax: 0268-471896, e-mail: office@rialbv.ro.

Spațiul se află în proprietatea privată a U.A.T Brașov și în administrarea Rial SRL Brașov.

CAPITOLUL II. Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii

Spațiul în suprafață de 27,84 mp, situat în Brașov, str. Lungă nr.10, ap.4, cu destinația birou – sediu, prestări servicii.

CAPITOLUL III. Condițiile și regimul de exploatare a spațiului închiriat

3.1 Adjudecatarul va putea desfășura în spațiul care face obiectul licitației activitate birou – sediu, prestări servicii.

Desfășurarea altor activități decât cele prevăzute în caietul de sarcini este permisă doar cu acordul locatorului.

3.2 Desfășurarea de către chiriaș a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat.

3.3 Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii Autorizației Sanitare de Funcționare, a altor avize și acorduri necesare desfășurării în condiții de legalitate a activității vor fi suportate în totalitate

de locatar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumul chiriei.

3.4 De asemenea, locatarul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în spațiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora. Orice modificare a spațiului închiriat se face doar cu acordul proprietarului / administratorului.

3.5 Locatarul va fi responsabil cu plata tuturor taxelor asupra proprietății personale ce privesc bunurile locatarului din spațiul închiriat. Taxa pe clădiri care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor se stabilește în condiții similare impozitului pe clădiri. Taxa va fi proporțională cu suprafața spațiului închiriat și se plătește integral o dată pe an, nu mai târziu de 31 martie.

3.6 Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, gazul, electricitatea, energia termică, telefonul precum și alte servicii și utilități folosite de către locatar cu privire la spațiul închiriat în cursul locațiunii, cu excepția cazului în care părțile stabilesc în scris altfel. Locatarul va plăti sumele în termen de 15 zile de la facturare. Locatarul ia la cunoștință faptul că spațiul închiriat este proiectat să furnizeze facilități electrice obișnuite și o iluminare normală. Locatarul nu va folosi nici un echipament sau dispozitiv care să utilizeze în mod excesiv energie electrică sau care, în opinia rezonabilă a locatorului, să supraîncarce cablurile sau să interfereze cu serviciile electrice ale altor chiriași.

CAPITOLUL IV. Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă

Prețul de pornire al licitației este de 113,03 € / lună, calculat la cursul BNR din ziua publicării anunțului de licitație, conform raportului de expertiză.

CAPITOLUL V. Criteriul de atribuire a contractului de închiriere

5.1 Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei - 40%,
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților - 20%,
- c) protecția mediului înconjurător - 20%,
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - 20%.

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

CAPITOLUL VI. Cerințele privind calificarea ofertanților

Numărul de participanți este nelimitat. Participarea la procedura de licitație este permisă persoanelor fizice sau persoanelor juridice române și țări membre UE legal constituite, care îndeplinesc următoarele condiții:

- au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în Documentația de Licitație, în termenele prevăzute în Documentația de Licitație;
- au îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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

Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili. Ofertanții au obligația de a depune în vederea calificării următoarele documente:

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală;

- certificate de atestare fiscală privind achitarea obligațiilor către bugetele publice, după cum urmează:

- certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice - Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;

- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului;

- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

- documentele justificative privind constituirea garanției de participare;

- fișa ofertantului;

- cerere de participare;

- împuternicire pentru persoana participantă din partea ofertantului;

- document justificativ privind plata taxei de participare la licitație;

- copie chitanță cumpărare caiet de sarcini – dacă nu a fost descărcat de pe site-ul Rial SRL;

- declarație că va respecta condițiile de mediu specifice bunului;

- declarație că nu va schimba parțial sau total destinația bunului ori structura interioară a acestuia.

Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfășurării licitației.

În cazul în care nu sunt depuse toate documentele solicitate, ofertantul este descalificat și nu va putea participa la etapa de licitație competitivă.

CAPITOLUL VII. Cuantumul garanției de participare, a taxei de participare și a caietului de sarcini

(1) Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în sumă de 226,06 € calculată la cursul BNR din ziua publicării anunțului de licitație (echivalentul a 2 chirii minime conform raportului de expertiză) pentru spațiu, cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plății garanției de participare pentru care locație a fost depusă garanția.

(2) Garanția pentru participare se constituie în scopul protejării organizatorului procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă a procedurilor de licitație până la semnarea contractului de închiriere.

(3) Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul RO76BRDE080SV05659330800 deschis la BRD Brasov titular SC RIAL SRL , cod fiscal RO 1107650, sau numerar depus la casieria RIAL SRL din str. A.I.Cuza nr. 29.

(4) Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse.

(5) Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urma se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) - își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) - oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;
- c) - înainte de semnarea contractului de închiriere nu achită garanția de bună plată ce reprezintă contravaloarea a două chirii lunare.

(6) Garanția pentru participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către organizatorul licitației în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de bună plată. Garanția de bună plată a contractului va fi executată de către organizatorul procedurii în situația în

care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.

(7) Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (5 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

Taxa de participare: taxa de participare la licitație este de 500 lei și se achită la casieria Rial SRL Brașov din str. Al. I. Cuza nr.29.

Taxa de participare nu se restituie, iar în cazul organizării unei noi licitații cu același obiect trebuie plătită o nouă taxă de participare.

Prețul caietului de sarcini: caietul de sarcini se pune la dispoziția ofertanților gratuit în format electronic și contra sumei de 50 lei pe format hârtie.

CAPITOLUL VIII. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului

Subînchirierea în tot sau în parte a spațiului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț, fără acordul locatorului, este interzisă.

CAPITOLUL IX. Durata închirierii

Durata închirierii este de 5 ani de la data încheierii contractului de închiriere cu posibilitatea reînnoirii ulterioare.

CAPITOLUL X. Obligațiile părților

10.1 Drepturile și/sau obligațiile chiriașului:

- să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată prin faptele și actele juridice săvârșite,
- să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini,

- să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului,

- să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale,

- să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producție,

- să solicite și să obțină autorizația de funcționare în maxim 3 luni de la data încheierii contractului,

- chiriașul va putea amplasa firme/reclame numai cu acordul proprietarului,

- va utiliza spațiul numai pentru activitățile prevăzute la punctul 3.1.,

- va achita contravaloarea chiriei la termenele convenite. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul titularului de administrare, după caz, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

- va respecta regulile urbanistice ale zonei,

- va răspunde de normele de PSI și SSM pe durata desfășurării activității în spațiul închiriat,

- va întreține curățenia spațiului și a scărilor de acces pe cheltuială proprie,

- va promova prin mijloace specifice (afișe, bannere, etc) activitățile organizate de proprietar/administrator, la solicitarea acestuia,

- va permite locatorului vizitarea spațiului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale.

10.2 Drepurile și/sau obligațiile locatorului:

- va preda spațiul ce face obiectul închirierii în starea normală de folosință pe baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției,

- să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere,
- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere care este obligatorie și se stabilește la nivelul a două chirii, în caz contrar titularul dreptului de administrare fiind obligat să restituie garanția la încetarea contractului,
- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit,
- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii

CAPITOLUL XI. Perioada de valabilitate a ofertei.

Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

CAPITOLUL XII. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor. Data, ora și locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor.

Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor

12.1 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile Documentației de Licitatie.

12.2 Ofertele se redactează în limba română.

12.3 Ofertele se depun în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora, la registratura Rial SRL Brașov din str. Al. I. Cuza nr. 29, până la data și ora limită stabilită în anunțul de închiriere.

12.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină :

a) - o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări,

b) – acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante,

c) - acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

12.6 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

12.7 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

12.8 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

12.9 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

12.10 Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

12.11 Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

12.12 Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

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

12.14 În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

12.15 În perioada cuprinsă între data publicării anunțului de închiriere și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de administrare are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere.

12.16 Documentația de Închiriere se obține prin ridicarea contra cost de către cei interesați, de luni până vineri , între orele 9.00-11.30 și 13.30-15.30 de la sediul Rial SRL Brașov din str. Al. I. Cuza nr.29 sau poate fi accesată de pe site-ul instituției.

12.17 În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări față de informațiile deja publicate și incluse în documentația de închiriere sau ca urmare a apariției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de administrare are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

12.18 Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

12.19 Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate.

12.20 Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

12.21 Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități :

- (a) prin poștă (cu confirmare de primire, dacă este cazul);
- (b) prin fax, cu confirmare de primire;

12.22 Comisia de evaluare a ofertelor va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor

Data limită de depunere a ofertelor:

Ofertele se vor depune la registratura Rial SRL Brașov din str. Al. I. Cuza nr.29, până în data de 18.10.2021 , ora 11:30.

Data și ora deschiderii ofertelor:

Deschiderea ofertelor va avea loc la sediul Rial SRL Brașov din str. Al. I. Cuza nr.29, în cadrul ședinței de licitație publică din data de 19.10.2021, ora 10:00.

CAPITOLUL XIII. Desfășurarea licitației publice

Pot participa la ședința de licitație ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă și o copie de pe actul de identitate.

Ședința de licitație este deschisă de președintele comisiei, care prezintă componența acesteia, membrii prezenți, tipul de licitație, modul de desfășurare a licitației și toate informațiile necesare desfășurării licitației.

La licitație pot participa operatori economici/grupuri de operatori economici, persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale înregistrate în România sau în orice stat al UE care fac dovada înregistrării printr-un document emis de autoritatea competentă din statul respectiv.

Comisia de licitație analizează documentele depuse de către solicitanți și hotărăște admiterea/respingerea participării acestora la licitația publică.

Comisia de licitație respinge participarea la licitație a solicitantului care se află cel puțin în una dintre următoarele situații:

a) - nu îndeplinește condițiile prevăzute la capitolul VI și VII din caietul de sarcini sau documentele depuse sunt incomplete ori nu sunt depuse în original sau, după caz, certificate pentru conformitate cu originalul;

b) - are datorii restante față de bugetul statului sau bugetul local; certificatele de atestare fiscală nu sunt în termenul de valabilitate la data licitației.

c) - se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, conform certificatului constatator eliberat de Oficiul Registrul Comerțului;

După verificarea condițiilor de calificare președintele comisiei anunță ofertanții calificați pentru licitație.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească următoarele condiții:

- ofertele sunt redactate în limba română,
- ofertele sunt depuse la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul

interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora,

- pe plicul exterior este indicat obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) - o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări,

b) - acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante,

c) - acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație cu respectarea aceleiași proceduri.

Opțiunile de licitare făcute de operatorii economici față de prețul de pornire la licitație se înregistrează în procesele-verbale de desfășurare a licitației.

Este declarat adjudecatar (câștigător) licitantul care a obținut punctajul cel mai mare.

Dacă la licitație se prezintă sau se califică un singur ofertant, spațiul nu se supune licitării și nu se poate adjudeca prin respectiva licitație.

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

După terminarea ședinței de licitație se întocmește un proces-verbal privind desfășurarea licitației, în care se consemnează, în mod obligatoriu, următoarele: data și locul desfășurării licitației, modul de anunțare a licitației, membrii comisiei de licitație prezenți, tipul licitației, obiectul licitației, solicitanții care nu au îndeplinit condițiile de participare la licitație,

oferanții pentru spațiu și reprezentanții oficiali ai acestora, prețul de pornire a licitației, ultima ofertă făcută, câștigătorul licitației, termenul de încheiere a contractelor de închiriere, observații cu privire la organizarea și desfășurarea licitației. Procesul-verbal al ședinței de licitație se semnează de către toți membrii comisiei de licitație prezenți și de reprezentanții operatorilor economici înscriși la licitație.

Termenul de contestație este de 5 zile de la primirea notificării privind rezultatul licitației. Soluționarea litigiilor este de competența Tribunalului Brașov.

Tit. IV

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

Cap.I

Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Oferanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor la registratura Rial SRL cu sediul în Brașov, str.Al. I. Cuza nr.29, precizându-se data și ora, în registrul Oferte, până la data de 18.10.2021, ora 11:30.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va cuprinde în interior, obligatoriu, următoarele:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului, conform solicitărilor autorității contractante,
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

A. Persoane fizice

- a) - fișă cu informații privind ofertantul,
- b) - declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- c) - dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent,

d) - copie după dovada cumpărării Documentației de Licitatie (chitanța),

e) - copie după dovada achitării taxei de participare la licitație (chitanța),

f) - copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanță, filă CEC, Ordin de plată),

g) - plicul interior.

B. Persoane juridice

a) - fișa cu informații privind ofertantul,

b) - declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări,

c) - copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală,

d) - dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent,

e) - împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, dacă este cazul,

f) - copie după dovada cumpărării Documentației de Licitatie (chitanța),

g) - copie după dovada achitării taxei de participare la licitație (chitanța),

h) - copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanța, filă CEC, Ordin de plată),

i) - plicul interior.

Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia după caz. Acest plic va conține oferta propriu-zisă, scrisă pe formularul extras din documentația de atribuire.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă redactată în limba română.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Licitația publică se va desfășura la sediul Rial SRL, în Brașov, str.Al. I. Cuza nr.29, pe data de 19.10.2021, la ora 10:00.

Cap.II

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

ART.1 LICITAȚIA

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

Plicurile închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la Tit.IV -capitolul I.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la Tit.IV -capitolul I.

După analiza conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește un proces-verbal în care se va menționa rezultatul analizei acestora.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea unui proces-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului fundamental de valabilitate (cel mai mare punctaj), secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

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

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

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite locatorului.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită câștigătoare.

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

Raportul se depune la dosarul închirierii.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, locatorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată Documentația de Licitație aprobată pentru prima licitație.

Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca prima licitație.

Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

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

referitoare la transparență, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență,

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

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

ART.2 DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriul fundamental pentru stabilirea ofertei câștigătoare este chiria cea mai mare înscrisă în ofertă.

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în Documentația de Licitatie.

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

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite locatorului.

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

Anunțul de atribuire se transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

ART.3 ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

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

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

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

În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura.

Cap.III

Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluționarea litigiilor apărute se vor rezolva prin introducerea acțiunii în justiție la secția de contencios administrativ și fiscal a Tribunalului Brașov.

Tit.V

Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

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

Contractul de închiriere trebuie să conțină:

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

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

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar locatorul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

- să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată prin faptele și actele juridice săvârșite,

- să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenele stabilite în caietul de sarcini,

- să solicite și să obțină autorizația de funcționare în maxim 3 luni de la data încheierii contractului,

- chiriașul va putea amplasa firme/reclame numai cu acordul proprietarului,

- să utilizeze spațiul numai pentru activitățile prevăzute la punctul 3.1. al caietului de sarcini,

- să achite contravaloarea chiriei la termenele convenite,

- să respecte regulile urbanistice ale zonei,

- să răspundă de normele de PSI și SSM pe durata desfășurării activității în spațiul închiriat,

- să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului,

- să promoveze prin mijloace specifice (afișe, bannere, etc) activitățile organizate de proprietar/administrator, la solicitarea acestuia,
- să permită locatorului vizitarea spațiului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale,
- să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă, exploatării normale,
- să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

- să predea spațiul ce face obiectul închirierii în starea normală de folosință pe baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției,
- să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere,
- să beneficieze de garanția constituită de arul dreptului de închiriere, care este obligatorie și se stabilește la ul a două chirii. Garanția se restituie la încetarea contractului.
- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constată, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit,
- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în măsura în care părțile nu convin prelungirea acestuia.

În cazul nerespectării, din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de închiriere sau al incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite instanței competente în a cărei rază teritorială se află sediul locatorului să se pronunțe cu privire la

rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

Locatarul este obligat la plata chiriei până la data predării spațiului.

În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată locatorului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere.

Locatorul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locatar ca urmare a situațiilor prevăzute la alineatul precedent.

- să promoveze prin mijloace specifice (afișe, bannere, etc) activitățile organizate de proprietar/administrator, la solicitarea acestuia,
- să permită locatorului vizitarea spațiului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale,
- să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă, exploatării normale,
- să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

- să predea spațiul ce face obiectul închirierii în starea normală de folosință pe baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției,
- să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere,
- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere, care este obligatorie și se stabilește la nivelul a două chirii. Garanția se restituie la încetarea contractului.
- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit,
- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în măsura în care părțile nu convin prelungirea acestuia.

În cazul nerespectării, din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de închiriere sau al incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite instanței competente în a cărei rază teritorială se află sediul locatorului să se pronunțe cu privire la

rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

Locatarul este obligat la plata chiriei până la data predării spațiului.

În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată locatorului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere.

Locatorul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locatar ca urmare a situațiilor prevăzute la alineatul precedent.

Tit.VI
Formulare și modele de documente

OFERTANT

Formular – F1

Către,
Rial SRL Brașov

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE
pentru închirierea spațiului din str.nr.....,
bl....., sc....., ap....., Brașov

Operatorul economic / grupul de operatori
economici....., cu sediul în ,
județul....., str..... nr.,
telefon....., fax, e-mail.....
înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub
nr.....având atribuit CUI....., având cont IBAN
nr....., deschis la,
existând și funcționând potrivit legislației Statului Român, reprezentată
legal de, cu funcția de
rugăm să ne admiteți participarea la licitația publică pentru închirierea
spațiului din str.nr....., bl....., sc....., ap.....,
organizată de U.A.T Brașov prin administrator Rial SRL Brașov în data
de

Menționăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini
al licitației și ne obligăm ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de
închiriere în termenul stabilit prin procesul verbal de licitație (20 zile
lucrătoare), în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de
participare aferente.

Ofertant

.....

OFERTANT

Formular - F2

FIȘA OFERTANTULUI

pentru închirierea prin licitație publică a spațiului situat în Brașov,
str.nr....., bl....., sc....., ap.....

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

12) Cifra de afaceri (lei) _____

OFERTANT

Formular - F3

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru închirierea prin licitație a spațiului situat în Brașov, str.nr....., bl....., sc....., ap.....

Subsemnatul(a), reprezentant al, în calitate de ofertant la licitația publică, a spațiului situat în Brașov, str.nr....., bl....., sc....., ap....., organizată de U.A.T. Brașov prin administrator Rial SRL Brașov, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;

- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în țara în care este stabilit);

- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc prejudicii partenerilor;

- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;

- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani;

- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală și o altă candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte;

- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

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

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

CAP. IV
Formular de ofertă*

Pentru închirierea spațiului cu altă destinație situat în Brașov,
str.nr....., bl....., sc....., ap....., în suprafață
de.....mp, la licitația din data de, ora,
organizată de U.A.T Brașov prin administrator Rial SRL Brașov.

1) Prețul de ofertă _____ LEI/lună

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

OFERTANT,

PERSOANĂ FIZICĂ/JURIDICĂ_____

DOMICILIUL / SEDIUL localitatea _____
str. _____nr. _____,bl._____, sc._____,
ap._____, etaj _____,județul_____CNP/CUI

Semnătura Ofertantului,_____

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



TEL: 0268 - 41.81.73
FAX: 0268 - 47.18.96

PARTICIPARE LICITAȚIE PUBLICĂ ÎNCHIRIERE SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

ACTE NECESARE

Dovada că nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare și care pot demonstra prin documente de eligibilitate că posedă potențial financiar necesar respectării tuturor obligațiilor de investiții ce decurg din caietul de sarcini după cum urmează :

PLICUL EXTERIOR:

A. PERSOANE FIZICE AUTORIZATE

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului, conform solicitărilor autorității contractante;
- dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent;
- copie după dovada cumpărării Documentației de Licitație (chitanța);
- copie după dovada achitării taxei de participare la licitație (chitanța);
- copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanță, fișă CEC, Ordin de plată);
- declarație că va respecta condițiile de mediu specifice bunului;
- declarație că nu va schimba parțial sau total destinația bunului ori structura interioară a acestuia.
- împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei fizice autorizate, dacă este cazul;

B. PERSOANE JURIDICE

- fișă cu informații privind ofertantul
- declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală;
- dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent;
- împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, dacă este cazul;
- copie după dovada cumpărării Documentației de Licitatie (chitanța);
- copie după dovada achitării taxei de participare la licitație (chitanța);
- copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanță, filă CEC, Ordin de plată);
- declarație că va respecta condițiile de mediu specifice bunului;
- declarație că nu va schimba parțial sau total destinația bunului ori structura interioară a acestuia.

PLICUL INTERIOR – conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Acest plic conține oferta propriu-zisă, scrisă pe formularul extras din documentația de atribuire.

Prețul caietului de sarcini : caietul de sarcini se pune la dispoziția ofertanților gratuit în format electronic și contra sumei de 50 lei pe format hârtie.

Taxa de participare : taxa de participare la licitație este de 500 lei și se achită la caseria RIAL SRL Brașov din str. A. I. Cuza nr.29.

Taxa de de participare nu se restituie.



Nr.crt.	Funcția	Numele și prenumele	Data	Semnatura
1.	Director general	Jula Sorin Nicolae	7.09.2021	
2.	Șef Serviciu Comercial	Bășa Nicolae	7.09.2021	

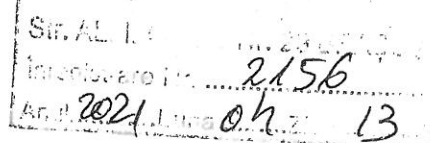


HOTĂRÂREA Nr. 153

din data de 25 martie 2021

HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

Privind: închirierea prin licitație publică a spațiului cu altă destinație, proprietatea privată a Municipiului Brașov, aflat în administrarea Societății Rial S.R.L., situat în Brașov, str. Lungă nr. 10, ap. 4;



Consiliul Local al Municipiului Brașov, întrunit în ședință ordinară la data de 25 martie 2021;
Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Brașov, în calitate de inițiator;
Văzând Raportul de specialitate al Societății RIAL S.R.L., prin care se propune închirierea prin licitație publică a spațiului cu altă destinație, proprietatea privată a Municipiului Brașov, aflat în administrarea Societății Rial S.R.L., situat în Brașov, str. Lungă nr. 10, ap. 4;

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 329/30.06.2020 prin care s-a aprobat ca imobilele cu destinația de locuințe și a celor cu altă destinație, proprietatea Municipiului Brașov, libere de orice sarcini, date în administrarea Societății Rial S.R.L. să fie închiriate conform destinației acestora, prin licitație publică;

Văzând că imobilul de mai sus este proprietatea privată a Municipiului Brașov conform înscrisurilor din C.F. nr. 151739 Brașov, nr. top. 2051/1/11, cu nr. cadastral 8611-C2-U1 și C.F. nr. 151739-C3-U1 Brașov, nr. top. 2051/1/12, cu nr. cadastral 8611-C3-U1 și se află în administrarea ICRA Brașov, antecesoarea Societății Rial S.R.L.;

Luând în considerație Raportul de evaluare nr. 220/9/2020 (5.360/2020) întocmit de S.C. Team Ronexpert S.R.L. Brașov, membru corporativ ANEVAR prin care s-a stabilit prețul minim de pornire la licitație în valoare de 113,03 Euro/lună, respectiv 550,99 lei/lună;

Constatând că imobilul de mai sus, proprietatea privată a Municipiului Brașov, îndeplinește condițiile pentru a fi scos la închiriere prin licitație publică conform prevederilor H.C.L. nr. 329 din 30.06.2020;

În conformitate cu avizele Comisiilor de specialitate nr. 1, 5 și 6 ale Consiliului Local Brașov;

În temeiul prevederilor art. 75, alin. (1), lit. b), art. 106, alin. (3), art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 139, alin. (3), lit. g), art. 154, alin. (1), art. 196, alin. (1), lit. a), art. 243, alin. (1), lit. a), art. 332, art. 333, alin. (1), alin. (3), alin. (5), art. 334 - 343 și art. 362, alin. (1), alin. (3) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitație publică a spațiului cu altă destinație proprietatea privată a Municipiului Brașov, aflat în administrarea Societății Rial S.R.L., situat în Brașov, str. Lungă, nr. 10, ap. 4.

Art. 2. Imobilul de mai sus se identifică prin următoarele elemente:

a. Bun imobil aflat în proprietatea privată a Municipiului Brașov, înscris în C.F. nr. 151739 Brașov, sub nr. cadastral 8611-C2-U1, nr. top. 2051/1/11 și C.F. 151739-C3-U1 Brașov cu nr. cadastral 8611-C3-U1, nr. top. 2051/1/12, aflat în administrarea ICRA Brașov, antecesoarea Societății Rial S.R.L. și cuprins în Inventarul mijloacelor fixe - clădiri al Societății Rial S.R.L. cu valoarea de 10.623,18 lei.

b. Destinația bunului: Spațiu cu altă destinație.

c. Durata închirierii: 5 ani cu posibilitate de prelungire.

d. Prețul minim al închirierii: 550,99 lei/lună.

Art. 3. Se aprobă Documentația de atribuire pentru închirierea prin licitație publică a spațiului cu destinația de locuință situat în Brașov, str. Lungă nr. 10, ap. 4, după cum urmează:

- | | |
|---|---------------|
| a. Caietul de sarcini | - Anexa nr. 1 |
| b. Fișa de date a procedurii | - Anexa nr. 2 |
| c. Contractul cadru conținând clauze contractuale obligatorii | - Anexa nr. 3 |
| d. Formularele și modelele de documente | - Anexa nr. 4 |

Art. 4. Se însușește Raportul de evaluare nr. 220/9/2020 (5.360/2020) întocmit de S.C. Team Ronexpert S.R.L. Brașov, membru corporativ ANEVAR prin care a fost stabilit prețul de pornire al licitației, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Primarul Municipiului Brașov, Societatea Rial S.R.L. și Comisia pentru evaluarea ofertelor privind închirierea prin licitație publică a spațiilor cu destinația de locuințe și a celor cu altă destinație proprietatea Municipiului Brașov, date în administrarea Societății Rial S.R.L. constituită conform Dispoziției de primar nr. 1.748/27.06.2020, vor asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



Alexandru Roșu

CONTR/
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BRAȘOV,

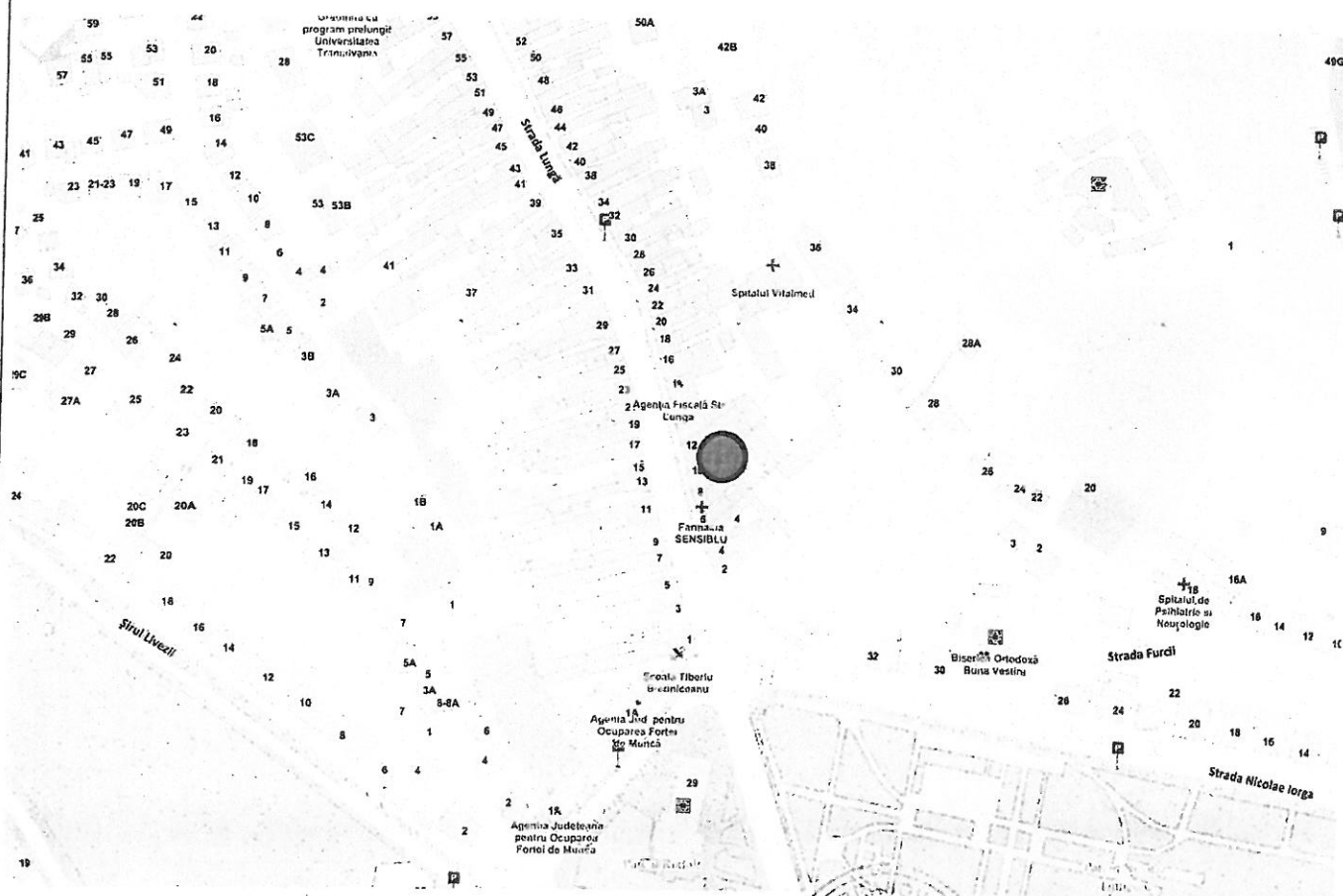
Adriana Trandafir

A handwritten signature in black ink, which appears to be "Adriana Trandafir".

SC TEAM RONEXPERT SRL BRASOV
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - AUTORIZATIE NR. 0643
BRASOV, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 36A, BL. 3A, AP. 8
TEL: 0754345384 / FAX: 0368780127
E-MAIL: aron.beres@yahoo.com
EVALUARI INTREPRINDERI
EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE
EVALUARE BUNURI MOBILE
EXPERTIZE JUDICIARE

RAPORT DE EVALUARE

Solicitant: SC RIAL SRL
Beneficiar: SC RIAL SRL
Contract: 220 / 9 / 2020 (5360 / 2020)
Obiect: Stabilirea cuantumului chiriei minime pentru spațiul cu altă destinație, situat în mun. Brașov, str. Lungă, nr. 10, ap. 4



Data: 22.02.2021



OPINIE ASUPRA VALORII

S.C. TEAM RONEXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR nr. 0643, cu sediul în mun. Braşov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8, prin cj. Beres Aron – membru titular a ANEVAR cu legitimaţia nr. 10662 având specializările EPI şi EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 34563/16.12.2020 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurare ALLIANTZ ŢIRIAC, în baza contractului nr. 220 / 2020 (5360 / 2020) raportul de evaluare pentru estimarea cuantumului chiriei pentru spaţiul cu altă destinaţie, aflat în proprietatea Municipiului Braşov (domeniul privat), situat în mun. Braşov, str. Lungă, nr. 10, ap. 4.

Acest raport de evaluare a fost întocmit strict în scopul utilizării acestuia pentru stabilirea de către proprietar a „chiriei minime euro/mp” după procedurile sale interne ce urmează a fi utilizată în noile contracte de închiriere - după procedura de licitaţie. Prezenta opinie este însoţită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

1.1. Obiectul supus evaluării şi scopul lucrării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie apartamentul, proprietatea Municipiului Braşov (domeniul privat), spaţiu cu altă destinaţie, identificat prin CF 151739 Braşov nr. top. 2051/1/1 id. cu nr. cad. 8611-C2-U1 şi CF 151739-C3-U1 Braşov nr. top. 2051/1/12 id. cu nr. cad. 8611-C3-U1, compus din spaţiu cu altă destinaţie şi grup sanitar.

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Braşov, str. Lungă, nr. 10, ap. 4 şi este în proprietatea Municipiului Braşov (domeniul privat) şi în administrarea SC RIAL SRL.

Scopul evaluării: *estimarea chiriei de piaţă (minime) pentru spaţiu cu altă destinaţie, în vederea scoaterii la licitaţie.*

Proprietarul imobilului: Municipiul Braşov - domeniul privat (spaţiu aflat în administrarea SC RIAL SRL)

1.2. Data evaluării: 22.02.2021

Data inspectării proprietăţii imobiliare: 18.02.2021

1.3. Documentele şi informaţiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2020
- Extras CF 151739 Braşov
- Planuri de încadrare în zonă şi planul spaţiului întocmit de ing. Pupăză Cristian
- Informaţiile primite în zonă şi publicaţiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 22.02.2021

1.4. Valoarea propusă

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia, informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor precum si scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii supuse evaluarii, in opinia noastra, cuantumul minim al chiriei, la data evaluarii este:

pentru spațiu cu altă destinație, situat în mun. Brașov, str. Lungă, nr. 10, ap. 4,

în suprafață utilă totală de 27,84 mp:

113,03 Euro / lună, respectiv 550,99 lei / lună

(4,06 Euro/mp/ lună, respectiv 19,79 lei/mp/lună)

curs RON / EUR = 4,8747 RON din 22.02.2021

valoare obținută prin metoda comparațiilor de piata

(valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară menționată mai sus;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind chiria de piață.
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din România).

Data: 22.02.2021



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părțitori față de vreun din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator ing. Pupăză Diana.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

22.02.2021



CUPRINS

Sinteza evaluării

Declarație de certificare

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării
- 1.2 Scopul evaluării
- 1.3 Utilizarea evaluării
- 1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.5 Data inspecției
- 1.6 Data estimării valorii
- 1.7 Moneda raportului
- 1.8 Standardele aplicabile
- 1.9 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
- 1.10 Ipoteze generale
- 1.11 Condiții limitative
- 1.12 Clauza de nepublicare
- 1.13 Responsabilitatea față de terți

2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1 Descrierea juridică a proprietății imobiliare
- 2.2 Situația juridică. Dreptul de proprietate
- 2.3 Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare
- 2.4 Descrierea proprietății imobiliare
- 2.5 Analiza pieței imobiliare

3. ANALIZA DATELOR

- 3.1 Date privind modul de estimare a chiriei
- 3.2 Metodologia de estimare a chiriilor
- 3.3 Cea mai bună utilizare
- 3.4 Abordarea pe bază de comparații - chirii

4. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Anexa 1 – Acte imobil

Anexa 2 – Planuri

Anexa 3 – Comparabile utilizate pentru evaluare

Anexa 4 – Imagini spațiu

Raportul de evaluare conține



Capitolul 1 PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării

Proprietatea imobiliară evaluată în prezenta lucrare:

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie spațiul cu altă destinație, proprietate Municipiului Brașov - domeniul privat.

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Brașov, str. Lungă, nr. 10, ap. 4 și este în administrarea SC RIAL SRL. Spațiul este identificat prin CF 151739 Brașov nr. top. 2051/1/1 id. cu nr. cad. 8611-C2-U1 și CF 151739-C3-U1 Brașov nr. top. 2051/1/12 id. cu nr. cad. 8611-C3-U1.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării: *estimarea chiriei de piață (minime) pentru spațiu cu altă destinație, în vederea scoaterii la licitație.*

1.3. Utilizarea evaluării

Prezentul raport de evaluare se adresează SC RIAL SRL, în calitate de **client** și **destinatar** al lucrării. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Acest raport de evaluare a fost întocmit strict în scopul utilizării acestuia pentru stabilirea de către proprietar/administrator a „chiriei euro/mp” după procedurile sale interne ce urmează a fi utilizată în noile contracte de închiriere. Dreptul de proprietate evaluat este descris în capitolele următoare, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de proprietar (fără a se face investigații/verificări suplimentare). El este considerat integral și nerestricțiv și se referă exclusiv la proprietatea ce face obiectul închirierii. Se consideră ca acest drept stă la baza calculului chiriei de către SC RIAL SRL, în cadrul reperelor contractuale existente în prezent (modelul-cadru al contractului de închiriere).

Conform solicitării s-a estimat cuantumul chiriei, înțelegând prin aceasta, chiria la „valoare de piață” (tip de valoare definită în standardele de evaluare ANEVAR, cu mențiunile specifice făcute pe parcurs).

În acceptiunea standardelor de evaluare ANEVAR chiria de piață reprezintă *„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

Cuantumul chiriei s-a estimat luând în considerare ca imobilul fiind liber de orice fel de sarcini. Nu s-au efectuat investigații suplimentare, considerându-se dreptul integral al proprietarului. Ipoteza de lucru: utilizarea spațiului, în continuare, cu destinație de birouri / spațiu cu altă destinație.

1.5. Data inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator ing. Pupăză Diana. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (stare fizică, descriere, activitate desfășurată) și s-a efectuat măsurătoarea de către ing. Pupăză Cristian - pentru stabilirea suprafeței exacte de închiriat. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 22.02.2021, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării este **22.02.2021**.

1.7. Moneda raportului. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,8747 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 22.02.2021.

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.) Valorile exprimate nu conțin TVA.

1.8. Standardele aplicabile

Metodologia de calcul a „chiriei de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR:

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

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia proprietății imobiliare;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.9. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

- ◆ Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
- ◆ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața mun. Brașov, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil;
- ◆ Adresele de pe internet: www.imobiliare.ro, www.olx.ro etc.
- ◆ Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- În estimarea chiriei s-a ținut seama de faptul că, chiar dacă chiria se atașează unui „mp Arie utilă”, acesta din urmă are ca susținere și o cotă de teren pe care este edificată clădirea.
- Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garan pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Orice neconcordanță între ipotezele de evaluare și situația reală (despre care evaluatorul nu a fost informat), atrage necesitatea de refacere a raportului prezent.
- Valoarea care stă la baza calculării chiriei este atașată imobilului, deci chiria se referă la suprafața utilă totală a spațiului (spațiu cu altă destinație și grup sanitar).
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- În stabilirea valorii minime a chiriei, s-a ținut cont de starea spațiului la momentul inspecției.
- Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a 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.
- Pentru efectuarea calculului s-a lucrat în ipoteza în care lucrările de renovare la spațiu vor fi executate de către chiriaș, iar termenul pentru care se va încheia contractul de închiriere este suficient de lung pentru recuperarea investiției de către chiriaș.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.11. Condiții limitative

- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.12. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.3, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.13. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a proprietății imobiliare

Date generale privind dreptul de proprietate:

Dreptul de proprietate este dreptul real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Identificarea proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport s-a făcut pe baza documentelor prezentate de client.

2.2. Situația juridică. Dreptul de proprietate

Spațiul este în proprietatea Municipiului Brașov (domeniu privat), conform extrase CF puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului (extrase CF anexate raportului). Suprafața a fost preluată din releveul întocmit de către ing. Pupăză Cristian (anexat prezentului raport) și din documentele puse la dispoziție de către reprezentanții administratorului (pentru dimensiunile grupului sanitar).

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona Centrului Vechi a mun. Brașov, jud. Brașov. Arterele de circulație învecinate sunt asfaltate, nefiind probleme de circulație.

Tipul zonei de amplasare: rezidențială și comercială - cartier Centrul Vechi.

Unități edilitare: rețelele de energie electrică, apă, gaz, canalizare.

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zona centrala, amplasare favorabilă, dotări și rețele edilitare bune. Poluare absentă. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Adresa imobilului – mun. Brașov, str. Lungă, nr. 10, ap. 4

Identificare CF - CF 151739 Brasov nr. top. 2051/1/1 id. cu nr. cad. 8611-C2-U1 și CF 151739-C3-U1 Brasov nr. top. 2051/1/12 id. cu nr. cad. 8611-C3-U1

Zona de încadrare în localitate – zona B

Descrierea clădirii – spațiu cu altă destinație, amplasat la parterul unei cladiri P, într-o curte comună PIF – 1850

Regim de înaltime – P

Suprafata utilă – conform releveu întocmit de persoană autorizată ANCPI - 27,84 mp

Stare tehnică – satisfăcătoare (necesită lucrări de renovare / întreținere)

Mediu – normal

Structura construcției este următoarea:

- Fundații continue.
- Structura de rezistență din zidărie cărămidă.
- Planșeu lemn.
- Șarpantă lemn cu învelitoare tablă.
- Instalații pentru apă și canalizare.
- Iluminarea se face prin corpuri de iluminat cu incandescență.
- Instalații electrice cu circuite pentru prize și separat pentru corpuri de iluminat.

Spațiul este situat la parterul construcției cu regim de înălțime P. Finisajele spațiului sunt inferioare, necesitând lucrări de renovare / întreținere. Nu au fost verificate instalațiile electrice, conductele, soba de teracota cu privire la funcționalitatea acestora. Grupul sanitar aferent spațiului are accesul separat din curtea comuna a imobilului.

Spațiul dispune de: tâmplarie lemn, pardoseala dușumea și soba de teracota.

2.5. Analiza pieței imobiliare

Piata imobiliara se poate define ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri – cel mai adesea, banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii – este o piata care nu se autoregleaza, fiind afectata de multe reglementari guvernamentale si locale). Informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei.

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Analiza comparativa efectuata a pornit de la criteriu unitar „preț/mp/luna” arie utila.

Cererea:

Cererea reflecta nevoile, cerintele material, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii este concentrata asupra identificarii potentialilor utilizatori ai proprietatii respective, adica:

cumparatorii, chiriarii sau clientii pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de proprietate imobiliara, analiza cererii este orientata asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.

Nivelul cererii a scazut in ultima perioada, scaderea fiind cauzata de conditiile economice, diminuarea interesului investitional - toate acestea cauzate de declararea pandemiei de COVID-19 la nivel global si aparitia incertitudinilor in economia tarii noastre (deficit bugetar in crestere, somaj in crestere etc).

Pe de alta parte, se manifesta si scaderea gradelor de ocupare. In fapt cererea solvabila a scazut atat ca si nivel (numar de cereri) cat si ca „putere de cumparare”.

Scaderea gradului de ocupare a fost observata in special in randul spatiilor cu alta destinatie (spatii comerciale si in special birouri), deoarece o parte dintre chiriasi au decis ca activitatea sa si-o desfasoare partial / exclusiv in mediul on-line.

Se constata, deci o limitare pe ambele planuri si cel cantitativ si cel calitativ al cererii, pe fondul scaderii interesului investitional general si in cel imobiliar. Se constata ca cererea se muta spre spatii mai ieftine si mai mici, care sa aiba costuri mai mici, sa asigure o economie pentru firmele utilizatoare.

Pe acest fond se renegociaza in scadere nivelul chiriilor mai vechi existente, sau a unora dintre clauzele contractuale care cresteau costurile auxiliare sau cele atasate.

Pe piata se intalnesc oferte suficiente pentru a putea formula o parere sustinuta de datele din piata.

Se concluzioneaza piata specifica, pentru:

- Spatii cu destinatia de birouri / spatiu comercial.

Oferta competitivă

Oferta se referă la producția și disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analiza ofertei, evaluatorii trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăților care intră în competiție cu proprietatea în cauză. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect. Evaluatorul trebuie – de asemenea, să aibă în vedere unitățile care vor fi demolate, adăugate sau înlăturate prin reconversie.

O analiză extinsă asupra zonelor comparabile din municipiul Brașov a condus la concluzia că pe piață există o ofertă semnificativă, acestea fiind întâlnite în casele din Centrul Vechi.

În anexa ce conține ofertele competitive, atașată prezentului raport de evaluare, sunt prezentate detalii despre spațiile comparabile cu proprietățile care fac obiectul prezentului raport de evaluare, din această zonă.

Din punct de vedere al ofertei competitive aceasta este relativ mare, iar lipsa cererii solvabile face ca, pe măsura trecerii timpului, cotațiile să scadă din ce în ce mai mult. Astfel, se regăsește aici întreaga plajă de componente a ofertei competitive.

Apare la acest moment și presiunea asupra celor care au scoase spațiile pe piață de o perioadă îndelungată și care pot fi nevoiți să apeleze la valorificare rapidă, mai degrabă înspre închiriere forțată.

Echilibrul pieței

Pe o perioadă scurtă timp, oferta de proprietăți imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte să înceapă edificarea unor noi construcții. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne uneori considerabil de mult, în urma tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se concretizează prin dezechilibru. Teoretic – oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp; practic – acest punct de echilibru rămâne greu de atins.

Pe piața proprietăților imobiliare de la nivelul municipiului Brașov se remarcă o ușoară tendință de scădere a prețurilor de închiriere pe fondul pandemiei de COVID-19.

Prețurile la care s-au înregistrat închirieri ale unor proprietăți similare variază în funcție de caracteristicile proprietății, zonare, acces, dimensiuni, finisaje, existența mobilierului și a dotărilor specifice etc.

Analizând situația actuală, se poate formula concluzia că în cazul proprietății evaluate, în zona de amplasare a acestora și dat fiind caracteristicile/tipul acestora, tendința pentru perioada imediat următoare este de scădere și / sau stagnare a prețurilor de închiriere.

În ceea ce privește chiriile în zona de retail, dar și în cea de office, lucrurile stau diferit, având în vedere închiderea temporară a businessurilor din centre comerciale și migrarea spre Work from Home (WFH).

Retailul este una dintre zonele cel mai greu încercate de către pandemia care a cuprins lumea în anul 2020. Mall-urile și centrele comerciale au fost închise, la fel și marea majoritate a spațiilor stradale, iar

Capitolul 3 ANALIZA DATELOR

3.1. Date privind modul de estimare a chiriei

Raportul de evaluare urmareste exprimarea valorilor de piata ale chiriilor, care sa stea la baza calcularii „chiriei euro/mp/luna”, în vederea utilizării în cadrul licitației.

Se precizează că această chirie se referă la suprafața utilă totală a spațiului. Chiar dacă chiria se atașează unui „mp Arie utilă”, în estimarea chiriei s-a ținut seama de faptul că fiecare clădire are ca susținere terenul pe care este edificată (de sub clădire).

3.2. Metodologia de estimare a chiriilor

Metoda comparației directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Premisa majoră a acestei metode este că valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Pentru estimarea valorii de piață, evaluatorul trebuie să colecteze, să compare și să ajusteze datele obținute pentru a putea ajunge la concluzii relevante privind nivelul chiriei de piață adecvată pentru proprietatea evaluată.

Chiriile aferente unor proprietăți comparabile pot reprezenta o bază pentru estimarea chiriei de piață pentru o proprietate, în cazul în care au fost preluate de la proprietățile similare comparabile cu subiectul evaluat.

Evaluatorul ajustează chiriile comparabile în funcție de anumite elemente care pot influența nivelul acestora. Astfel, criteriile de comparație uzual utilizate (preț/mp arie utilă închiriabilă) au fost supuse analizei prin prisma alternativelor existente pe piață. Într-un interval considerat corespunzător la utilizarea impusă.

Elementele de comparație pentru analiza chiriei sunt:

- condițiile de închiriere,
- conjunctura pieței,
- localizare (amplasamentului sau tendințele în atitudinile pieței față de amplasamentul proprietății),
- caracteristici fizice (dimensiunea, starea tehnică, finisaje),
- destinația proprietății, utilizare
- componente nonimobiliare (dotări și mobilier).

Cantitatea de date necesare depinde de complexitatea procesului de evaluare, de disponibilitatea datelor comparabile și de măsura în care modelul rezultat din ajustarea chiriilor analizate este asemănător cu modelul chiriilor pentru subiectul analizat.

În cazul de față chiriile au fost atribuite diferențiat pe următoarele:

- pe locații, pe caracteristicile tehnice și funcționale ale spațiilor, pe suprafața utilă a clădirilor.

Analiza comparabilelor s-a axat pe spații similare ca potențial din punct de vedere al solvabilității cererii. Din punct de vedere al comparabilității cu imobile similare pe piața specifică se constată existența unor închirieri „la piață”.

S-au cuantificat diferențieri între spațiile de la parter și cele de la etaj, primele având un pret de închiriere unitar ușor mai mare decât al celor de la etaj. Deci, pe piață, în conformitate cu echilibrul pieței (libere), spațiile de la parter sunt cotate mai bine.

Mențiuni speciale:

- Negocierea. În situația în care sunt disponibile sau se utilizează numai informații privind ofertele de închiriere, acestea trebuie corectate cu marjele de negociere specifice fiecărei situații în parte.

Evaluatorul obține aceste informații, apelând de obicei la participanții neutri în tranzacție, cum ar fi: avocați și agenți imobiliari.

Ajustările operate se referă în principal la următoarele elemente:

- Localizarea. Corecțiile pe motivul localizării se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate. Diferențele prea mari impun eliminarea din rândul proprietăților comparabile. Corecțiile se exprimă de regulă procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate amplasării într-o anumită zonă.

- Caracteristicile fizice. Diferența între caracteristicile fizice ale proprietăților comparabile și proprietatea evaluată, necesită analiză comparativă și corecție. S-au avut în vedere dimensiunile spațiului (suprafața), tipul constructiv al imobilului, vechimea acestuia, gradul de finisare. O suprafață mai mică, însemnând o valoare unitară /mp mai mare decât a unui spațiu cu o suprafață mai mare.

- Utilizarea. Evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate.

3.3. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare se definește ca:

„Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Caracteristicile esențiale ale amplasamentului rămân neschimbate chiar dacă pe teren se află sau nu un imobil (destinația imobilului poate fi schimbată). Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducător iar valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de acest teren.

CMBU este analizată uzual în situațiile:

- o cea mai bună utilizare a terenului considerat liber,

- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Ipotezele analizei CMBU sunt fundamentale pentru toate studiile referitoare la utilizările proprietăților imobiliare. În cazul de față ipotezele de lucru sunt de maniera de a analiza unul dintre aceste aspecte conform ipotezei de lucru, respectiv utilizarea spațiului ca locuință.

În acest context, dacă utilizarea curentă ar fi puternic depreciată fizic sau funcțional și alte utilizări alternative nu ar fi fezabile financiar, atunci CMBU ar fi demolarea și casarea construcției. Aceste proprietăți se analizează pe baza a două utilizări: continuarea utilizării existente și conversia la o utilizare alternativă.

Analizând amplasamentul proprietății se consideră un avantaj amplasarea acestuia la parterul clădirii fiind ideal pentru desfășurarea activităților economice (birouri).

Având în vedere cele expuse mai sus, cea mai bună utilizare a acestui spațiu o considerăm pe cea de birouri / comercială (legală, fezabilă financiar).

3.4. Abordarea pe baza de comparații - chirii

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din închirierea de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro, www.olx.ro etc), la data evaluării există câteva oferte pentru închiriere care sunt sintetizate în tabelele următoare:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Proprietatea de evaluat	Proprietati comparabile		
			A	B	C
	Chirie (EUR/luna)		490	580	300
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
2	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
3	Conditii de inchiriere	normale	normale	normale	normale
4	Cheltuieli imediate dupa inchiriere	da	fara	fara	fara
5	Conditiiile pietei	actual	actual	actual	actual
6	Adresa	str. Lunga, nr. 10	zona Centrului Istoric	str. Lunga (stradal)	str. Nicolae Balcescu (stradal)
	Localizare	Centrul Istoric	zona Centrului Istoric	str. Lunga (stradal)	str. Nicolae Balcescu (stradal)
7	Caracteristici fizice				
	Tip spatiu	P din P cu acces din curte comuna	P	P din P+E / acces stradal	P din P+E / acces stradal
	Finisaje si dotari	finisaje inferioare / nemobilat, neutilat	finisaje medii spre superioare / mobilat	finisaje medii	finisaje medii
	Incalzire/apa calda	fara CT	da (CT)	da (CT)	fara CT
	Arie utila (mp)	27,84	47	58	20
8	Utilizare	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie
	Chirie / mpAu (EUR)		10,43	10,00	15,00

Calcul chirie:

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	str. Lunga, nr. 10	zona Centrului Istoric	str. Lunga (stradal)	str. Nicolae Balcescu (stradal)
Chirie (EUR/mp)		10,43	10,00	15,00
TIP COMPARABILA				
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Ajustare procentuala		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip comparabila		-2,09	-2,00	-3,00
Pret ajustat		8,34	8,00	12,00
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru drept de proprietate		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		8,34	8,00	12,00
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru conditii de finantare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		8,34	8,00	12,00
CONDITII DE INCHIRIERE				
Conditii de inchiriere	normale	similare	similare	similare
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru conditii de inchiriere		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		8,34	8,00	12,00
CHELTUIELI IMEDIATE				
Cheltuieli imediate dupa inchiriere	da	fara	fara	fara
Ajustare procentuala		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru conditii de inchiriere		-1,25	-1,20	-1,80
Pret ajustat		7,09	6,80	10,20
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (data ofertei)	actual	actual	actual	actual
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru conditii de piata		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		7,09	6,80	10,20
LOCALIZARE				
Localizare	Centrul Istoric	zona Centrului Istoric	str. Lunga (stradal)	str. Nicolae Balcescu (stradal)
Ajustare procentuala		-5%	0%	-15%
Ajustare pentru localizare		-0,35	0,00	-1,53
Pret ajustat		6,74	6,80	8,67
CARACTERISTICI FIZICE				
Tip spatiu	P din P cu acces din curte comuna	P	P din P+E / acces stradal	P din P+E / acces stradal
Ajustare procentuala		0%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip apartament		0,00	-1,02	-1,30
Pret ajustat		6,74	5,78	7,37
Finisaje si dotari	finisaje inferioare / nemobilat, neutilat	finisaje medii spre superioare / mobilat	finisaje medii	finisaje medii
Ajustare procentuala		-45%	-25%	-25%
Ajustare pentru finisaje		-3,03	-1,45	-1,84
Pret ajustat		3,71	4,33	5,53
Incalzire	fara CT	da (CT)	da (CT)	fara CT
Ajustare unitara		-10%	-10%	0%
Ajustare pentru incalzire		0,00	-0,43	0,00
Pret ajustat		3,71	3,90	5,53
Aria utila	27,84	47	58	20
Ajustare unitara		2,00%	4,00%	-2,50%
Ajustare pentru aria utila		0,07	0,16	-0,14
Pret ajustat		3,78	4,06	5,39
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru caracteristici economice		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		3,78	4,06	5,39

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	str. Lunga, nr. 10	zona Centrului Istoric	str. Lunga (stradal)	str. Nicolae Balcescu (stradal)
Cea mai buna utilizare	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru cea mai buna utilizare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		3,78	4,06	5,39
Ajustare totala neta		-6,65	-5,94	-9,61
Ajustare totala neta (%)		-63,78%	-59,43%	-64,07%
Ajustare totala bruta		6,79	6,26	9,61
Ajustare totala bruta (%)		65,12%	62,63%	64,07%
Nota: Pentru comparabila B s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta (%)				
Valoare chirie lunara unitara la data de 20.02.2021		curs RON / 1EUR	EUR/mp	4,06
		4,8747	RON/mp	19,79
Valoare chirie lunara totala la data de 20.02.2021		curs RON / 1EUR	EUR	113,03
		4,8747	RON	550,99

Ajustările efectuate au avut în vedere:

- **marja de negociere:** a fost estimată la aproximativ 20% din valoarea chiriei solicitate inițial (piața închirierii spațiilor de birouri este una din cele mai afectate - vezi analiza pietei și include și comisionul agentului imobiliar)
- **condiții de piață:** toate comparabilele au fost obținute la data evaluării, motiv pentru care nu se consideră necesară aplicarea vreunei ajustări
- **cheltuieli imediate după închiriere / finisajele spațiului / componenta non-imobiliara:** având în vedere starea spațiului, s-a făcut o ajustare negativă totală la cele două capitole de 40-60%; un spațiu mobilat și utilat va fi mult mai căutat ca un spațiu doar parțial mobilat și utilat sau care nu dispune de nicio dotare; totodată, ajustarea a ținut cont de faptul că nu se poate solicita o chirie mai mare pe un spațiu nemobilat și neutilat decât pe un spațiu cu toate dotările pentru că în acest caz chiriașul va trebui să facă investiții substanțiale pentru un minim de confort
- **nivelul spațiului și localizare:** la spațiile care întrunesc cumulativ condițiile de amplasament la parter și acces stradal, s-a aplicat o ajustare procentuală negativă de 15-30%, fiind considerate superioare spațiului subiect
- **încalzire:** s-au efectuat ajustări negative apreciate la 10% (reprezentând o estimare a costurilor necesare achiziționării și montării unei centrale termice) la comparabilele 1 și 2
- **suprafata:** s-au efectuat ajustări la spațiile care au o suprafață mai mare (ajustare pozitivă), respectiv la spațiile care au o suprafață mai mică (ajustare negativă)

Valoarea unitară a chiriei pentru spațiul situat în mun. Brașov, str. Lungă, nr. 10, ap. 4, jud. Brașov, prin metoda comparației, este: 4,06 Euro/mp/lună, respectiv 113,03 euro/lună (valoarea nu conține TVA).

Capitolul 4

RECONCILIAREA ȘI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor precum si scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii supuse evaluarii, in opinia noastra, cuantumul minim al chiriei, la data evaluarii este:

pentru spațiu cu altă destinație situat în mun. Brașov, str. Lungă, nr. 10, ap. 4, în suprafață de 27,84 mp:

**113,03 Euro / lună, respectiv 550,99 lei / lună
(4,06 Euro/mp/ lună, respectiv 19,79 lei/mp/lună)
curs RON / EUR = 4,8747 RON din 22.02.2021
valoare obținută prin metoda comparațiilor de piata
(valoarea nu contine TVA)**

Valoarea de piață în opinia evaluatorului este valoarea obținută prin metoda comparațiilor directe, deoarece ține seama de starea pietei imobiliare a mun. Brașov, de starea finisajelor, de utilizarea permisă legal a spațiilor etc.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport:

Valoarea este o predicție.

Valoarea este subiectivă.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

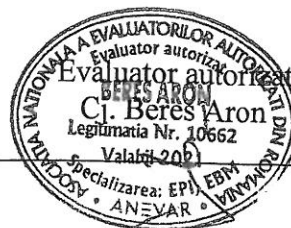
Mențiuni suplimentare:

Atașarea suplimentară a unor componente neluate în calcul la dreptul de proprietate (expuse pe parcurs) impune ajustarea corespunzătoare a valorilor.

Valorile prezentate reprezintă valori minime ale chiriei, care urmează a fi folosite ca pret de pornire a licitației.

În concluzie, chiria de piață a proprietății imobiliare este:

**113,03 Euro / lună, respectiv 550,99 lei / lună
(4,06 Euro/mp/ lună, respectiv 19,79 lei/mp/lună)
curs RON / EUR = 4,8747 RON din 22.02.2021
valoare obținută prin metoda comparațiilor de piata
(valorile nu contin TVA)**



ACTE UTILIZATE



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brasov

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 151739 Brașov

Nr. cerere	116133
Zlăua	21
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare
100087486472



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1258

Adresa: Loc. Brasov, Str Lungă, Nr. 10, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 861 Top: 2051/1	220	Construcția C1 înscrisă în CF 151739-C1; Construcția C3 înscrisă în CF 151739-C3; suprafața din CF hârtie de 219,60 mp.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	CAD: 8611-C2-U1 Top: 2051/1/11	Loc. Brasov, Str Lungă, Nr. 10, Ap. 4, Jud. Brasov	spațiu cu altă destinație, cu cota de 6,04% din părțile de uz comun care sunt : terenul cu nr. top. 2051/1 în suprafață de 219,60 mp., fundațiile, zidurile, planșeele, acoperișul, podul, scările și casa scării, accesul la pînite, înveltoarea, fațadele, bransamentele existente de apă, electrice, canal, gaz.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1330 / 02/08/1963		
Act nr. 1330, din 02/08/1963 emis de CF (cerere nr. 59737/1963 și documentație anexată, în baza Decretului nr. 92/1950, poz. nr.24);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept naționalizare, dobândit prin Lege, cota actuală 5713/10000 1) STATUL ROMÂN, prin Sfatul Popular al Or. Brașov	A1/B.19,B.21
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE operativă 1) INTREPRINDEREA DE LOCUINȚE ȘI LOCALURI DIN BRAȘOV	A1, A1.2/B.7, B.9
54516 / 22/06/2012		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 741, din 16/05/2012 emis de NP Cazan Maria și act adițional nr. 1031/2012 aut. de NP Morosanu Marlea;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare asupra cotei de teren aferente ap.3 - S.A.D., dobândit prin Convenție, cota actuală 1749/10000 1) S.C. ROCCO S.R.L., cu sediul în Brașov	A1
54525 / 22/06/2012		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 273, din 18/02/2005 emis de N.P. Cazan Maria;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare asupra cotei de teren aferente ap. 1, dobândit prin Convenție, cota actuală 387/10000 1) S.C. ACANTA S.R.L., cu sediul în Brașov	A1
158497 / 19/12/2017		
Act Notarial nr. 6436, din 19/12/2017 emis de IONAȘ Alexandru Mihai; Act Notarial nr. Certificat de mostenitor nr.31/2017 în Dosar nr.22/2017, din 27/07/2017 emis de IONAȘ Alexandru Mihai;		
B7	se radiază dreptul de administrare operativă de sub B.2 numai pentru cota de teren aferentă ap.5 ca fiind rămas fără obiect	A1
158500 / 19/12/2017		
Act Notarial nr. 6436, din 19/12/2017 emis de IONAȘ Alexandru Mihai;		
B9	se radiază dreptul de administrare de sub B.2 numai pentru cota din teren aferentă pînitei cu nr cad 8611-C1-U1	A1
67090 / 03/06/2020		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. 1621, din 02/06/2020 emis de UNGUREANU OLIMPIA; Act Administrativ nr. 275/16, din 15/05/2020 emis de Directia Județeană Pentru Cultura Brașov; Act Administrativ nr. 258, din 29/05/2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Brașov;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, asupra cotei de teren aferente pivnței cu nr. cad. 8611-C1-U1, dobandit prin Convenție, cota actuala 162/10000 1) CĂLINA ANDREI, și soția 2) CĂLINA ANA-MARIA OBSERVATII: -ipotecă C.1;	A1 / B.14, B.15
Act Notarial nr. 1622, din 02/06/2020 emis de UNGUREANU OLIMPIA;		
B14	se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare și construire, asupra cotei de teren aferente pivnței cu nr. cad. 8611-C1-U1, proprietatea celor de sub B.13 1) ING BANK N.V. AMSTERDAM, SUCURSALA BUCURESTI, CIF:6151100	A1
67069 / 03/06/2020		
Act Notarial nr. 1621, din 02/06/2020 emis de UNGUREANU OLIMPIA; Act Administrativ nr. 275/16, din 15/05/2020 emis de Directia Județeană Pentru Cultura Brașov; Act Administrativ nr. 258, din 29/05/2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Brașov;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare ca bun comun asupra cotei de teren aferente ap. 5, dobandit prin Convenție, cota actuala 116/1000 1) CĂLINA ANDREI, și soția 2) CĂLINA ANA-MARIA OBSERVATII: -ipotecă C.2;	A1 / B.17, B.18
Act Notarial nr. 1622, din 02/06/2020 emis de UNGUREANU OLIMPIA;		
B17	se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare și construire, asupra cotei de teren aferente ap. 5, proprietatea celor de sub B.16 1) ING BANK N.V. AMSTERDAM, SUCURSALA BUCURESTI, CIF:6151100	A1
116209 / 21/08/2020		
Act Notarial nr. 3846, din 05/08/2020 emis de Ionaș Alexandru Mihai; Act Administrativ nr. Decizia nr.9, din 11/01/1991 emis de Prefectura Județului Brașov; Act Administrativ nr. 241, din 25/04/2005 emis de Consiliul Local al Municipiului Brașov; Act Administrativ nr. 378, din 28/06/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Brașov;		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de teren aferente grupului sanitar înscris în CF nr. 151739-C3-U1 Brașov, dobandit prin Lege, cota actuala 225/10000 1) MUNICIPIUL BRAȘOV, domeniul privat OBSERVATII: -vezi B.2;	A1
116133 / 21/08/2020		
Act Administrativ nr. 378, din 28/06/2018 emis de Consiliul Local Brașov; Act Administrativ nr. 241, din 25/04/2005 emis de Consiliul Local Brașov; Act Administrativ nr. 9, din 11/01/1991 emis de Prefect Brașov; Act Notarial nr. 4010, din 12/08/2020 emis de NP Ionaș Alexandru Mihai;		
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAȘOV, domeniul privat	A1.2
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATE, asupra cotei de teren aferente construcției de la A1.2, dobandit prin Lege, cota actuala 604/10000 1) MUNICIPIUL BRAȘOV, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
67090 / 03/06/2020		
Act Notarial nr. 1622, din 02/06/2020 emis de UNGUREANU OLIMPIA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:255068 LE și celelalte obligații de plată aferente creditului, asupra cotei de teren aferente pivnței cu nr. cad. 8611-C1-U1, proprietatea celor de sub B.13 1) ING BANK N.V. AMSTERDAM, SUCURSALA BUCURESTI, CIF:6151100	A1
67069 / 03/06/2020		
Act Notarial nr. 1622, din 02/06/2020 emis de UNGUREANU OLIMPIA;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:255068 LE și celelalte obligații de plată aferente creditului, asupra cotei de teren aferente ap. 5,	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C2	proprietatea celor de sub B.16	A1
1) ING BANK N.V. AMSTERDAM, SUCURSALA BUCURESTI, CIF:6151100		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 861 Top: 2051/1	220	suprafața din CF hârtie de 219,60 mp.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	220	-	-	2051/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	CAD: 8611-C1 Top: 2051/1	construcții de locuințe	-	Cu acte în CF propriu	
A1.2	CAD: 8611-C2-U1 Top: 2051/1/11	construcții administrative și social culturale	-	Cu acte	spațiu cu altă destinație, cu cota de 6,04% din părțile de uz comun care sunt : terenul cu top. 2051/1 în suprafață de 219,60 m ² , fundațiile, zidurile, planșeele, acoperișul, podul, scările și casa scării, accesul la pivnițe, învelitoarea, fațadele, bransamentele existente de apă, electrice, canal, gaz.
*A1.3	CAD: 8611-C3 Top: 2051/1	construcții anexa	-	Cu acte în CF propriu	

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

10-09-2020

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

DANIELA MOISE

(parafă și semnătură)

Referent,



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 151739-C3-U1 Braşov

Nr. cerere 116209
Ziua 21
Luna 08
Anul 2020

Cod verificare

100067490193



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:1258

Adresa: Loc. Brasov, Str Lungă, Nr. 10, Ap. grup sanitar, Jud. Brasov

Părți comune: terenul cu nr. top. 2051/1 în suprafață de 219,60 mp., fundațiile, zidurile, planșeele, acoperișul, podul, scările și casa scării, accesul la pivnițe, învelitoarea, fațadele, bransamentele existente de apă, electrice, canal, gaz.

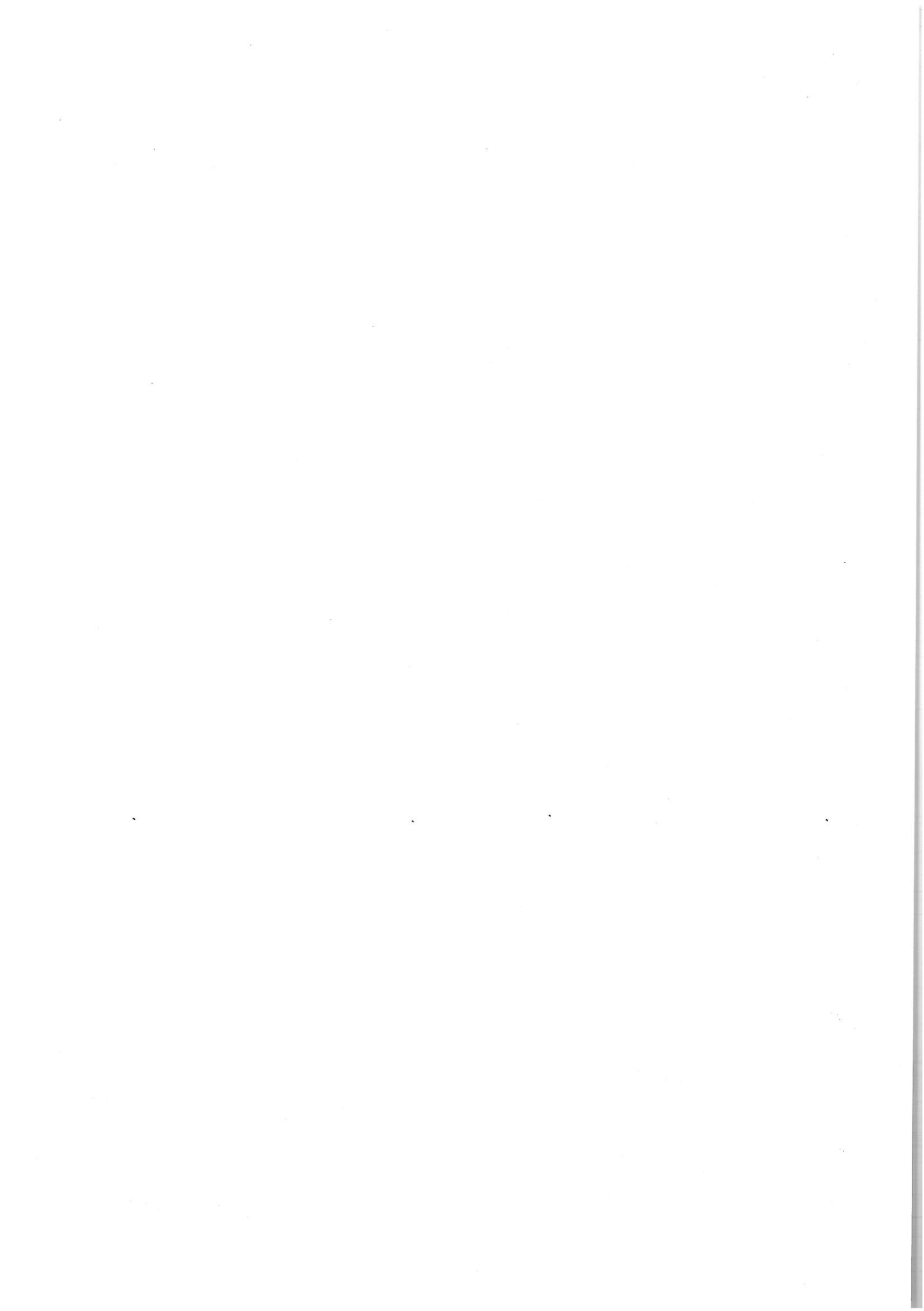
Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 8611-C3-U1 Top: 2051/1/12	-	-	225/10000	225/10000	grup sanitar în curte

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1330 / 02/08/1963		
Act nr. 1330, din 02/08/1963 emis de cf;		
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRAREoperativă 1) I.L.L. BRAȘOV	A1
116209 / 21/08/2020		
Act Notarial nr. 3846, din 05/08/2020 emis de Ionaș Alexandru Mihai; Act Administrativ nr. 378, din 28/06/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Brașov; Act Administrativ nr. 241, din 25/04/2005 emis de Consiliul Local al Municipiului Brașov; Act Administrativ nr. Decizia nr.9, din 11/01/1991 emis de Prefectura Judetului Brașov;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAȘOV, domeniul privat	A1

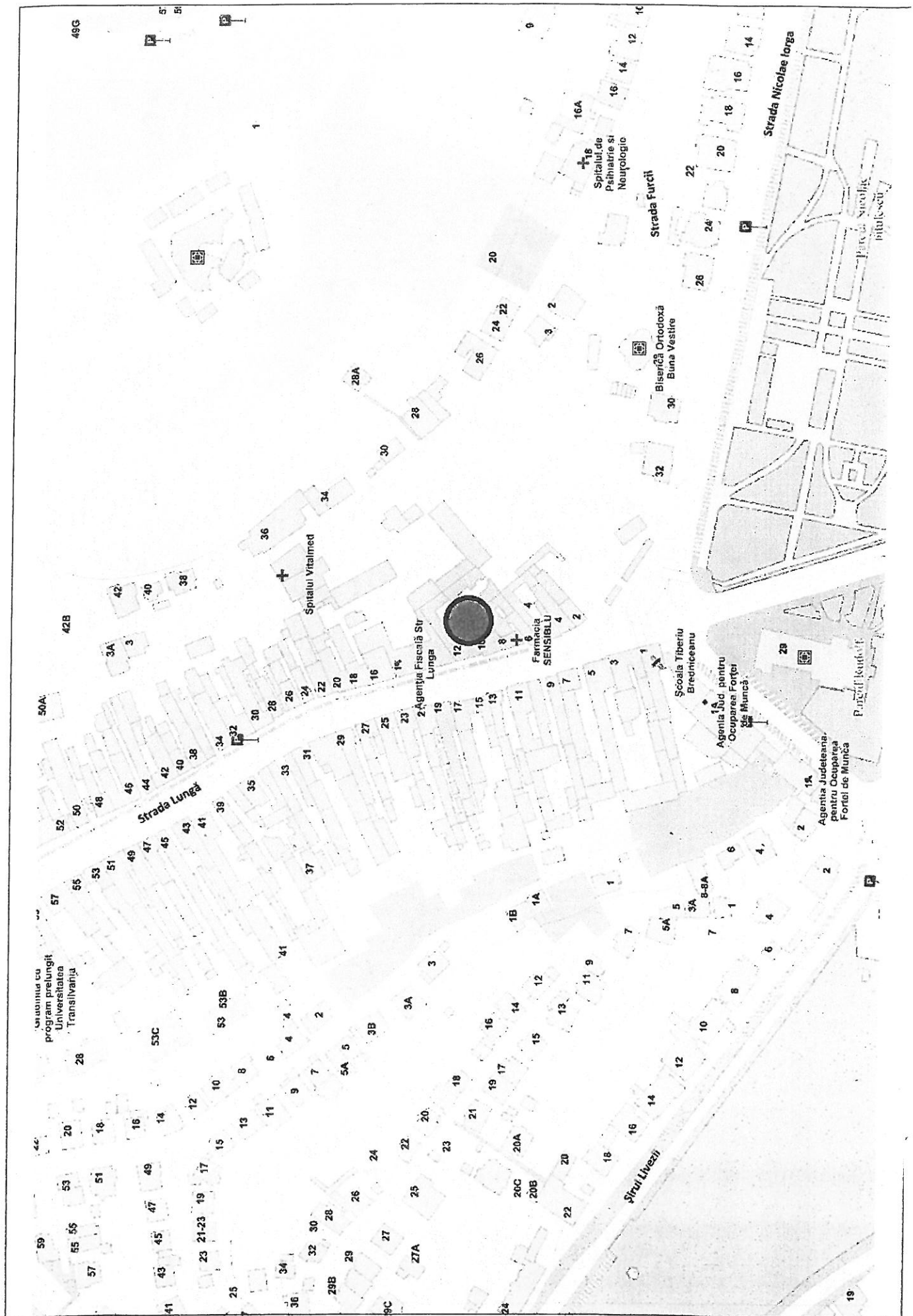
C. Partea III. SARCINI .

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



PLANURI UTILIZATE

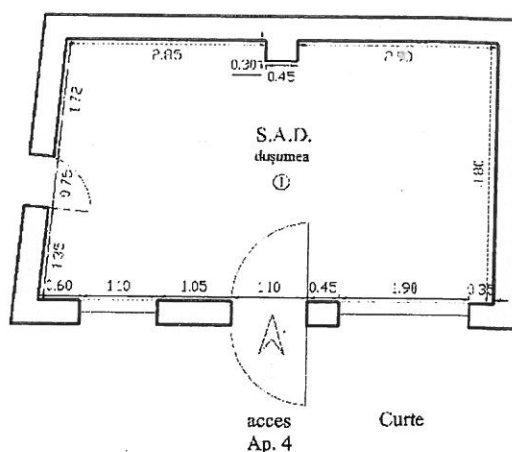




RELEVEU APARTAMENT

SCARA 1:100

Nr. topografic al terenului	Suprafața (mp)	Adresa imobilului
2051/1 - cad. 8611	219.60	Mun. Brașov, str. Lungă, nr. 10, ap. 10, parter
Carte Funciară colectiva	151739	UAT Brașov
Cod unitate individuală (UI)	U1	CF Individuală 151739-C2



Nr. apartament	Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
Ap. 4 Parter	1	Spatiu alta destinatie	24.09
		Suprafață utilă	= 24.09 mp
		Suprafață totală	= 24.09 mp

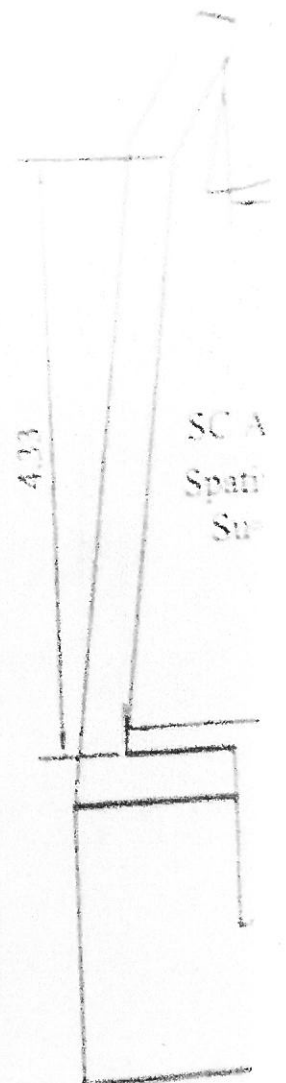
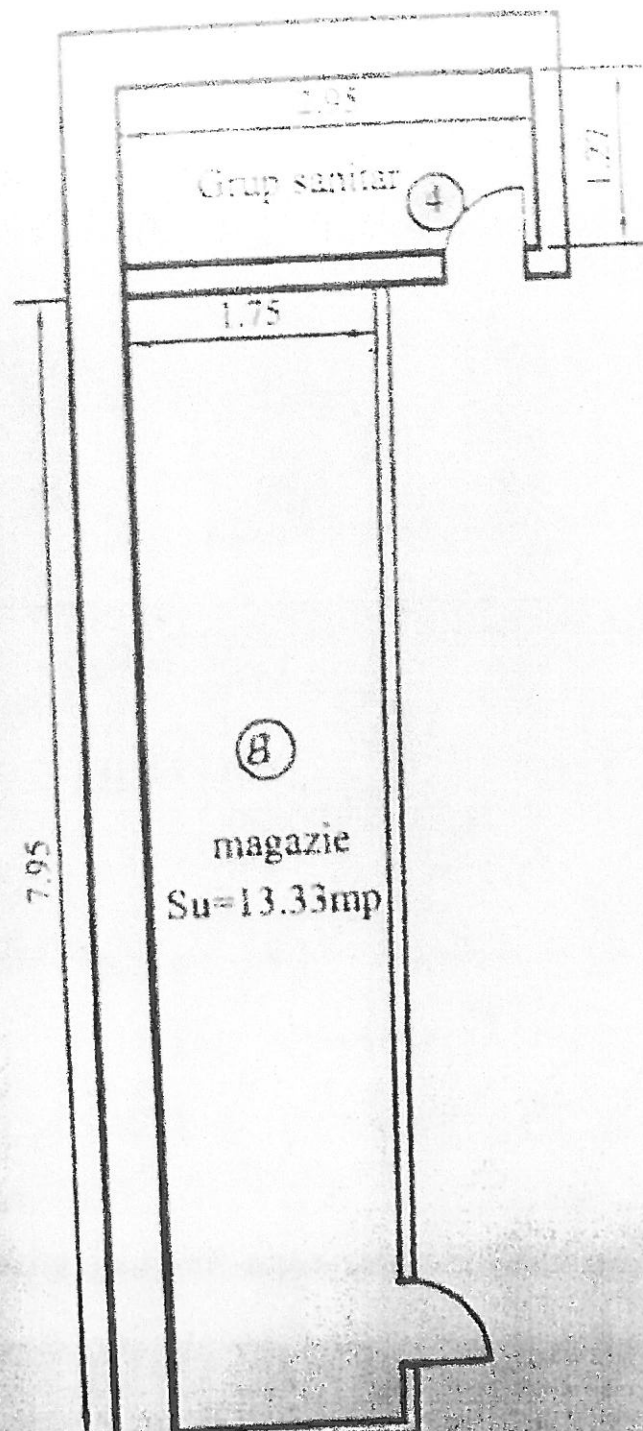
Executant
Ing. PUPĂZĂ Cristian

(semnătura și ștampila)

Data: Februarie 2021



REFUGIU SCARA



COMPARABILE UTILIZATE PENTRU STABILIREA CHIRIEI

Birou

ID: 3I0140004LM

Status: la inchiriat din 29 ianuarie 2019, data curenta: 20 februarie 2021

Adresa: Centrul Istoric, Brasov
 Zile in piata: 754 zile
 Ultimul pret solicitat: 490 EUR/luna
 10,32 EUR/mp/luna

Sursa: Agentie Imobiliara
 Telefone: 0368412412, 0730177111, 0368412412
 E-mail:
 Actualizat: Spatiicomerciale.ro - 17.02.2021

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Bloc	An constructie:	1968
Clasa birouri:	--	Stadiu constructie:	finalizata
Suprafata totala:	47 mp	Regim inaltime:	P
Supraf. inchiriabila totala:	47 mp	Stare tehnica:	--
Supraf. Inchiriabila min-max:	47 mp	Struct. rezistenta:	--
Suprafata teren:	2 mp	Utilitati:	--
Nr. locuri parcare:	1		



Imobilul propus spre inchiriere a fost preluat si fotografiat, de catre un broker al SVN Romania | Brasov, una dintre cele mai mari companii de consultanta imobiliara, ce face parte din grupul SVN, brand recunoscut, la nivel mondial, pentru calitatea serviciilor imobiliare oferite. Va propunem un spatiu comercial pretabil unor activitati de tip sediu firma, birou IT, birou notarial. Scurta descriere a spatiului: - suprafata de 47,46 mp - 3 incaperi cu suprafete diferite: - centrala pr



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Comparabila 1

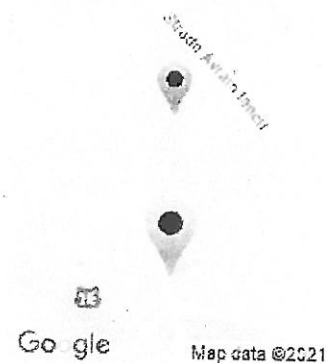
Status: la inchiriat din 18 februarie 2021, data curenta: 20 februarie 2021

Adresa: lunga, Central, Brasov
Zile in piata: 3 zile
Ultimul pret solicitat: 580 EUR/luna
 10,00 EUR/mp/luna

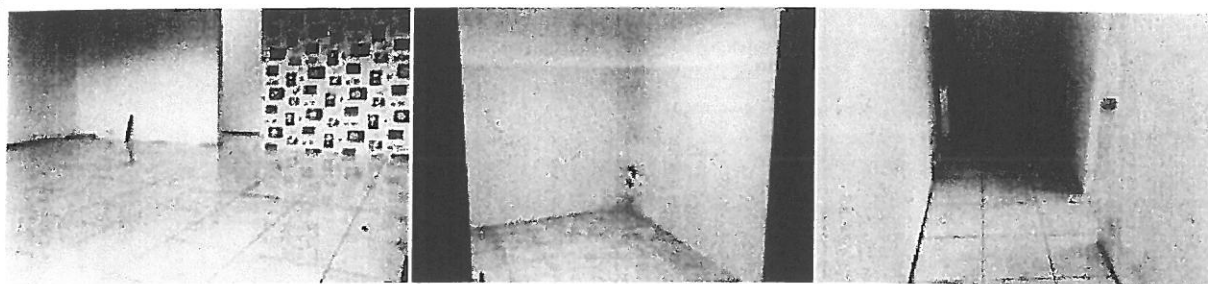
Sursa: Agentie Imobiliara
Telefoane: 0722531543
E-mail:
Actualizat: Spatiicomerciale.ro - 18.02.2021

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Casa	An constructie:	--
Clasa birouri:	B	Stadiu constructie:	--
Suprafata totala:	58 mp	Regim inaltime:	P
Supraf. inchiriabila totala:	58 mp	Stare tehnica:	--
Supraf. inchiriabila min-max:	58 mp	Struct. rezistenta:	--
		Utilitati:	--
Suprafata teren:	58 mp		
Nr. locuri parcare:	--		



Grenadine Imobiliare va propune spre inchiriere spatiu comercial stradal, cu vad, situat la P/1 in zona Centrala. Proprietatea are o suprafata totala de 58 mp dintre care 43 mp partea comerciala si 15 mp anexa + grupul sanitar. Incalzirea se face prin centrala electrica, utilitati contorizate separat, loc de parcare in fata locatiei. Se preteaza pentru sediu firma, showroom, birouri, reprezentanta, unitati de alimentatie publica, coafor, farmacie, plafar, cabinet medical, etc. Clasa energetica B



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conform cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Comparabila 2

Status: la închiriat din 5 iunie 2020, data curenta: 20 februarie 2021

Adresa: nicolae balcescu, Centrul Istoric, Brasov

Zile in piata: 261 zile

Ultimul pret solicitat: 300 EUR/luna
15,00 EUR/mp/luna

Sursa: Agentie Imobiliara

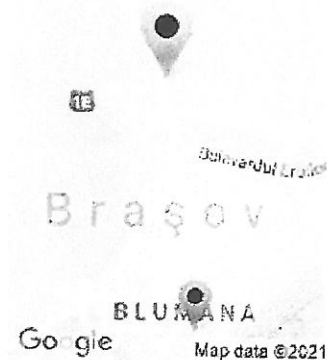
Telefoane: 0724004705

E-mail:

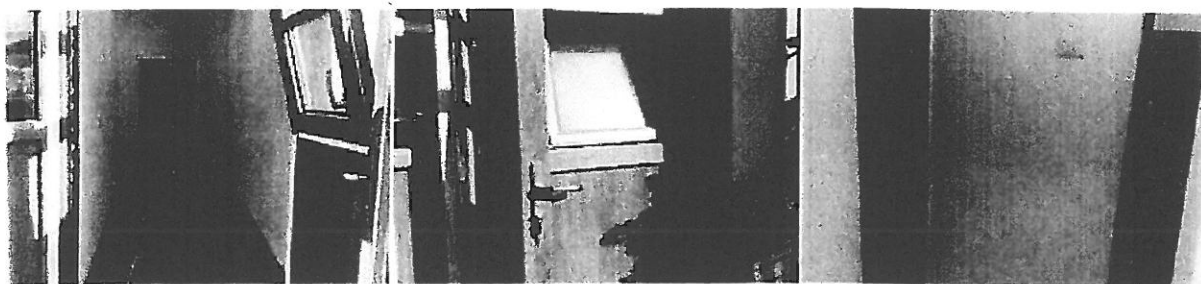
Actualizat: Spatiicomerciale.ro - 05.06.2020

Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Casa	An constructie:	--
Clasa birouri:	--	Stadiu constructie:	--
Suprafata totala:	20 mp	Regim inaltime:	P
Supraf. inchiriabila totala:	20 mp	Stare tehnica:	--
Supraf. inchiriabila min-max:	20 mp	Struct. rezistenta:	--
Suprafata teren:	--	Utilitati:	--
Nr. locuri parcare:	--		



Grenadine Imobiliare va ofera spatiu ideal Coffee Point, sau mic magazin în Centrul Istoric, dubla intrare, una stradala, cealalta in interiorul curtii, renovat, baie proprie. Se percepe o chirie in avans si garantie. Disponibilitate imediata. Cod intern 6236



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Comparabila 3

IMAGINI SPAȚIU EVALUAT



