Format Electronic

DOCUMENTAŢIE DE ATRIBUIRE

Pentru închirierea unui spaţiu cu altă destinaţie,
proprietatea privată a Municipiului Braşov, situat în
str. Mureșenilor nr. 5, ap. 2

LICITAŢIE PUBLICĂ DIN DATA DE **09.05.2024**

LISTA DOCUMENTAŢIEI DE ATRIBUIRE

Tit. I – Acte necesare și informaţii generale privind locatorul...pag.3

Tit.II - Instrucţiuni privind organizarea şi desfăşurarea.....pag.6 procedurii de închiriere

Tit. III – Caietul de sarcini.....pag.7

Tit. IV – Machetă contract de închiriere.....pag.19

Tit. V – Fişa de date a procedurii.....pag.26

Cap. I – Instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor.

Cap. II – Informaţii detaliate şi complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câştigătoare, precum şi ponderea lor.

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

Tit.VI – Informaţii referitoare la clauzele contractuale.....pag.30 obligatorii

Tit.VII – Formulare şi modele de documente.....pag.30-36

Tit. I.

Acte necesare

Pentru participarea la procedura de licitație publică sunt necesare următoarele documente:

PLICUL EXTERIOR (se va nota pe plic numele, domiciliul participantului și adresa imobilului pentru care participă):

A. PERSOANE FIZICE AUTORIZATE

1) certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, din care să rezulte că nu se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență;
2) copie registru de venituri și încasări, pe ultima lună;
3) certificat de atestare fiscală emis de Direcţia Fiscală din localitatea de domiciliu;
4) adeverință emisă de ANAF, din care să rezulte faptul că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local al domiciliului ofertantului;
5) copie certificat înregistrare fiscală;
6) chitanţă privind constituirea garanţiei de participare;
7) chitanţă privind plata taxei de participare licitaţie;
8) chitanţă privind intrarea în posesia Documentaţiei de Atribuire sau prima pagină de la caietul de sarcini în cazul descărcării electronice;
9) împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei fizice autorizate, dacă este cazul;
10) formular F1 (cerere de înscriere la licitaţie)
11) formular F2 (fişa ofertantului);
12) formular F3 (declaraţie eligibilitate);
13) formular F4 (declaraţie pe proprie răspundere că va respecta condiţiile de mediu specifice bunului);
14) formular F5 (declaraţie pe proprie răspundere că nu va schimba parţial sau total destinaţia bunului ori structura interioară a acestuia).

B. PERSOANE JURIDICE

1) certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, din care să rezulte că nu se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență;

2) copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerţului;

3) copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiţionale relevante;

4) copie de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală;

5) certificat de atestare fiscală emis de Direcţia Fiscală Braşov din localitatea de domiciliu;

6) adeverință emisă de ANAF, din care să rezulte faptul că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local al domiciliului ofertantului;

7) împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, dacă este cazul;

8) chitanţă privind constituirea garanţiei de participare;

9) chitanţă privind plata taxei de participare licitaţie;

10) chitanţă privind intrarea în posesia Documentaţiei de Atribuire sau prima pagină de la caietul de sarcini în cazul descărcării electronice;

11) balanță de verificare a societății comerciale;

12) formular F1 (cerere de înscriere la licitaţie);

13) formular F2 (fişa ofertantului);

14) formular F3 (declaraţie eligibilitate);

15) formular F4 (declaraţie pe proprie răspundere că va respecta condiţiile de mediu specifice bunului);

16) formular F5 (declaraţie pe proprie răspundere că nu va schimba parţial sau total destinaţia bunului ori structura interioară a acestuia).

PLICUL INTERIOR – va conţine numai formularul de ofertă, care se completează corespunzător.

Preţul caietului de sarcini: caietul de sarcini se pune la dispoziţia ofertanţilor gratuit în format electronic sau pe suport hârtie, contra sumei de 50 lei la registratura RIAL SRL.

Taxa de participare : taxa de participare la licitaţie este de 600 lei şi se achită la caseria RIAL SRL Braşov din str. A. I. Cuza nr.29.

Taxa de de participare nu se restituie.

Nu are dreptul să participe la licitaţie :

- persoana fizică autorizată sau persoana juridică care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ – teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie, conform art.339 alin.2 din Codul Administrativ;

- persoana fizică autorizată sau persoana juridică care a deținut în chirie un spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, proprietatea Statului Român sau a Municipiului Brașov și a cărui contract a fost reziliat pentru neexecutarea obligațiilor asumate, în ultimii 3 ani.

Informaţii generale privind locatorul

UAT Braşov, prin administrator Rial SRL Braşov cu sediul în Braşov, 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 licitaţie publică în vederea închirierii spaţiului cu altă destinaţie în suprafaţă de **289,46 mp**, proprietate privată a Municipiului Braşov, situat în **str. Mureșenilor nr. 5, ap. 2**.

Tit. II
Instrucţiuni privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de închiriere.

Condiţii de eligibilitate.

La licitaţia pentru închirierea spaţiului în suprafaţă de **289,46 mp** situat în Braşov **str. Mureșenilor nr. 5, ap. 2**, se pot înscrie persoane fizice autorizate şi persoane juridice române care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

- au plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;

- au depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de licitaţie, în termenele prevăzute în documentaţia de licitaţie;

- au îndeplinit la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

- nu sunt în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare şi care pot demonstra prin documente de eligibilitate că posedă potenţial financiar necesar respectării tuturor obligaţiilor de investiţii ce decurg din caietul de sarcini.

Licitaţia se va desfăşura în data de **09.05.2024, ora 09:30**, conform anunţului, la sediul Rial SRL Braşov, cu sediul în Braşov, str. Al. I. Cuza nr.29.

Tit.III
CAIET DE SARCINI

Privind închirierea a unui spaţiu cu altă destinaţie, proprietate privată a Municipiului Braşov, situat în **str. Mureșenilor nr. 5, ap. 2**.

CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezenta Documentaţie de atribuire s-a întocmit în vederea organizării unei licitaţii având ca obiect închirierea unui spatiu cu altă destinaţie, proprietate privată a Municipiului Braşov aflat în administrarea RIAL SRL Brasov.

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

CAPITOLUL II. Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii

Spaţiul în suprafaţă de **289,46 mp**, situat în Braşov, **str. Mureșenilor nr. 5, ap. 2,** cu destinaţia birou, comerț sau prestări servicii.

CAPITOLUL III. Condiţiile şi regimul de exploatare a spaţiului închiriat

3.1 Spaţiul închiriat are destinaţia de birou, comerț sau prestări servicii, fiind interzisă desfăşurarea în spaţiu de activităţi contrare folosinţei conform destinaţiei spaţiului.

3.2 De asemenea, locatarul are obligaţia să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii normale ce îi incumbă, în vederea menţinerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. În cazul în care locatarul doreşte să execute lucrări de amenajare suplimentară în spaţiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora. Orice modificare a spaţiului închiriat se face doar cu acordul RIAL SRL.

3.3 Locatarul va fi responsabil cu plata tuturor taxelor asupra proprietăţii personale ce privesc bunurile locatarului din spaţiul închiriat. Taxa pe clădiri care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor se stabileşte în condiţii similare impozitului pe clădiri. Taxa va fi proporţională cu suprafaţa spaţiului închiriat şi se plăteşte integral o dată pe an, nu mai târziu de 31 martie.

3.4 Cheltuielile privind amenajarea spaţiului în vederea obţinerii Autorizaţiei Sanitare de Funcţionare, a altor avize şi acorduri necesare desfăşurării în condiţii de legalitate a activităţii vor fi suportate în totalitate de locatar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumul chiriei.

3.5 Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, gazul, electricitatea, energia termică, telefonul precum şi alte servicii şi utilităţi folosite de către locatar cu privire la spaţiul închiriat în cursul locaţiunii, cu excepţia cazului în care părţile stabilesc în scris altfel. Locatarul va plăti

sumele în termen de 15 zile de la facturare. Locatarul ia la cunoştinţă faptul că spaţiul închiriat este proiectat să furnizeze facilităţi electrice obişnuite şi 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 chiriaşi.

CAPITOLUL IV. Preţul minim de pornire al licitaţiei, respectiv chiria minimă

Preţul de pornire al licitaţiei este de **7.263,00 €/lună**, calculat la cursul BNR din ziua publicării anunţului de licitaţie, conform raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR.

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 ofertanţilor - 30%,

c) protecţia mediului înconjurător - 10%,

d) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat - 20%.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați 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, conform art. 341 alin. 17 din Codul Administrativ.

CAPITOLUL VI. Cerinţele privind calificarea ofertanţilor

Numărul de participanţi este nelimitat. Participarea la procedura de licitaţie este permisă persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice române, care îndeplinesc următoarele condiţii:

- au plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;

- au depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în Documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în Documentaţia de atribuire;

- au îndeplinit la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

- nu sunt în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitaţie

- persoana fizică autorizată sau persoana juridică care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

- persoana fizică autorizată sau persoana juridică care a deținut în chirie un spațiu cu altă destinație decat cea de locuință, proprietatea Statului Român sau a Municipiului Brașov și a cărui contract a fost reziliat pentru neexecutarea obligațiilor asumate, în ultimii 3 ani.

Ofertanţii care îndeplinesc condiţiile menţionate mai sus sunt consideraţi eligibili.

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

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

CAPITOLUL VII. Cuantumul garanţiei de participare, a taxei de participare şi a caietului de sarcini

(1) Ofertantul trebuie să constituie garanţia pentru participare în sumă de **14.526,00 €** calculată la cursul BNR din ziua publicării anunţului de licitaţie (echivalentul a 2 chirii minime conform raportului de evaluare efectuat de evaluatorul acreditat ANEVAR) pentru spaţiu, cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plăţii garanţiei de participare pentru care locaţie a fost depusă garanţia.

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

(3) Garanţia pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitaţiei, respectiv contul RO91 BFER 1960 0003 6727 RO01 deschis la TECHVENTURES BANK , Suc. 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 însoţite de dovada constituirii garanţiei pentru participare vor fi respinse.

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

a) - îşi retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b) - oferta sa fiind stabilită câştigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;

c) - înainte de semnarea contractului de închiriere nu achită garanţia de bună plată ce reprezintă contravaloarea a două chirii lunare.

(6) Garanţia pentru participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare se restituie de către organizatorul licitaţiei în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanţiei de bună plată. Garanţia de bună plată a contractului va fi executată de către organizatorul procedurii în situaţia în care ofertantul nu îşi îndeplineşte în totalitate, corespunzător şi la termen toate obligaţiile contractuale.

(7) Garanţia pentru participare, constituită de ofertanţii ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câştigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestaţii (5 zile de la data transmiterii adreselor de înştiinţare asupra rezultatului licitaţiei), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

Taxa de participare: taxa de participare la licitaţie este de 600 lei şi se achită la casieria Rial SRL Braşov din str. Al. I. Cuza nr.29 sau prin ordin de plată în contul organizatorului licitaţiei, respectiv contul nr. RO91 BFER 1960 0003 6727 RO01 deschis la TECHVENTURES BANK, Suc. Brasov, titular RIAL SRL, cod fiscal RO 1107650.

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

Preţul caietului de sarcini: caietul de sarcini se pune la dispoziţia ofertanţilor gratuit în format electronic sau contra sumei de 50 lei pe suport hârtie la registratura RIAL SRL.

CAPITOLUL VIII. Interdicţia subînchirierii sau cesionării bunului

Subînchirierea în tot sau în parte a spaţiului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

CAPITOLUL IX. Durata închirierii

Durata închirierii este de 5 ani de la data încheierii contractului de închiriere.

CAPITOLUL X. Drepturile și obligaţiile părţilor

Drepturile și obligatiile locatorului și locatarului sunt prevăzute în Tit.IV-Macheta contract de închiriere pentru spațiul cu altă destinație.

CAPITOLUL XI. Perioada de valabilitate a ofertei.

Perioada de valabilitate a ofertei şi a garanţiei de participare este de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

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

Reguli formale de prezentare şi depunere a ofertelor

12.1 Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile Documentaţiei de atribuire.

12.2 Ofertele se redactează în limba română.

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

12.4 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru spațiul licitat.

12.5 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de RIAL SRL.

12.6 Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

12.7 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

12.8 Oferta depusă la o altă adresă a RIAL SRL decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

12.9 Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, RIAL SRL urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

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

12.12 În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, RIAL SRL este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

12.13 În perioada cuprinsă între data publicării anunţului de închiriere şi data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de administrare are obligaţia de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentaţia de atribuire.

12.14 Documentaţia de atribuire se obţine prin ridicarea contra cost de către cei interesaţi, de luni până vineri, între orele 08.00-16.00 de la registratura Rial SRL Braşov din str. Al. I. Cuza nr.29 sau poate fi descărcată în mod gratuit, de pe site-ul instituţiei accesând www.rialbv.ro sectiunea Achiziții și licitații.

12.15 În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări faţă de informaţiile deja publicate şi incluse în documentaţia de atribuire sau ca urmare a apariţiei unor motive obiective şi justificate, RIAL SRL are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

12.16 Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentaţia de atribuire şi trebuie să cuprindă detaliat toate condiţiile prevăzute în caietul de sarcini. Oferta şi toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

12.17 În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări faţă de informaţiile deja publicate şi incluse în documentaţia de atribuire sau ca urmare a apariţiei unor motive obiective şi 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 documentaţia de atribuire şi trebuie să cuprindă detaliat toate condiţiile prevăzute în caietul de sarcini. Oferta şi toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

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

12.20 Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalităţi :

(a) prin poştă (cu confirmare de primire, dacă este cazul);

(b) depunerea la registratura RIAL SRL din str.Al.I.Cuza nr.29.

12.21 Comisia de evaluare a ofertelor va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informaţii false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informaţiile solicitate.

Data, ora şi locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor

Data limită de depunere a ofertelor:

Ofertele se vor depune la registratura Rial SRL Braşov din str. Al. I. Cuza nr.29, până în data de **08.05.2024, ora 11:30.**

Data şi ora deschiderii ofertelor:

Deschiderea ofertelor va avea loc la sediul Rial SRL Braşov din str. Al. I. Cuza nr.29, în cadrul şedinţei de licitaţie publică din data de **09.05.2024, ora 09:30.**

CAPITOLUL XIII. Desfăşurarea licitaţiei publice

Pot participa la şedinţa de licitatie publică ofertanţii care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanţi ai acestora, care vor prezenta împuternicirea şi o copie de pe actul de identitate.

În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, RIAL SRL este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie publică cu respectarea aceleiaşi proceduri.

Şedinţa de licitaţie publică este deschisă de preşedintele comisiei de evaluare, care prezintă componenţa acesteia, membrii prezenţi, tipul de licitaţie, modul de desfăşurare a licitaţiei şi toate informaţiile necesare desfăşurării licitaţiei.

La licitaţie pot participa operatori economici/grupuri de operatori economici, persoane fizice autorizate, persoane juridice române, care îndeplinesc condiţiile din Documentaţia de atribuire.

Comisia de evaluare analizează documentele depuse de către solicitanţi şi hotărăşte admiterea/respingerea participării acestora la licitaţia publică.

Comisia de evaluare respinge participarea la licitaţie a solicitantului care se află cel puţin în una dintre următoarele situaţii:

a) - nu îndeplineşte condiţiile prevăzute la capitolul VI şi 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 faţă de bugetul statului sau bugetul local, certificatele de atestare fiscală nu sunt în termenul de valabilitate la data licitatiei;

c) - se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă, rezultată din certificatului constatator eliberat de Oficiul Registrul Comerţului.

După verificarea condiţiilor de calificare preşedintele comisiei anunţă ofertanţii calificaţi pentru următoarea etapă a licitaţiei.

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

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

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

În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute în Documentația de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite către RIAL SRL.

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

Termenul de contestaţie este de 5 zile de la primirea notificării privind rezultatul licitaţiei. Soluţionarea litigiilor este de competența Tribunalului Brașov.

Tit. IV

MACHETĂ CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
NR. ____/ _____

Încheiat între:

1. RIAL S.R.L. cu sediul în Braşov, Str. Al. I. Cuza nr. 29, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului Braşov sub nr. J08/1529/1998, cod fiscal RO 1107650, cont număr RO91 BFER 1960 0003 6727 RO01, deschis la TECHVENTURES BANK, Suc. Brașov, reprezentată legal de Director General ---------- în calitate de **LOCATOR**

şi

2. _____, cu sediul în _____, Str. _____, nr. __, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului _____ sub nr. J__/____/____, cod fiscal RO _____, cont număr _____, deschis la _____, reprezentată legal de Director General _____ în calitate de LOCATAR.

În baza Procesului verbal nr _____/ _____ al Comisiei de Licitație şi a dispoziţiilor legale în vigoare, (conform OUG 57/2019 Codul Administrativ) părţile au convenit asupra prezentului contract de închiriere.

Cap. I – Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul prezentului contract îl reprezintă folosinţa spaţiului cu altă destinaţie, situat în Brașov, **Str.** _____ **nr.** ___, în suprafaţă de ____ mp.

Art. 2. Spaţiul ce face obiectul art.1 are destinaţia de _____ şi va fi folosit de către locatar conform destinaţiei date prin contract.

Spaţiul se predă conform descrierii din procesul verbal de predare-primire, anexă la prezentul contract.

Cap. II – Termenul închirierii

Art. 3. Termenul închirierii este de la data predării spațiului, pe o perioada de _____ , conform Procesului verbal nr _____/ _____ al Comisiei de Licitație.

Cap.III – Preţul închirierii

Art. 4. Chiria pentru folosinţa spaţiului este în cuantum de ____ lei + T.V.A / lună, începând cu data predarii spatiului _____.

Art. 5. Chiria prevazută la art. 4 va fi modificată din inițiativa locatorului anual prin indexare cu indicele de inflație comunicat de INS pentru anul anterior şi de câte ori vor interveni modificări legislative, sau hotărâri ale autorității publice locale.

Art. 6. Chiria majorată conform art. 5 va fi comunicată de RIAL S.R.L. în termen de 30 zile de la decizia de majorare prin intermediul facturii şi adresei de comunicare.

Neacceptarea noi chirii lunare în cel mult 15 zile de la comunicare de către locatar, reprezintă cauză de reziliere a contractului, cu aplicarea corespunzătoare a art. 32.

Cap. IV – Plata chiriei

Art. 7. Tarifele sunt stabilite în lei, RIAL SRL va emite lunar factura aferentă chiriei care va include contravaloarea chiriei cât şi a penalităţilor unde este cazul, pentru luna in curs. Locatarul are obligaţia să achite contravaloarea facturii până în ultima zi a lunii următoare. Plata de către chiriaş se va putea face în numerar, card prin POS, prin transfer bancar în contul indicat de RIAL SRL pe factură, situaţie în care toate speţele şi comisionele bancare vor fi suportate de către locatari.

Facturile vor fi transmise către locatar prin poştă sau curier la adresa indicată de acesta sau pot fi comunicate prin e-mail sau prin orice altă modalitate indicate de locatar. Dacă locatarul pretinde că nu a primit factura, acesta nu este exonerat de la plata contravalorii chiriei, putând fi eliberată locatarului la cerere o copie a facturii şi/sau a anexelor facturii, contra cost conform tarifelor aprobate Hotărârilor Consiliului de Administraţie.

Locatarul poate contesta în scris sumele facturate în termen de cel mult 30 de zile de la data emiterii facturii fiecărei luni, fără să fie exonerat de la achitarea integrală a facturii până la expirarea termenului de plată, urmând ca eventualele diferenţe să fie corectate pe factura următoare emisă de RIAL SRL.

Necontestarea facturii în termenul mai sus precizat reprezintă acceptarea necondiţionată a sumelor facturate, iar locatarul pierde dreptul de a contesta factura, recunoscând astfel că valoarea facturată a chiriilor care fac obiectul contractului are caracter cert, lichid si exigibil.

Art. 8. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,4% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, calculată asupra sumei scadente și neplătite, până la data achitării integrale a debitului constând în chirii restante, fără a fi necesară vreo solicitare formală pentru plata acestora. Penalităţile calculate de RIAL SRL și datorate de către locatar, pot depăşi cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

Debitul restant se va încasa în ordinea cronologică a scadenţei acestuia, începând cu creanţa cea mai veche, încasându-se mai întâi contravaloarea chiriilor restante și apoi contravaloarea penalităţilor.

La încetarea/rezilierea contractului indiferent de motiv, locatarul are obligaţia să plătească către RIAL SRL sumele restante și/sau penalităţile de întârziere aferente. Chiria aferentă se calculează până la data predării efective a spațiului închiriat, iar

penalităţile de întârziere aferente se calculează până la data plăţii efective a debitului principal.

Art. 9. Dacă perioada de neplată a chiriei este mai mare de 3 luni de zile sau dacă locatarul nu achită integral chiria lunară datorată conform înţelegerii din prezentul contract, părţile convin faptul că RIAL S.R.L. este indreptăţită să treacă la evacuarea locatarului.

Art. 10. Locatarul rămâne răspunzător de plata chiriei dacă abandonează spaţiul, nu îl foloseşte din propria culpă sau renunţă la acesta fără a proceda la predarea acestuia conform prevederilor din prezentul contract.

Art. 11. Locatarul se obligă să părăsească spaţiul în termen de 48 de ore de la data la care i s-a pus în vedere acest lucru şi să plătească chiria, utilităţile şi toate taxele aferente spaţiului ce cad în sarcina acestuia, până la momentul predării.

Cap. V – Garanţii

Art. 12. Locatarul este obligat să constituie la locator un fond de garanţie constând în echivalentul a 2 (două) chirii lunare, calculat la data întocmirii contractului.

Art. 13. Aceasta garanţie se va modifica în funcţie de cuantumul la care va fi modificată chiria. In cazul in care locatarul nu va achita garantia modificata in functie de cuantumul la care va fi modificata chiria, constituie clauza de reziliere a contractului de inchiriere. Neplata acestei garantii, in termen de 30 de zile calendaristice consitituie clauza de reziliere a prezentului contract.

Art. 14. Garanţia depusă de locatar nu este purtătoare de dobândă, va fi restituită acestuia fără actualizări, la valoarea de la data depunerii şi numai la finalul locaţiunii, urmare unei solicitări scrise în acest sens, cu condiţia executării corespunzătoare a obligaţiilor asumate prin contractul de închiriere şi ulterior semnării de către locator a procesului verbal de predare - primire a spaţiului cu altă destinaţie ce face obiectul locaţiunii.

Art. 15. În cazul în care locatarul întârzie îndeplinirea oricărei obligaţii de plată cu mai mult de 60 (şaizeci) de zile calendaristice de la data scadenţei, locatorul este îndreptăţit să folosească garanţia.

Cap. VI – Obligaţiile locatorului

Art. 16. Locatorul se obligă să predea locatarului spaţiul, pentru aceasta incheindu-se procesul verbal de predare-primire anexă la contract.

Art. 17. Să efectueze reparaţiile capitale, cu acordul proprietarului (Municipiul Brasov) şi cu alocarea de către acesta a fondurilor necesare acestor reparaţii.

În funcţie de fondurile alocate de către proprietarul imobilului, în acest scop, să ia măsuri pentru menţinerea în stare corespunzatoare (de siguranţă, de exploatare şi de funcţionalitate) a spatiului care face obiectul prezentului contract pe toată durata închirierii .

Proporţional cu cota de proprietate aflată în administrare, precum şi raportat la fondurile alocate în acest scop de către proprietarul acestei cote, să intreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii (acoperiş, faţada, împrejmuiri).

Art. 18. Locatorul se obligă să asigure locatarului folosinţa liniştită şi utilă a spaţiului închiriat abţinându-se de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o astfel de folosinţă.

Art. 19. Locatorul nu este ţinut să îl garanteze pe locatar de tulburarea cauzată prin fapta unui terţ care nu pretinde vreun drept asupra spaţiului, afară numai dacă tulburările începute înaintea predării bunului îl împiedică pe locatar să îl preia.

Art. 20. Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului şi pe care locatarul nu le-a reclamat.

Cap. VII – Obligaţiile locatarului

Art. 21. Locatarul are obligaţia să plătească chiria în cuantumul şi la data, stabilite în condiţiile prezentului contract.

Art. 22. Locatarul este obligat să folosească spaţiul închiriat cu prudenţă şi diligenţă, potrivit destinaţiei şi în condiţiile stabilite prin contract.

Art. 23. Locatarul are obligaţia de a efectua la timp, pe cheltuială proprie şi în condiţii legale toate reparaţiile de întreţinere curentă a spaţiului închiriat astfel cum sunt enumerate mai jos:

A. La partea de construcţii:

- spoieli, zugrăveli şi vopsitorii interioare şi exterioare, inclusiv reparaţii şi completări de tencuieli; curăţirea faţadelor, repararea învelitorilor, precum şi vopsirea lor partială sau totală; repararea jgheaburilor, burlanelor, paziilor, şorţurilor, glafurilor, copertinelor;
- repararea, înlocuirea şi vopsirea tâmplăriei interioare şi exterioare, inclusiv a feroneriei, pervazurilor, tocurilor şi căptuşelilor; reparaţii şi înlocuiri de pardoseli şi placaje de orice natură ca: faianţă, mozaic, marmură, lemn, mase plastice etc;
- reparaţii la trepte, contratrepte, podele, balustrade şi mâna curentă;
- înlocuirea geamurilor sparte sau lipsă, inclusiv chituirea lor; chituirea şi montarea de baghete de lemn sau metalice la geamuri;
- curăţirea coşurilor, curăţirea, repararea şi refacerea sobelor de orice fel;
- repararea şi înlocuirea garniturilor metalice şi uşiţelor de curăţire a cenuşii la sobe;

- repararea grilajelor metalice şi a vitrinelor, inclusiv lucrările aferente de zidărie şi tencuieli;

B. La instalaţiile sanitare;

- repararea şi înlocuirea robinetelor şi a bateriilor amestecătoare de apă la chiuvete, băi etc; repararea şi înlocuirea sifoanelor aparente de scurgere de la obiectele sanitare; înlocuirea garniturilor de la capacele pieselor de curăţire; desfundarea sifoanelor de scurgere şi a reţelei de canalizare până la căminul de ieşire din clădire (exclusiv acesta);
- repararea sau înlocuirea parţială a conductelor de alimentare şi a tuburilor de scurgere, înlocuirea obiectelor sanitare sparte sau deteriorate, inclusiv vopsirea lor; repararea sau înlocuirea armăturilor de orice fel şi a pieselor de legătură, revopsirea conductelor aparente;

C. La instalaţiile electrice:

- repararea şi revizuirea instalaţiei electrice; repararea şi înlocuirea dozelor întrerupătoarelor, fasungurilor, prizelor, siguranţelor fuzibile sau automate, butoanelor şi automatelor de scară; înlocuirea becurilor şi a globurilor, repararea tablourilor electrice.

La sfârşitul contractului de închiriere locatarul va restitui bunul închiriat în starea în care se afla la momentul încetării locaţiunii, dar nu mai puţin decât starea în care l-a primit, cu toate îmbunătăţirile aduse din iniţiativa proprie (cu sau fără aprobarea locatorului) şi fără vreo pretenţie bănească din partea locatorului sau a proprietarului imobilului (Municipiul Braşov sau Statul Român).

D. Alte obligaţii în sarcina locatarului:

- curățirea de frunze, noroi şi alte sedimente, a jgheaburilor şi a burlanelor, curăţirea de zăpadă, ţurţuri de gheaţă şi alte depuneri, a acoperişurilor, jgheaburilor, burlanelor, teraselor, curţilor, trotuarelor.
- să obţină orice avize, autorizaţii, licenţe sau permise necesare pentru amenajarea Spațiului și/sau desfăşurarea activităţii sale în spaţiu şi, la expirarea acestora, să le reînnoiască. Toate avizele, autorizaţiile, licenţele sau permisele vor fi prezentate locatorului în termen de 5 zile de la data obţinerii acestora de către locatar de la autorităţile competente;
- să respecte normele, legile locale și europene. Locatorul nu va fi responsabil pentru nici un accident şi pentru vătămarea nici unei persoane sau pentru pierderea sau prejudicierea vreunui bun (inclusiv al locatarului) survenite în sau în jurul spaţiului din orice cauza posibilă (cutremur, incendii, inundaţii, furt sau alte infracţiuni, întreruperea serviciilor publice de utilităţi, etc.);

Art. 24. Locatarul este obligat să permită locatorului sau reprezentaţilor acestuia accesul liber în spaţiu, în vederea inspectării, inventarierii şi controlului modului de folosire corespunzătoare a spaţiului în conformitate cu termenii şi condiţiile prevăzute în prezentul contract precum și să permită accesul tuturor persoanelor autorizate de locator pentru vizitarea spaţiului cu un preaviz de 48 de ore.

Art. 25. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat, cesiunea contractului de închiriere sau participarea cu spaţiul închiriat pentru înfiinţarea de societăţi comerciale şi/sau asocieri cu terţe persoane fizice sau juridice atrage rezilierea de plin drept a contractului de închiriere.

Art. 26. Locatarul este obligat să comunice locatorului orice tulburare de fapt sau de drept de natură a-i aduce acestuia prejudicii sub sancţiunea plăţii de daune interese.

Art. 27. Locatarul este obligat să comunice locatorului necesitarea efectuării tuturor lucrărilor care cad în sarcina acestuia şi a căror neexecutare pune în pericol siguranţa publică sau a persoanelor care folosesc spaţiul.

Art. 28. Pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract de închiriere aşa cum este descris la Cap.I al prezentului contract, locatarul are obligaţia de a se prezenta în termen de 30 de zile de la data primirii spaţiului conform procesului verbal de predare – primire, la Direcţia Fiscală de Taxe si Impozite Locale, în vederea declarării acestuia, necesară stabilirii taxei fiscale. Locatarul are obligaţia de a se conforma tuturor sarcinilor de natura fiscală stabilite prin Codul fiscal în legătură cu prezentul contract de închiriere..

Locatarul este obligat să achite toate taxele locale specifice spaţiului închiriat (taxe datorate bugetului local) contravaloarea consumurilor la utilităţi pe toata durata locaţiunii.

Locatarul este obligat să achite taxele prevăzute de Codul Fiscal în vigoare.

Art. 29. Locatarul este obligat să predea locatorului spaţiul la încetarea din orice cauză legală sau contractuală, a locaţiunii în starea în care i-a fost predat sau în starea în care se află conform art. 23 şi în termenul în care se solicită predarea.

Art. 30. In situatia in care locatarul produce orice prejudiciu cauzat din fapta proprie unei terte persoane (fizice sau juridice) sau unui bun, raspunde exclusiv pentru prejudiciul cauzat.

Art. 31. Locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat cauzată de faptă proprie sau terţe persoane în timpul folosinţei sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedeşte că a survenit fortuit, fiind obligat să întreprindă toate demersurile legale privind această calamitate.

Obligaţia de a dota spaţiul închiriat cu mijloacele necesare pentru prevenirea şi stingerea incendiilor aparţine locatarului, locatorul fiind descărcat de orice răspundere în acest sens.

Cap.VIII – Încetarea şi rezilierea contractului

Art. 32. Locatarul este obligat la plata chiriei până la data predării sau evacuării din spaţiu și a penalităţilor de întârziere aferente calculate până la data achitării debitului.

Art. 33. Atunci când, fără justificare, una din părţile contractuale nu îşi execută obligaţiile născute din prezentul contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locaţiunea, cu daune interese, dacă este cazul, în condiţiile legii.

În cazul în care, locatarul îşi încalcă obligaţiile contractuale, locatorul va notifica locatarului intenţia de reziliere a contractului pentru nerespectare de obligaţii şi motivul precis. Locatarul are la dispoziţie un termen de 15 zile lucrătoare pentru îndepărtarea cauzelor care au stat la baza notificării de reziliere, termen calculat de la primirea notificării. În cazul în care locatarul nu se va conforma notificării locatorului, în termenul stabilit, contractul va înceta de drept, fără alt termen şi fără altă formalitate, prezenta clauza constituind în accepțiunea părților un pact comisoriu de grad IV.

Art. 34. În momentul rezilierii, locatarul va elibera şi preda spaţiul în conformitate cu prevederile acestui contract, iar toate drepturile, pretenţiile, acţiunile locatarului împotriva locatorului vor înceta. Locatorul este îndreptăţit să păstreze, fără plata către locatar a vreunei compensaţii în această privinţă, îmbunătăţirile, decoraţiunile, construcţiile, finisările etc. rezultate din sau în legătură cu lucrările locatarului, chiar dacă prin acestea s-a adus un spor de valoare spaţiului/imobilului.

Cap. IX – Alte dispoziţii

Art. 35. Părţile sunt ţinute întru totul de respectarea obligaţiilor prezentului contract, care se completează cu dispoziţiile legale în materie.

Art. 36. Litigiile născute din nerespectarea obligaţiilor prevăzute în contract sunt de competenţa instanţelor dacă părţile nu reuşesc soluţionarea lor pe cale amiabilă.

Art. 37. În situația în care chiriașul nu achită contravaloarea a 3 chirii consecutive, în ceea ce privește această obligație, prezentul contract constituie titlu executoriu, nemaifiind necesară intervenția instanțelor judecătorești.

Art. 38. Prezentul contract s-a încheiat astazi _____ în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR, **LOCATAR,**

Director General,

Şef Serviciu Financiar Contabil,

Şef Serviciu Administrare Imobile,

Întocmit,

Viza C.F.P.

Tit. V

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

Cap.I

Instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor

Ofertanţii transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor la registratura Rial SRL cu sediul în Braşov, str. Al. I. Cuza nr. 29, precizându-se data şi ora, în registrul Oferte, până la data de **08.05.2024, ora 11:30.**

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.

Licitaţia publică se va desfăşura la sediul Rial SRL, în Braşov, str.Al. I. Cuza nr.29, pe data de **09.05.2024, la ora 09:30.**

Cap.II

Informaţii detaliate şi complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câştigătoare, precum şi ponderea lor

ART.1 LICITAŢIA

Pentru desfăşurarea procedurii licitaţiei publice este obligatorie participarea a cel puţin 2 ofertanţi care au depus oferte valabile pentru același spațiu conform art.335 alin.15 din Codul Administrativ .

Plicurile închise şi sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.

După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute la Tit.I.

Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute la Tit.II.

În cazul în care după deschiderea plicurilor interioare există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nici o ofertă valabilă, RIAL SRL anulează procedura de licitaţie.

Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată Documentaţia de Licitaţie aprobată pentru prima licitaţie, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o oferăa valabilă conform art.314 alin.16 din Codul Administrativ.

Cea de-a doua licitaţie se organizează în condițiile prevăzute de art. 336 al. 1-12 și art. 341 al. 28 din OUG 57/2019.

RIAL SRL are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.

Documentele depuse de ofertanți, în cadrul procedurii de licitație, cu excepția garanției de participare la licitație, nu se restituie, urmând a fi arhivate la sediul societății RIAL SRL. Taxa de participare la licitație, nu se restituie ofertantului.

Procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

a) în cadrul documentaţiei de licitaţie şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute în art. 311 al Codului Administrativ referitoare la transparenţă, tratamentul egal, proporţionalitatea, nediscriminarea şi libera concurenţă;

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

RIAL SRL are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

ART.2 DETERMINAREA OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE

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

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

Pentru determinarea ofertei câştigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în cap. V din Documentația de atribuire.

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

Anunţul 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, conform art. 341 alin. 21 din Codul Administrativ.

ART.3 ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.

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

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 câştigător 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 RIAL SRL, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar RIAL SRL reia procedura, în condiţiile legii.

În cazul în care RIAL SRL nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa

contractul, RIAL SRL are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.

În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitaţie se anulează, iar RIAL SRL reia procedura.

Cap.III
Instrucţiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluţionarea litigiilor apărute se vor rezolva prin introducerea acţiunii în justiţie la secţia de contencios administrativ şi fiscal a Tribunalului Braşov.

Tit.VI
Informaţii referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii conform art. 343 alin. 2 din Codul Administrativ.

Clauzele contractuale obligatorii sunt cuprinse în **Macheta contract de închiriere pentru spațiul cu altă destinație.**

În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar RIAL SRL reia procedura, în condiţiile legii.

ÎNCETAREA SI REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Clauzele privind încetarea și rezilierea contractului sunt cuprinse în cap.VIII din cadrul **Machetei contract de închiriere pentru spațiul cu altă destinație.**

Tit.VII
Formulare şi modele de documente

OFERTANT **Formular – F1**

Către,

Rial SRL Brașov

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAŢIE

pentru închirierea spaţiului din str. .....nr.....,

bl....., sc....., ap....., Braşov

Operatorul economic / grupul de operatori economici....., cu sediul în ..... , judeţul....., str..... nr. ....., telefon....., fax ....., e-mail..... înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr.....având atribuit CUI....., având cont IBAN nr....., deschis la ....., existând şi funcţionând potrivit legislaţiei Statului Român, reprezentată legal de ....., cu funcţia de ..... rugăm să ne admiteţi participarea la licitaţia publică pentru închirierea spaţiului din str. .....nr....., bl....., sc....., ap....., organizată de U.A.T Braşov prin administrator Rial SRL Braşov în data de ..... .

Menţionăm că am luat cunoştinţă de prevederile caietului de sarcini al licitaţiei şi ne obligăm ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de închiriere în termenul stabilit prin procesul verbal de licitaţie (20 zile lucrătoare), în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanţiei de participare aferente.

Ofertant

.....

OFERTANT

Formular - F2

FIŞA OFERTANTULUI

pentru închirierea prin licitaţie publică a spaţiului situat în Braşov, 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 Comerţului_____
8) Obiect de activitate _____
9) Nr. cont _____
10) Banca _____
11) Capitalul social (lei) _____
12) Cifra de afaceri (lei) _____

OFERTANT **Formular - F3**

DECLARAŢIE

Privind eligibilitatea pentru închirierea prin licitaţie a spaţiului situat în Braşov, str. .....nr. ....., bl. ....., sc. ....., ap. ..... .

Subsemnatul(a) ....., reprezentant al ....., în calitate de ofertant la licitaţia publică, a spaţiului situat în Braşov, str. .....nr. ....., bl ....., sc. ....., ap. ....., organizată de U.A.T. Braşov prin administrator Rial SRL Braşov, sub sancţiunea excluderii din procedură şi a sancţiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunţate de judecătorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligaţiile de plată a impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligaţiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs şi nu sunt pe cale sa produc prejudicii partenerilor;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greşeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanţe judecătoreşti pentru participarea la activităţi ale unei organizaţii criminale, pentru corupţie, fraudă şi/sau spălare de bani;
- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală şi o altă candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte;
- informaţiile prezentate către RIAL SRL în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare şi selecţie nu sunt false.

Subsemnatul declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că RIAL SRL are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înţeleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

OFERTANT

Formular - F4

DECLARAŢIE

Subsemnatul(a) ....., în calitate de ofertant la licitaţia publică, a spaţiului cu altă destinaţie situat în Braşov, str. .....nr. ....., bl. ....., sc. ....., ap. ....., organizată de U.A.T. Braşov prin administrator Rial SRL Braşov, sub sancţiunea excluderii de la procedură şi a sancţiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- voi respecta condiţiile de mediu specifice bunului conform Cod Civil art.603 - Reguli privind protecţia mediului şi buna vecinatate.

Subsemnatul/subsemnata declar că informaţiile furnizate sunt corecte şi complete şi înţeleg că RIAL SRL are dreptul de a solicita orice documente doveditoare în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor.

Înţeleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Data

.....

Semnătură.....

OFERTANT

Formular - F5

DECLARAŢIE

Subsemnatul(a) ....., în calitate de ofertant la licitaţia publică, a spaţiului cu altă destinaţie situat în Braşov, str. .....nr....., bl....., sc....., ap....., organizată de U.A.T. Braşov prin administrator Rial SRL Braşov, sub sancţiunea excluderii de la procedură şi a sancţiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu voi schimba parțial sau total destinația bunului ori structura interioară a acestuia.

Subsemnatul/subsemnata declar că informaţiile furnizate sunt corecte şi complete şi înţeleg că RIAL SRL are dreptul de a solicita orice documente doveditoare în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor.

Înţeleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Data

.....

Semnătură.....

Formularul va fi completat şi depus în plicul interior

Formular de ofertă

Pentru închirierea spaţiului cu altă destinaţie situat în Braşov, str. .....nr....., bl....., sc....., ap....., în suprafaţă de.....mp, la licitaţia din data de ....., ora ....., organizată de U.A.T Braşov prin administrator Rial SRL Braşov.

1) Preţul de ofertă _____ LEI/lună

Declar că voi respecta destinaţia spaţiului, stabilită în caietul de sarcini, aprobat prin **H.C.L nr. 697/17.12.2021**, care a stat la baza organizării licitaţiei şi 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 _____, judeţul _____, CNP/CUI _____ .

Semnătura Ofertantului, _____

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

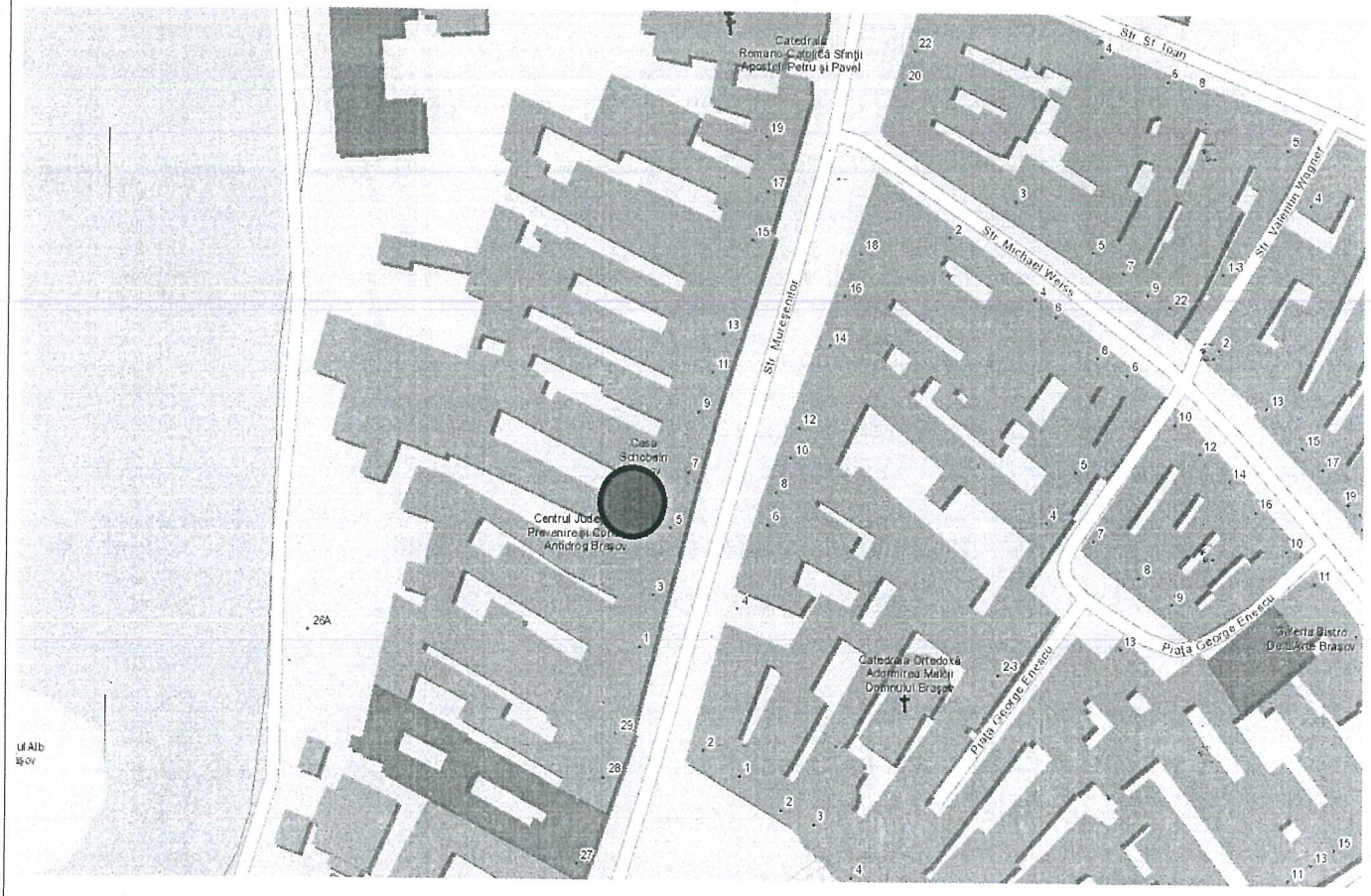
RAPORT DE EVALUARE

Solicitant: **SC RIAL SRL**

Beneficiar: **SC RIAL SRL**

Raport nr.: **740 / 2024**

Obiect: **Stabilirea (actualizarea) cuantumului chiriei pentru spațiul cu altă destinație, situat în mun. Brașov, str. Mureșenilor, nr. 5, ap. 2**



Data: 03.04.2024

OPINIE ASUPRA VALORII

S.C. TEAM RONEXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR nr. 0643, cu sediul in mun. Brasov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimaţia nr. 10662 având specializările EPI şi EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 47057 / 11.12.2023 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANTZ ŢIRIAC, în baza solicitării transmise (înregistrată cu nr. 740/2024), raportul de evaluare pentru estimarea (actualizarea) cuantumului chiriei pentru spaţiul cu altă destinaţie, aflat în proprietatea Municipiului Braşov (domeniul privat), situat în mun. Braşov, str. Mureşenilor, nr. 5, ap. 2.

Acest raport de evaluare a fost intocmit strict in scopul utilizarii acestuia pentru stabilirea de către proprietar a „chiriei euro/mp" după procedurile sale interne ce urmează a fi utilizata în noile contracte de închiriere (preţ de pornire 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 imobilul, proprietatea Municipiului Braşov (domeniul privat), spaţiu cu altă destinaţie, identificat prin CF 130861-C1-U12 Braşov nr. top. (5676,5677)/II, compus din spaţiu cu altă destinaţie - birouri.

Proprietatea imobiliară este situată in mun. Braşov, str. Mureşenilor, nr. 5, ap. 2 şi este in proprietatea Municipiului Braşov (domeniul privat) şi în administrarea SC RIAL SRL.

Scopul evaluării: *estimarea chiriei de piaţă (actualizare preţ de pornire a licitaţiei) pentru spatiu cu alta destinatie, în vederea scoaterii la licitaţie.*

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

1.2. Data evaluării: 03.04.2024

1.3. Documentele şi informaţiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022
- Adresa transmisă de reprezentantul SC RIAL SRL pentru starea tehnică actuală
- Extras CF 130861-C1-U12 Brasov
- Planuri de incadrare in zona şi planul spaţiului întocmit de ing. Pupăză Cristian
- Informaţiile primite în zonă şi publicaţiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 03.04.2024

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 chiriei (pentru a fi utilizat in procedura de licitatie), la data evaluarii este:

pentru spațiu cu altă destinație, situat în mun. Brașov, str. Mureșenilor, nr. 5, ap. 2,
în suprafață utilă totală de 289,46 mp:
7.263 Euro / lună, respectiv 36.087 lei / lună
(18,74 Euro/mp/ lună, respectiv 92,74 lei/mp/lună)
curs RON / EUR = 4,9689 RON din 03.04.2024
valoare obţinută prin metoda comparatiilor de piata
(valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport şi este valabilă in condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
- Valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară menţionată mai sus;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind chiria de piaţă.
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociatia Naţională a Evaluatorilor Autorizati din România).

Data: 03.04.2024

Evaluator autorizat,
Cj. Beres Aron

Declaraţie de certificare

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte.
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile 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 şi nu avem niciun interes personal şi nu suntem părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacţiei.
- Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Naţională a Evaluatorilor Autorizati din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Activele supuse evaluării au fost inspectate de către evaluator ing. Pupăză Diana.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

03.04.2024

Evaluator autorizat,

Cj. Beres Aron

CUPRINS

Sinteza evaluarii

Declaraţie de certificare

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea proprietăţii imobiliare – obiectul evaluării

1.2 Scopul evaluării

1.3 Utilizarea evaluării

1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

1.5 Data inspecţiei

1.6 Data estimării valorii

1.7 Moneda raportului

1.8 Standardele aplicabile

1.9 Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare

1.10 Ipoteze generale

1.11 Conditii limitative

1.12 Clauza de nepublicare

1.13 Responsabilitatea faţă de terţi

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Descrierea juridică a proprietăţii imobiliare

2.2 Situaţia juridică. Dreptul de proprietate

2.3 Descrierea amplasamentului proprietăţii imobiliare

2.4 Descrierea proprietăţii imobiliare

2.5 Analiza pieţei 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 comparaţii - chirii

4. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Anexa 1 – Acte imobil
Anexa 2 – Planuri
Anexa 3 – Comparabile utilizate pentru evaluare
Anexa 4 – Imagini spatiu

Raportul de evaluare contine 28 de pagini

Capitolul 1
PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Identificarea proprietăţii imobiliare – obiectul evaluării

Proprietatea imobiliară evaluată în prezenta lucrare:

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie spaţiul cu altă destinaţie, proprietatea Municipiului Braşov - domeniul privat.

Proprietatea imobiliara este situată in mun. Braşov, str. Mureşenilor, nr. 5, ap. 2 şi este in administrarea SC RIAL SRL. Spaţiul este identificat prin CF 130861-C1-U12 Braşov nr. top. (5676,5677)/II.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării: *estimarea chiriei de piaţă (actualizare pret de pornire pentru licitatie) pentru spatiu cu alta destinatie, în vederea scoaterii la licitaţie.*

1.3. Utilizarea evaluării

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

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Acest raport de evaluare a fost intocmit strict in scopul utilizarii acestuia pentru stabilirea de către proprietar/administrator a „chiriei euro/mp" după procedurile sale interne ce urmează a fi utilizata în noile contracte de inchiriere. Dreptul de proprietate evaluat este descris in capitolele următoare, acesta fiind cel desprins din documentaţiile puse la dispoziţie de proprietar (fara a se face investigatii/verificari suplimentare). El este considerat integral şi nerestrictiv si se refera exclusiv la proprietatea ce face obiectul inchirierii. Se considera ca acest drept sta la baza calculului chiriei de catre SC RIAL SRL, în cadrul reperelor contractuale existente in prezent (modelul-cadru al contractului de închiriere).

Conform solicitarii s-a estimat cuantumul chiriei, întelegand prin aceasta, chiria la "valoare de piata" (tip de valoare definita în standardele de evaluare ANEVAR, cu mentiunile specifice facute pe parcurs).

In acceptiunea standardelor de evaluare ANEVAR chiria de piata reprezinta ***„Chiria de piaţă este suma estimată pentru care un drept asupra proprietăţii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".***

Cuantumul chiriei s-a estimat luand in considerare ca imobilul fiind liber de orice fel de sarcini. Nu s-au efectuat investigatii suplimentare, considerandu-se dreptul integral al proprietarului. Ipoteza de lucru: utilizarea spaţiului, in continuare, cu destinaţie de birouri / spaţiu cu altă destinaţie.

1.5. Data inspecţiei

Inspecţia proprietăţii a fost realizată de catre evaluator ing. Pupăză Diana. Au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată (stare fizică, descriere, activitate desfăşurată) şi s-a efectuat măsurătoarea de către ing. Pupăză Cristian - pentru stabilirea suprafeţei exacte de închiriat. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietăţii. Conform informaţii primite de la reprezentanţii SC RIAL SRL, la acest spaţiu nu au fost efectuate lucrări, în perioada 2021-2024.

1.6. Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor şi datele furnizate de client pana la data de 03.04.2024, data la care sunt disponibile datele şi informaţiile şi la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării este **03.04.2024.**

1.7. Moneda raportului. Modalităţi de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON şi în EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,9689 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 03.04.2024.

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 şi evoluţia acestuia comparativ cu puterea de cumpărare şi cu nivelul tranzacţiilor pe piaţa imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu conţin TVA.

1.8. Standardele aplicabile

Metodologia de calcul a „*chiriei de piaţă*" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor ANEVAR:

- Cadrul general (SEV 100)
- Termenii de referinţă ai evaluării (SEV 101)
- Documentare si conformare (SEV 102)
- Raportarea evaluarii (SEV 103)
- Tipuri ale valorii (SEV 104)
- Abordari si metode de evaluare (SEV 105)
- Drepturi asupra proprietatii imobiliare (SEV 230)
- Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630)

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietăţii imobiliare;
- stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată in prezentul raport;
- deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

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

Informaţiile şi sursele de informaţii utilizate în acest raport sunt:

- Informaţii culese pe teren de către evaluator (privind poziţionarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
- Informaţii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa mun. Braşov, informaţii privind cererea şi oferta preluate de la agenţii imobiliare şi din publicaţii de profil;
- Adresele de pe internet: www.imobiliare.ro, www.olx.ro etc.
- Responsabilitatea asupra veridicităţii informaţiilor preluate de la solicitantul lucrării apartine celor care le-au pus la dispozitia evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
- In estimarea chiriei s-a tinut seama de faptul că, chiar dacă chiria se ataşează unui „mp Arie utilă", acesta din urmă are ca susţinere şi o cotă de teren pe care este edificata cladirea.
- Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanţii pentru acurateţe;

- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Orice neconcordanţă între ipotezele de evaluare şi situaţia reală (despre care evaluatorul nu a fost informat), atrage necesitatea de refacere a raportului prezent.
- Valoarea care stă la baza calculării chiriei este ataşată imobilului, deci chiria se referă la suprafata utila totala a spaţiului (spaţiu cu altă destinaţie - birouri).
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- În stabilirea valorii chiriei, s-a ţinut cont de starea spaţiului la momentul inspecţiei (stare confirmată la data prezentei de către reprezentanţii SC RIAL SRL, care au solicitat actualizarea raportului).
- Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că exista contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcţiune 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 informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părţilor componente, nici nu a inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia asupra stării părţilor neexpertizate şi acest raport nu trebuie înţeles că ar valida integritatea lor.
- Pentru efectuarea calculelor s-a lucrat in ipoteza in care lucrările de renovare la spaţiu vor fi executate de către chiriaş, iar termenul pentru care se va incheia contractul de inchiriere este suficient de lung pentru recuperarea investitiei de catre chiriaş.
- Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.11. Condiţii limitative

- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinaţie cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi 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 publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.3, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

1.13. Responsabilitatea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi la pct.1.3. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a proprietăţii 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 şi de a dispune de el în mod exclusiv şi perpetuu cu respectarea dispoziţiilor legale.

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

2.2. Situaţia juridică. Dreptul de proprietate

Spaţiul este în proprietatea Municipiului Braşov (domeniu privat), conform extras CF puse la dispoziţie de către reprezentanţii beneficiarului (extras CF anexate raportului). Suprafaţa a fost preluată din releveul întocmit de către ing. Pupăză Cristian (anexat prezentului raport) şi din documentele puse la dispoziţie de către reprezentanţii administratorului.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietăţii imobiliare

Amplasamentul proprietăţii imobiliare evaluate se află în zona Centrului Vechi a mun. Braşov, jud. Braşov. Arterele de circulaţie învecinate sunt asfaltate, nefiind probleme de circulaţie.

Tipul zonei de amplasare: rezidenţială şi comercială - zona Centrul Vechi.

Unităţi edilitare: reţelele de energie electrică, apă, gaz, canalizare.

Gradul de poluare (rezultat din observaţii ale evaluatorului, fără expertizare): absenţa poluării.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietăţii imobiliare:

Zona centrala, amplasare favorabilă, dotări şi reţele edilitare bune. Poluare absentă. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietăţii imobiliare

Adresa imobilului – mun. Braşov, str. Mureşenilor, nr. 5, ap. 2
Identificare CF - CF 130861-C1-U12 Braşov nr. top. (5676,5677)/II
Zona de încadrare în localitate – zona A
Descrierea clădirii – spatiu cu altă destinaţie, amplasat la parterul unei cladiri S+P+2E, cu acces stradal
PIF – inainte de 1900
Regim de inaltime – S+P+2E
Suprafata utilă – conform releveu intocmit de persoana autorizata ANCPI - 289,46 mp
Stare tehnică – bună
Mediu – normal

Structura construcţiei este următoarea:

- Fundaţii continue.
- Structura de rezistenţă din zidărie cărămidă.
- Planşeu lemn.
- Şarpantă lemn cu învelitoare ţiglă.
- Instalaţii pentru apă şi canalizare.
- Iluminarea se face prin corpuri de iluminat
- Instalaţii electrice cu circuite pentru prize şi separat pentru corpuri de iluminat.

Spaţiul este situat la parterul construcţiei cu regim de înalţime S+P+2E. Finisajele spaţiului sunt superioare (sediu banca).
Nu au fost verificate instalaţiile electrice, conductele, centrala termica cu privire la functionalitatea acestora. Spaţiul dispune de grupuri sanitare proprii.
Spaţiul se evaluează în ipoteza: neutilat si nemobilat.

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 chiriasilor 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 volatile 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 concentrate asupra identificarii potentialilor utilizatori ai proprietatii respective, adica: cumparatorii, chiriasii sau clientii pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de proprietate imobiliara,analiza cererii este orientate asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.

Pe piata se întalnesc oferte suficiente pentru a putea formula o părere susținută de datele din piață.

Se concluzioneaza piata specifica, pentru:

- Spatii cu destinatia de birouri / spațiu comercial.

Oferta competitiva

Oferta se refera la productia si disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie sa alcatuiasca un inventar al proprietatilor care intra in competitie cu proprietatea in cauza. Proprietatile competitive cuprind pe cele deja existente, unitatile aflate in constructie care vor intra pe piata, precum si cele aflate in stadiu de proiect. Evaluatorul trebuie – de asemenea, sa aibe in vedere unitatile care vor fi demolate, adaugate sau inlaturate prin reconversie.

O analiza extinsa asupra zonelor comparabile din municipiul Brașov a condus la concluzia ca pe piata exista o oferta semnificativa, acestea fiind intalnite în casele din Centrul Vechi.

In anexa ce contine ofertele competitive, atasata prezentului raport de evaluare, sunt prezentate detalii despre spatiile comparabile cu proprietatile 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 masura trecerii timpului, cotatiile sa scada din ce in ce mai mult. Astfel, se regaseste aici intreaga plaja de componente a ofertei competitive.

Apare la acest moment si presiunea asupra celor care au scoase spatiile pe piata de o perioadă indelungata si care pot fi nevoiti sa apeleze la valorificare rapida, mai degraba inspre inchiriere fortata.

Echilibrul pietei

Pe o perioada scurta timp, oferta de proprietati imobiliare este relativ fixa si preturile sunt corespunzatoare cererii. In cazul in care cererea este neobisnuit de mare, preturile si chiriile vor incepe sa creasca inainte sa inceapa edificarea unor noi constructii. Finalizarea construirii unei cladiri poate ramane uneori considerabil de mult, in urma tendintei cererii. Astfel, pe o perioada scurta de timp, piata se concretizeaza prin dezechilibru. Teoretic – oferta si cererea de proprietati imobiliare se indreapta catre un echilibru pe o perioada lunga de timp; practic – acest punct de echilibru ramane greu de atins.

Pe piata proprietatilor imobiliare de la nivelul municipiului Braşov se remarca o usoara tendinta de creştere a preturilor de inchiriere pe fondul scumpirii preşurilor de achiziţie al imobilelor.

Preturile la care s-au înregistrat inchirieri ale unor proprietati similare variaza in functie de caracteristicile proprietatii, zonare, acces, dimensiuni, finisaje, existenta mobilierului si a dotarii specifice etc.

Analizand situatia actuala, se poate formula concluzia ca in cazul proprietatii evaluate, in zona de amplasare a acestora si dat fiind caracteristicile/tipul acestora, tendinta pentru perioada imediat urmatoare este de creştere a preturilor de inchiriere.

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

Retailul a fost una dintre zonele cel mai greu încercate de către pandemia care a cuprins lumea în anul 2020. Mall-urile şi centrele comerciale au fost închise, la fel şi marea majoritate a spaţiilor stradale, iar ramuri întregi ale economiei au fost efectiv blocate.

În ce priveşte zona studiată (Centrul Vechi), au fost identificate oferte pentru chirii cuprinse între 3000 si 7500 Euro/lună. Preţul este influenţat de suprafaţă, finisaje, dotări precum şi de nivelul la care este amplasat spaţiul sau dacă are acces stradal.

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 in cadrul licitatiei (preț de pornire).

Se precizează că această chirie se referă la suprafata utila totala a spatiului. Chiar dacă chiria se ataşează unui „mp Arie utilă", in estimarea chiriei s-a tinut seama de faptul că fiecare cladire are ca susţinere terenul pe care este edificata (de sub cladire).

3.2. Metodologia de estimare a chiriilor

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat. Premisa majora a acestei metode este ca valoarea de piata a unei proprietati este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

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

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

Evaluatorul ajusteaza chiriile comparabile in functie de anumite elemente care pot influenta nivelul acestora. Astfel, criterii de comparaţie uzual utilizate (preţ/mp arie utilă închiriabilă) au fost supuse analizei prin prisma alternativelor existente pe piaţă. într-un interval considerat corespunzător la utilizarea impusă.

Elementele de comparaţie pentru analiza chiriei sunt:

- condiţiile de închiriere,
- conjunctura pieţei,
- localizare (amplasamentului sau tendinţele în atitudinile pieţei faţă de amplasamentul proprietăţii),
- caracteristici fizice (dimensiunea, starea tehnica, finisaje),
- destinaţia proprietăţii, utilizare
- componente nonimobiliare (dotări şi mobilier).

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

În cazul de faţă chiriile au fost atribuite diferenţiat pe următoarele:

- pe locaţii, pe caracteristicile tehnice şi funcţionale ale spaţiilor, pe suprafata utila a cladirilor.

Analiza comparabilelor s-a axat pe spaţii similare ca potenţial din punct de vedere al solvabilităţii cererii;

Din punct de vedere al comparabilităţii cu imobile similare pe piaţa specifică se constată existenţa unor închirieri „la piaţă".

S-au cuantificat diferenţieri între spaţiile de la parter şi cele de la etaj, primele având un pret de inchiriere unitar uşor mai mare decât al celor de la etaj. Deci, pe piaţă, în conformitate cu echilibrul pieţei (libere), spaţiile de la parter sunt cotate mai bine.

Menţiuni speciale:

- Negocierea. In situatia in care sunt disponibile sau se utilizeaza nunai informatii privind ofertele de închiriere, acestea trebuiesc corectate cu marjele de negociere specific fiecarei situatii in parte.

Evaluatorul obtine aceste informatii, apeland de obicei la participantii neutrii in tranzactie, cum ar fi: avocati si agenti imobiliari.

Ajustarile operate se refera in principal la urmatoarele elemente:

- Localizarea. Corectiile pe motivul localizarii se fac atunci cand caracteristicile de amplasare ale proprietatilor comparabile difera fata de cele ale proprietatii evaluate. Diferentele prea mari impun eliminarea din randul proprietatilor comparabile. Corectiile se exprima de regula procentual si reflecta cresterea sau descresterea in valoare a unei proprietati, datorate amplasarii intr-o anumita zona.
- Caracteristicile fizice. Diferenta intre caracteristicile fizice ale proprietatilor comparabile si proprietatea evaluate, necesita analiza comparative si corectie. S-au avut in vedere dimensiunile spatiului (suprafata), 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 sa evidentieze orice diferenta intre utilizarea existentă sau cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare comparabile si utilizarea proprietatii evaluate.

3.3. Cea mai bună utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

Cea mai buna utilizare se defineste ca:

„Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare".

Caracteristicile esentiale ale amplasamentului raman neschimbate chiar daca pe teren se afla sau nu un imobil (destinatia imobilului poate fi schimbata). Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducator iar valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus de acest teren.

CMBU este analizata uzual in situatiile:

- o cea mai buna utilizare a terenului considerat liber,

- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Ipotezele analizei CMBU sunt fundamentale pentru toate studiile referitoare la utilizarile proprietatilor imobiliare. In cazul de fata ipotezele de lucru sunt de maniera de a analiza unul dintre aceste aspecte, conform ipotezei de lucru, respectiv utilizarea spațiului ca spațiu pentru birouri.

In acest context, daca utilizarea curenta ar fi puternic depreciata fizic sau funcțional si alte utilizari alternative nu ar fi fezabile financiar, atunci CMBU ar fi demolarea si casarea constructiei. Aceste proprietati se analizeaza pe baza a două utilizari: continuarea utilizarii existente si conversia la o utilizare alternativa.

Având în vedere cele expuse mai sus, cea mai bună utilizare a acestui spațiu o considerăm pe cea de spatiu cu alta destinatie - birouri / comercială (legală, fezbilă finaciar).

3.4. Abordarea pe baza de comparații - chirii

Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din inchirierea de proprietăţi asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicaţiile de specialitate şi pe site-urile agenţiilor imobiliare (www.imobiliare.ro, www.olx.ro etc), la data evaluării există câteva oferte pentru inchiriere care sunt sintetizate în tabelele următoare:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Proprietatea de evaluat	Proprietati comparabile		
			A	B	C
	Chirie (EUR/luna)		4999	7500	2976
	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	fara	fara	fara	fara
5	Conditiile pietei	actual	actual	actual	actual
6	Adresa	Muresenilor nr.5	zona Centrului Istoric	zona Centrului Istoric	str. Nicolae Iorga
	Localizare	Centrul Istoric (acces stradal)	zona Centrului Istoric (acces stradal - pietonal)	zona Centrului Istoric (acces stradal - pietonal)	zona Centrului Istoric (sr. N. Iorga)
7	Caracteristici fizice				
	Tip spatiu	P / S+P+2E	P din P+E+M	P din D+P+E	E1 din P+3E
	Finisaje si dotari	finisaje medii spre superioare / nemobilat, neutilat	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii spre superioare
	Incalzire/apa calda	da (CT)	da (CT)	da (CT)	da (CT)
	Arie utila (mp)	289,46	147	250	186
8	Utilizare	spatiu cu alta destinatie - birouri	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie
	Chirie / mpAu (EUR)		34,01	30,00	16,00

Calcul chirie:

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	**Muresenilor nr.5**	**zona Centrului Istoric**	**zona Centrului Istoric**	**str. Nicolae Iorga**
Chiric (EUR/mp)		**34,01**	**30,00**	**16,00**
TIP COMPARABILA				
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Ajustare procentuala		-10%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip comparabila		-3,40	-1,50	-0,80
Pret ajustat		**30,61**	**28,50**	**15,20**
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		**30,61**	**28,50**	**15,20**
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		**30,61**	**28,50**	**15,20**
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		**30,61**	**28,50**	**15,20**
CHELTUIELI IMEDIATE				
Cheltuieli imediate dupa inchiriere	fara	fara	fara	fara
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru conditii de inchiriere		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		**30,61**	**28,50**	**15,20**
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		**30,61**	**28,50**	**15,20**
LOCALIZARE				
Localizare	Centrul Istoric (acces stradal)	zona Centrului Istoric (acces stradal - pietonal)	zona Centrului Istoric (acces stradal - pietonal)	zona Centrului Istoric (sr. N. Iorga)
Ajustare procentuala		-15%	-15%	50%
Ajustare pentru localizare		-4,44	-4,13	7,67
Pret ajustat		**26,17**	**24,37**	**22,87**
CARACTERISTICI FIZICE				
Tip spatiu	P / S+P+2E	P din P+E+M	P din D+P+E	E1 din P+3E
Ajustare procentuala		0%	0%	10%
Ajustare pentru tip apartament		0,00	0,00	2,29
Pret ajustat		**26,17**	**24,37**	**25,16**
Finisaje si dotari	finisaje medii spre superioare / nemobilat. neutilat	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii spre superioare
Ajustare procentuala		3%	3%	0%
Ajustare pentru finisaje		0,79	0,85	0,00
Pret ajustat		**26,96**	**25,22**	**25,16**
Incalzire	da (CT)	da (CT)	da (CT)	da (CT)
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare pentru incalzire		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		**26,96**	**25,22**	**25,16**
Aria utila	289,46	147	250	186
Ajustare unitara		-5,00%	-0,50%	-3,00%
Ajustare pentru aria utila		-1,35	-0,13	-0,75
Pret ajustat		**25,61**	**25,09**	**24,41**
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru caracteristici econom.		0,00	0,00	0,00

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	**Muresenilor nr.5**	**zona Centrului Istoric**	**zona Centrului Istoric**	**str. Nicolae Iorga**
Pret ajustat		**25,61**	**25,09**	**24,41**
Cea mai buna utilizare	spatiu cu alta destinatie - birouri	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		**25,61**	**25,09**	**24,41**
Ajustare totala neta		-8,40	-4,91	8,41
Ajustare totala neta (%)		-24,70%	-16,38%	52,59%
Ajustare totala bruta		9,98	6,61	11,51
Ajustare totala bruta (%)		29,34%	22,04%	71,97%
Nota: Pentru comparabila B s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta (%)				

Valoare chirie lunara unitara la data de 03.04.2024	curs RON / 1EUR	EUR/mp	**25,09**
	4,9689	RON/mp	**124,67**
Valoare chirie lunara totala la data de 03.04.2024	curs RON / 1EUR	EUR	**7.263**
	4,9689	RON	**36.087**

Ajustările efectuate au avut în vedere:

- **marja de negociere:** a fost estimată la 5-15% din valoarea chiriei solicitate inițial 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 și a comparabilelor, s-au făcut ajustări pentru comparabila 1 și 2

- **localizare:** diferențierile au fost făcute funcție de amplasamentul proprietăților în zona Centrului Vechi, respectiv, s-au aplicat ajustări negative (fiind considerate superioare) spațiilor situate în zonă exclusiv pietonale;

- **nivelul spațiului:** la spațiile care întrunesc cumulativ condițiile de amplasament la parter si acces stradal, nu s-au aplicat ajustări;

- **încalzire:** nu s-au efectuat ajustări deoarece toate comparabilele dispun de CT

- **suprafata:** s-au efectuat ajustări la spațiile care au o suprafață mai mică (ajustare pozitivă), deoarece pentru acest tip de spațiu este importantă o suprafață cât mai mare

Valoarea unitară a chiriei pentru spațiul situat in mun. Brașov, str. Mureșenilor, nr. 5, ap. 2, jud. Brașov, prin metoda comparației, este: 25,09 Euro/mp/lună (valoarea nu conține TVA).

Capitolul 4

RECONCILIEREA ŞI 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 chiriei (preț de pornire al licitației)***, la data evaluarii este:

pentru spațiu cu altă destinație situat în mun. Brașov, str. Mureșenilor, nr. 5, ap. 2, în suprafață de 289,46 mp:

7.263 Euro / lună, respectiv 36.087 lei / lună
(25,09 Euro/mp/ lună, respectiv 124,67 lei/mp/lună)
curs RON / EUR = 4,9689 RON din 03.04.2024
valoare obţinută prin metoda comparatiilor de piata
(valoarea nu contine TVA)

Valoarea de piaţă în opinia evaluatorului este **valoarea obținută prin metoda comparatiilor directe**, deoarece ţine seama de starea pietei imobiliare a mun. Brașov, de starea finisajelor, de utilizarea permisă legal a spaţiilor 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 predicţie.

Valoarea este subiectivă.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Menţiuni suplimentare:

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

Valorile prezentate reprezintă valori care urmează a fi folosite ca pret de pornire a licitatiei.

În concluzie, chiria de piaţă (preț de pornire a licitației) a proprietăţii imobiliare este:

7.263 Euro / lună, respectiv 36.087 lei / lună
(25,09 Euro/mp/ lună, respectiv 124,67 lei/mp/lună)
curs RON / EUR = 4,9689 RON din 03.04.2024
valoare obţinută prin metoda comparatiilor de piata
(valorile nu contin TVA)

Evaluator autorizat,
Cj. Beres Aron

ANEXA 1

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 130861-C1-U12
COPIE

Carte Funciară Nr. 130861-C1-U12 Braşov

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:12363

Adresa: Loc. Brasov, Str MUREŞENILOR, Nr. 5, Ap. 2, Jud. Brasov
Părţi comune: teren cu nr. top. 5676,5677 de 1449 mp., fundaţii, ziduri portante, faţade, intrare, uşa de la intrare , gangul, cele 2 case de scări, terasele de la et.I şi II, podul, acoperişul tip sarpanta, branşamentele si instalatiile existente
PUC speciale sunt: wc-ul de la etajul I

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: (5676,5677)/II	-	-	200/1449	200/1449	spatiu cu alta destinatie situat la parter

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
496 / 26/02/1969		
Cerere nr. 496, din 26/02/1969 emis de cf;		
B1	~~Intabulare, drept de PROPRIETATEconform D.712/1966 si 218/1960, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~	/ B.2 ~~A1~~
	~~1) **STATUL ROMAN**~~ ~~*OBSERVATII: cerere 29177-199/2001*~~	
18953 / 03/02/2021		
Act Notarial nr. 270, din 18/01/2021 emis de NP Ionas Alexandru Mihai; Act Administrativ nr. 241, din 25/04/2005 emis de Consiliul Local al Municipiului Brasov; Act Administrativ nr. 9, din 11/01/1991 emis de Prefectura Judetului Brasov; Act Administrativ nr. 378, din 28/06/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Brasov;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL BRASOV**, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Brasov, Str MUREŞENILOR, Nr. 5, Ap. 2, Jud. Brasov
Părţi comune: teren cu nr. top. 5676,5677 de 1449 mp., fundaţii, ziduri portante, faţade, intrare, uşa de la intrare , gangul, cele 2 case de scări, terasele de la et.I şi II, podul, acoperişul tip sarpanta, branşamentele si instalatiile existente
PUC speciale sunt: wc-ul de la etajul I

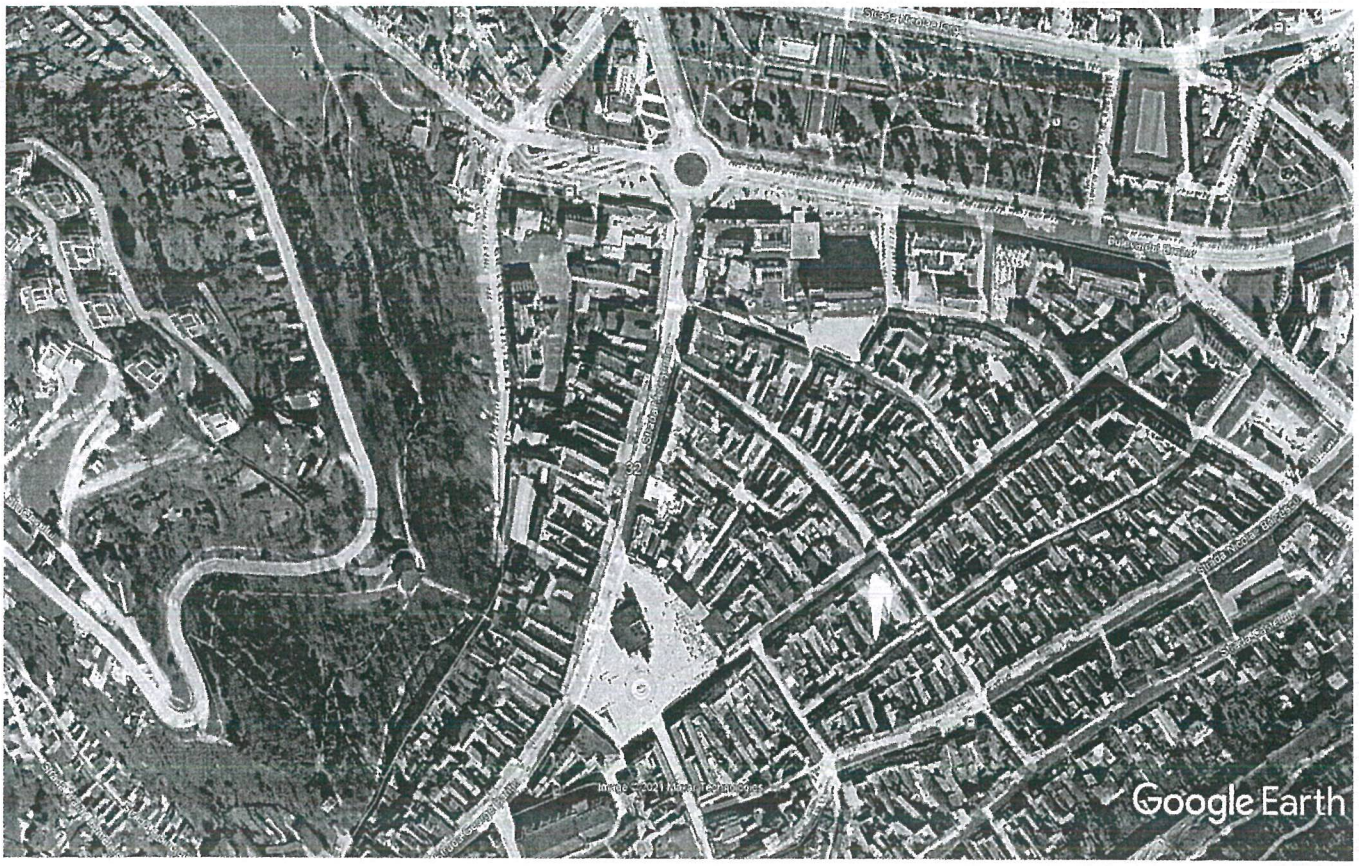
Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: (5676,5677) /II	-	-	200/1449	200/1449	spatiu cu alta destinatie situat la parter

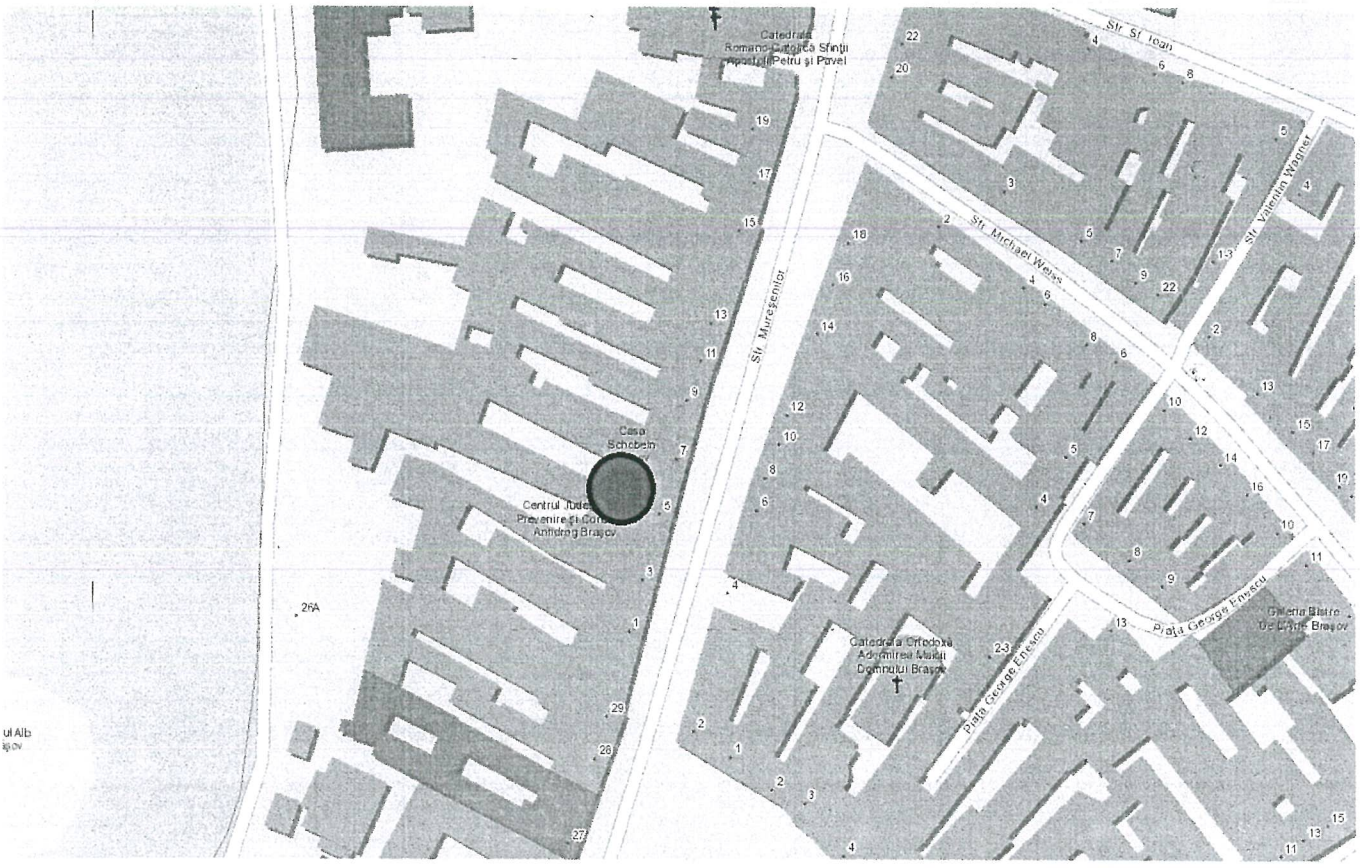
Neutilizabil in circuitul civil

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

ANEXA 2

PLANURI UTILIZATE



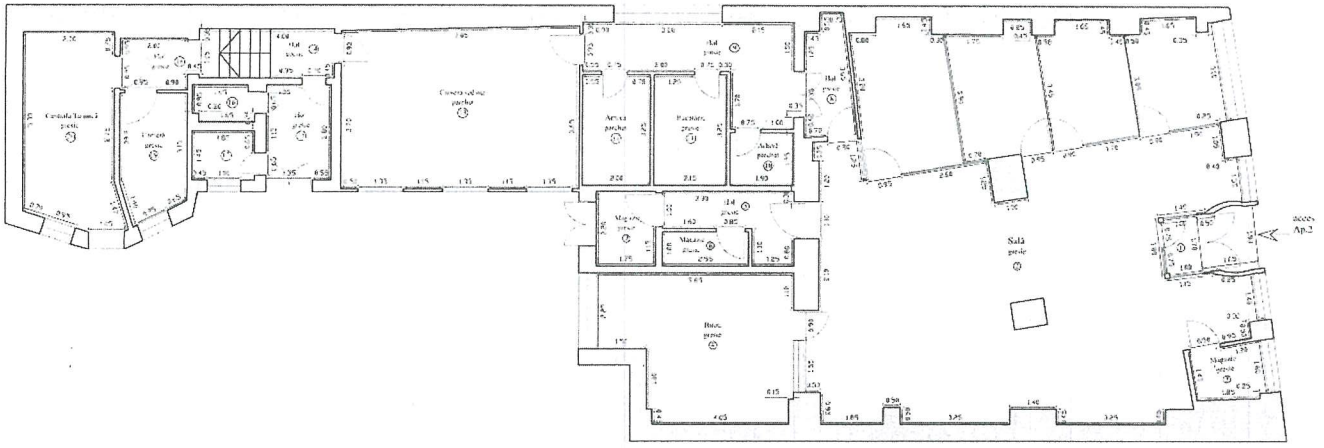


ANEXA 1.37 / ORD. 700

RELEVEU APARTAMENT

SCARA 1:100

Nr. topografic al terenului	Suprafața (mp)	Adresa imobilului	
5676, 5677	1449	Mun. Brașov, str. Mureșenilor, nr. 5, ap. 2, parter	
Carte Funciară colectivă	130861	UAT	Brașov
Cod unitate individuală (UI)	U12	CF Individuală	130861-C1-U12



Nr. apartament	Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
Parter Ap.2	1	Antreu	4.43
	2	Sală	137.57
	3	Magazie	3.36
	4	Birou	22.75
	5	Hol	5.66
	6	Magazie	2.55
	7	Magazie	3.85
	8	Hol	4.83
	9	Hol	12.61
	10	Arhivă	2.95
	11	Bucătărie	6.99
	12	Arhivă	6.50
	13	Cameră ședință	33.66
	14	Hol	6.00
	15	Hol	5.32
	16	WC	1.95
	17	WC	2.68
	18	Hol	3.10
	19	Cameră	6.97
	20	Centrală termică	15.73
		Suprafață utilă totală =	**289.46 mp**

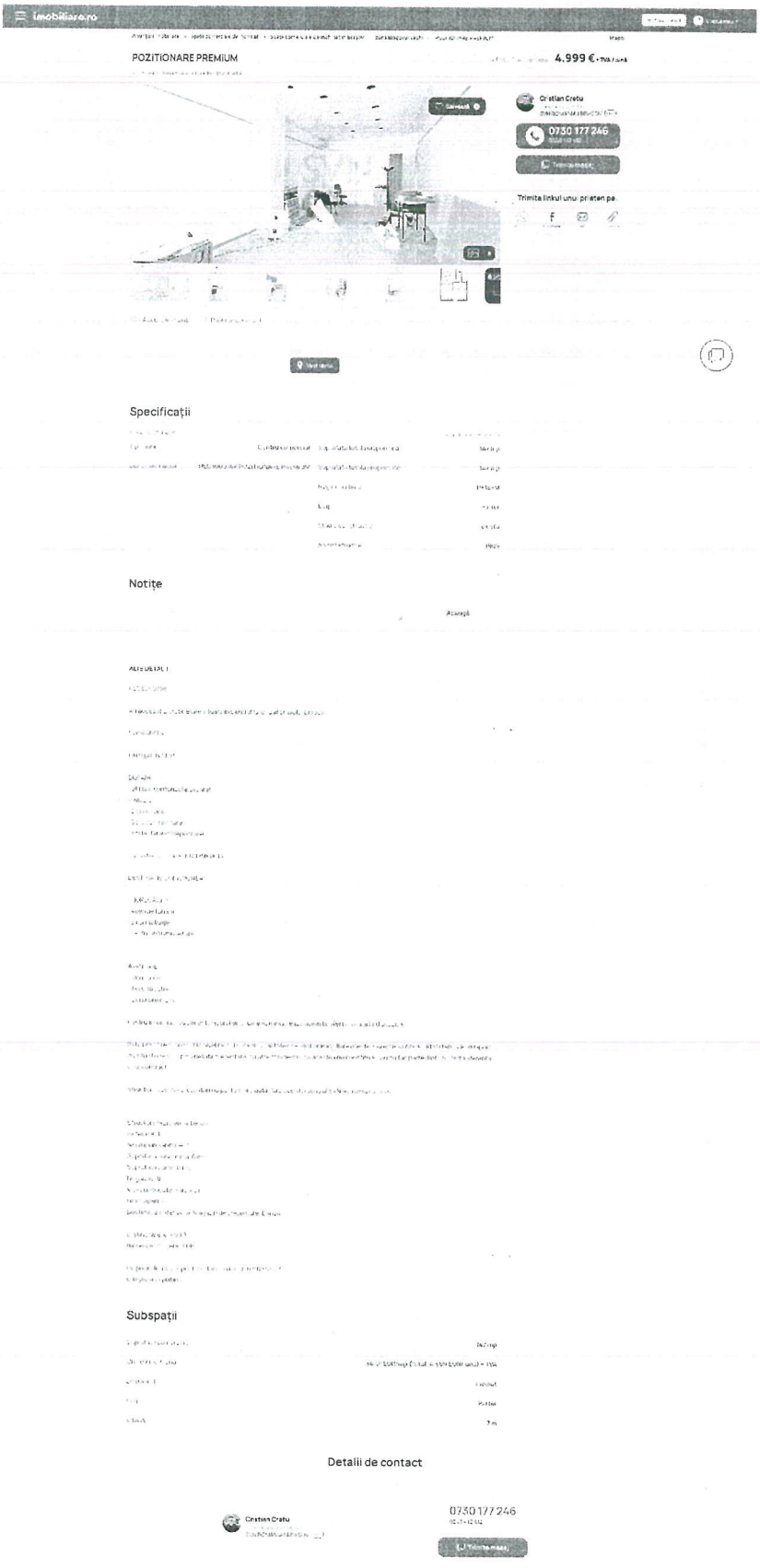
Executant
Ing. PUPĂZĂ Cristian
.....
(semnătura și ștampila)

Data: Noiembrie 2021

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-BV-F Nr. 0185/05.06.2014 PUPĂZĂ CRISTIAN CATEGORIA B

ANEXA 3

COMPARABILE UTILIZATE PENTRU STABILIREA CHIRIEI



imobiliare.ro

POZITIONARE PREMIUM

4.999 €

Cristian Cretu

0730 177 246

Trimite linkul unui prieten pe

Specificații

Notițe

Alerați

ALTE DETALII

Subspații

Detalii de contact

Cristian Cretu

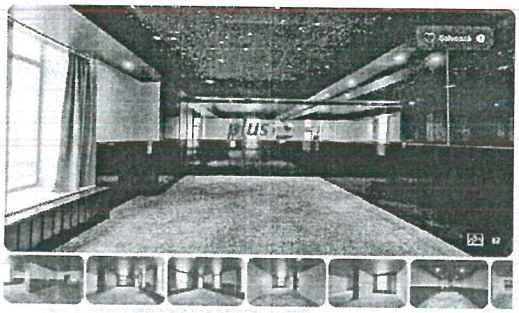
0730 177 246

Comparabila 1

imobiliare.ro

Spatiu comercial - 240mp # Plus-imo.com

7.500 €/ lună



Rares Feraru

0790 070 077

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Specificații

Suprafață totală	240 mp
Suprafață utilă	240 mp
Regim de înălțime	D+P+1E
Etaj	Parter
Nr. locuri parcare	2
An construcție	1990

Notițe

Adaugă

ALTE DETALII

ALTE DETALII PREȚ

Subspații

Suprafață totală	240 mp
Chirie negociabilă	30 EUR/mp (total: 7.500 EUR/luna). Comision standard
Disponibil	Imediat
Etaj	Parter
Nr. camere	3
Vitrină	Da

Detalii de contact

Rares Feraru

0790 070 077

Trimite mesaj

Comparabila 2

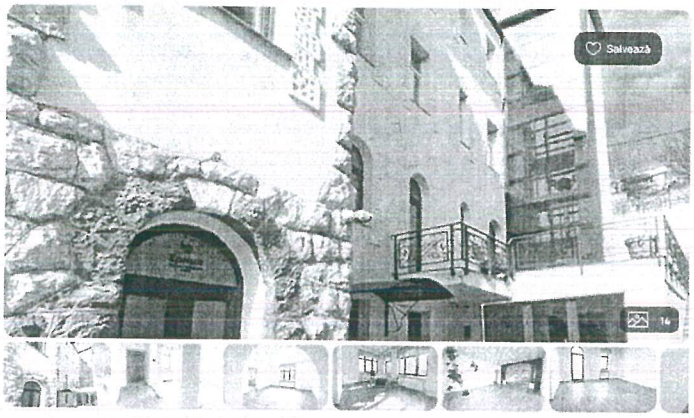
imobiliare.ro

Anunțuri imobiliare › Birouri de închiriat › Birouri de închiriat în Brașov › zona Centru Istoric › Spatiu de Birouri Exclusivist In Vila Interbelica -Centrul Istoric

Spatiu de Birouri Exclusivist In Vila Interbelica -Centrul Istoric

2.976 € + TVA / lună

Brașov, zona Centrul Istoric · Vezi hartă



Adaugă anunț · Raportează anunț

Vezi hartă

Raluca Elena
ART HOME
0758 777 001
Apelează acum
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Specificații

Actualizat în 25.2024

Tip imobil:	Cladire de birouri	Suprafață totală disponibilă:	186 mp
		Etaj	Etaj 1
		Regim înălțime	P+3E

Notițe

Adaugă

ALTE DETALII

Proprietatea propusa spre inchiriere este situata intr-o zona deosebita a Brasovului, in centrul istoric, in apropiere de numeroase puncte de interes, cu mijloace de transport in comun care asigura un acces facil, cu o priveliste deosebita asupra Bulevardului si catre muntii Tampa, intr-o asezare unica atat localnicilor cat si celor care urmeaza sa e treaca pragul.
Pozitionata la etajul 1 al unei vile, dispune de 3 cai de acces, printre care una cu lift cu deschidere direct in spatiu.
Suprafata generoasa de 186 mp cuprinde 6 incaperi dintre care una cu o suprafata de 65 mp, 2 holuri, bucatarie, 1 grup sanitar cu 2 toalete si 3 terase de 30 mp.
Finisajele de inalta calitate sunt nelipsite din acest spatiu de birouri, respectiv: parchet din lemn masiv, usi de sticla si centrala termica proprie.
Se pretează pentru diferite tipuri de activități printre care activități de birou, casa de avocatura sau birou notarial, consultanta, design, arhitectura, salon de infrumusetare, clinica etc.

Proprietate intermediata de catre un consultant Art Home.
citeste mai putin

Subspații

Suprafață disponibilă	186 mp
Chirie / mp / lună	16 EUR/mp (total: 2 976 EUR/lună) + TVA
Disponibil	imediat
Etaj	Etaj 1

Detalii de contact

Raluca Elena
ART HOME

0758 777 001
Apelează acum

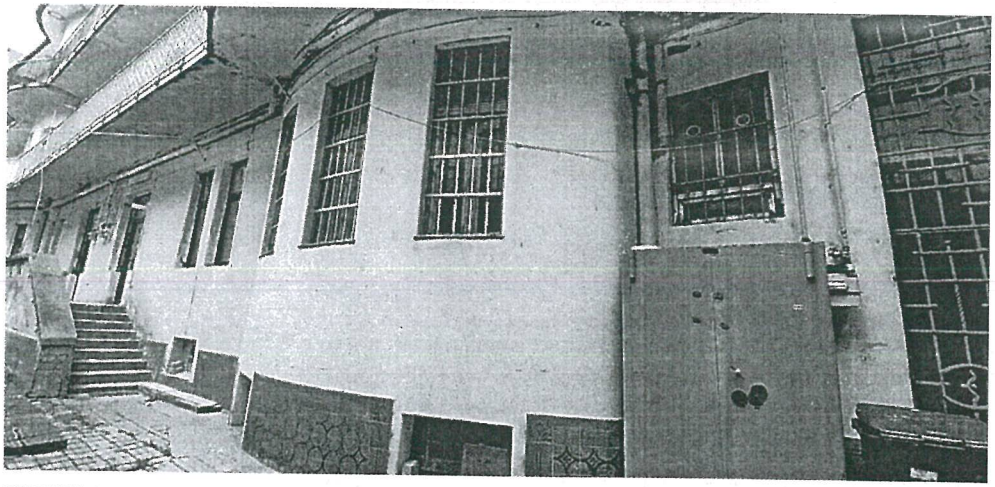
Trimite mesaj

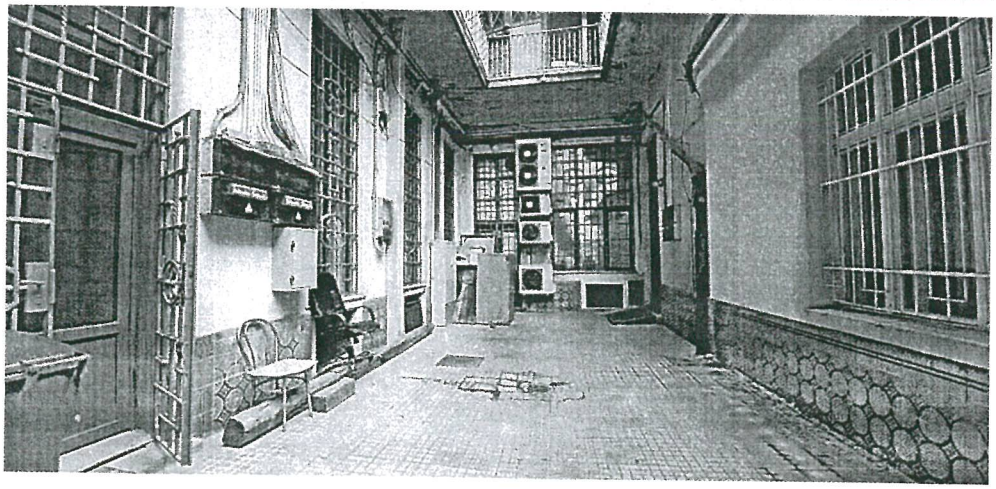
Comparabila 3

ANEXA 4

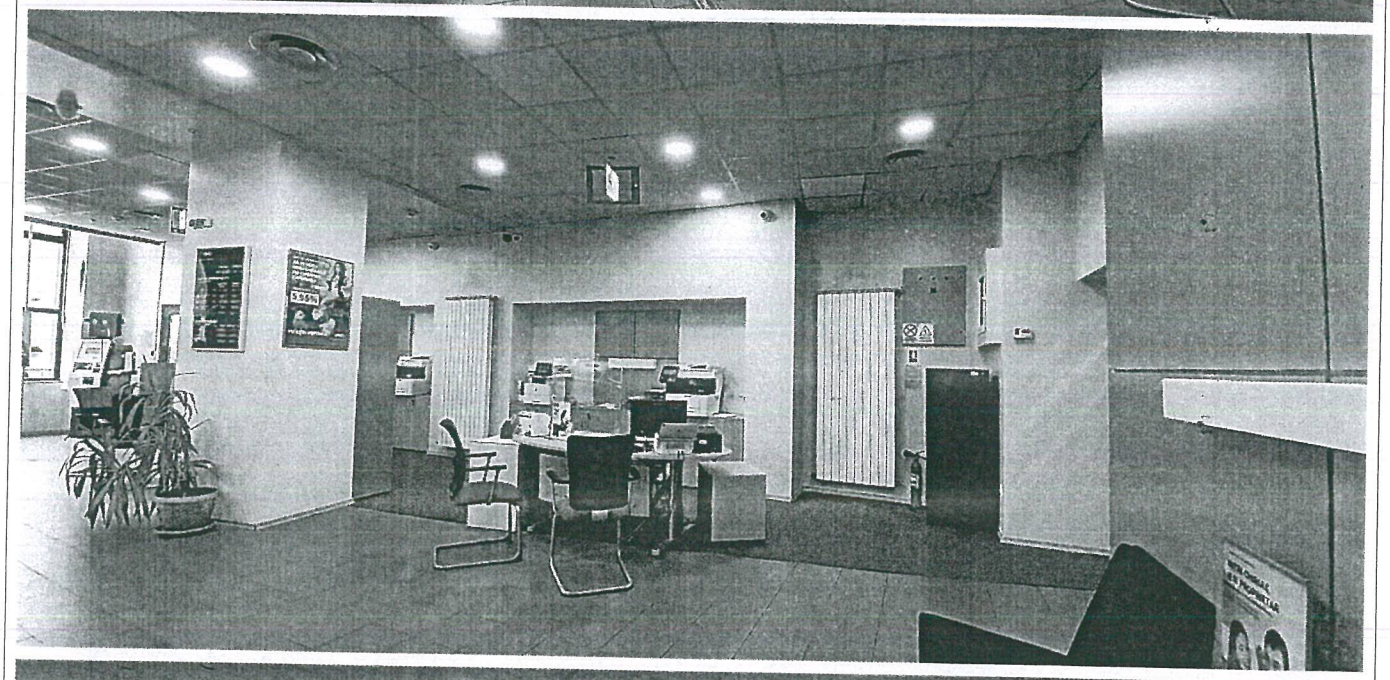
IMAGINI SPAȚIU EVALUAT

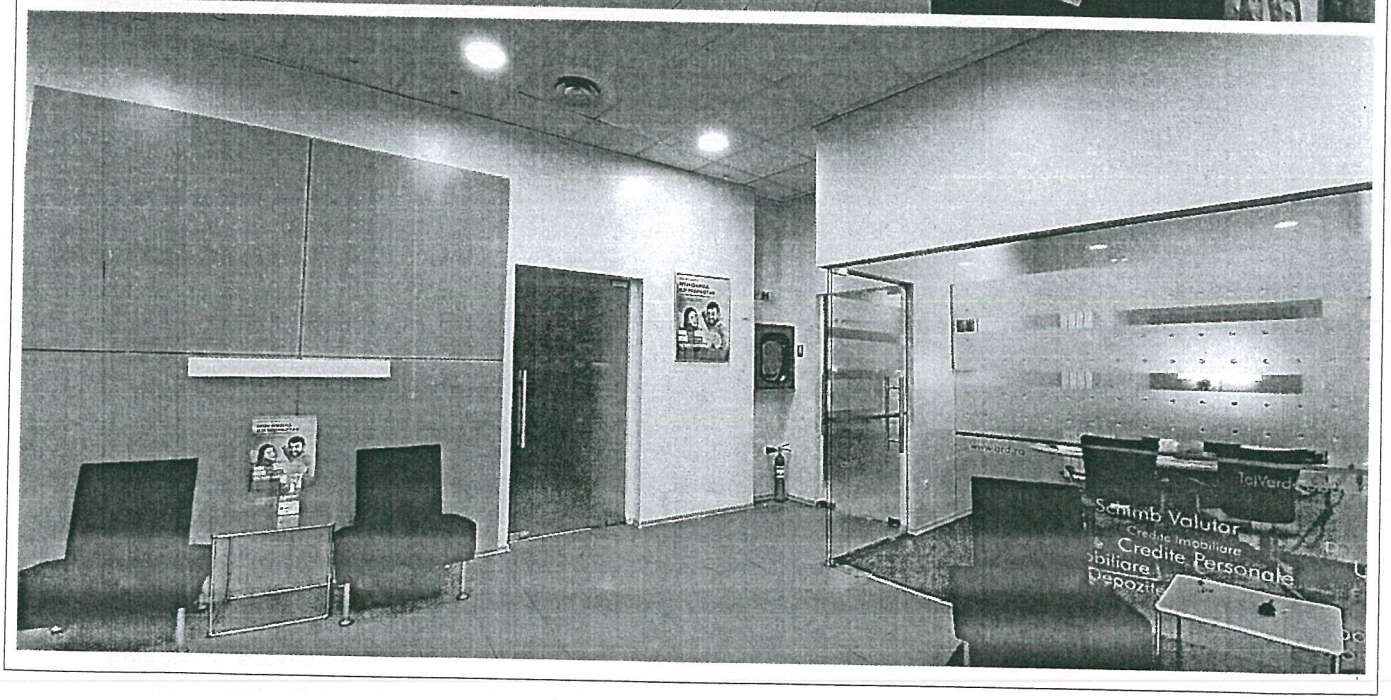











Schimb Valutar
Credite Imobiliare
Credite Personale