

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
ORAȘUL BRAȘOV
U.A.T. BRAȘOV

Format Electronic

DOCUMENTAȚIE DE LICITAȚIE

Pentru închirierea unui spațiu cu altă destinație,
proprietatea privată a U.A.T. Brașov, situat în Municipiul Brașov,
str. Castelului nr.73, ap.1

LICITAȚIE DIN DATA DE 31.08.2021

LISTA DOCUMENTAȚIEI DE LICITAȚIE

Tit. I - Informații generale privind locatorul.

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

Tit. III – Caietul de sarcini.

Tit. IV – Fișa de date a procedurii.

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

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

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

Tit.V – Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Tit.VI – Formulare și modele de documente.

Tit. I.

Informații generale privind locatorul

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

Organizează în conformitate cu prevederile O.U.G nr.57/03.07.2019 privind Codul Administrativ licitație publică în vederea închirierii spațiului cu altă destinație în suprafață de 93,39 mp, proprietate privată a UAT Brașov, situat în str. Castelului nr.73, ap.1, Municipiul Brașov.

Tit. II

Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere.

Condiții de eligibilitate.

La licitația pentru închirierea spațiului în suprafață de 93,39 mp situat în Brașov str.Castelului nr.73, ap.1, se pot înscrie persoane fizice și persoane juridice române sau străine care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

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

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

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

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

A. Persoane fizice:

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

B. Persoane juridice:

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

Licitația se va desfășura în data de 31.08.2021 ora 10.00 conform anunțului, la sediul Rial SRL Brașov, cu sediul în Brașov, str. Al. I. Cuza nr.29.

Tit.III

CAIET DE SARCINI

Privind închirierea a unui spațiu cu altă destinație, proprietate privată a U.A.T Brașov, situat în str. Castelului nr.73, ap.1, Municipiul Brașov

CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

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

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

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

CAPITOLUL II. Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii

Spațiul în suprafață de 93,39 mp, situat în Brașov, str.Castelului nr.73, ap.1, cu destinația birou – sediu, prestări servicii.

CAPITOLUL III. Condițiile și regimul de exploatare a spațiului închiriat

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

Desfășurarea altor activitati decat cele prevăzute în caietul de sarcini este permisă doar cu acordul locatorului.

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

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

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

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

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

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

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

Prețul de pornire al licitației este de 388,50 € / lună, calculat la cursul BNR din ziua publicării anunțului de licitație, conform raportului de expertiză.

CAPITOLUL V. Criteriul de atribuire a contractului de închiriere

5.1 Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

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

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

CAPITOLUL VI. Cerințele privind calificarea ofertanților

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului;

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

- documentele justificative privind constituirea garanției de participare;

- fișa ofertantului;

- cerere de participare;

- împuternicire pentru persoana participantă din partea ofertantului;

- document justificativ privind plata taxei de participare la licitație;

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

- declarație că va respecta condițiile de mediu specifice bunului;

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

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

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

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

(1) Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în sumă de 777 € calculată la cursul BNR din ziua publicării anunțului de licitație (echivalentul a 2 chirii minime conform raportului de expertiză) pentru spațiu, cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plății garanției de participare pentru care locație a fost depusă garanția.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL VIII. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului

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

CAPITOLUL IX. Durata închirierii

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

CAPITOLUL X. Obligațiile părților

10.1 Drepturile și/sau obligațiile chiriașului:

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

- să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini,

- să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului,
- să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale,
- să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producție,
- să solicite și să obțină autorizația de funcționare în maxim 3 luni de la data încheierii contractului,
- chiriașul va putea amplasa firme/reclame numai cu acordul proprietarului,
- va utiliza spațiul numai pentru activitățile prevăzute la punctul 3.1.,
- va achita contravaloarea chiriei la termenele convenite. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul titularului de administrare, după caz, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.
- va respecta regulile urbanistice ale zonei,
- va răspunde de normele de PSI și SSM pe durata desfășurării activității în spațiul închiriat,
- va întreține curățenia spațiului și a scărilor de acces pe cheltuială proprie,
- va promova prin mijloace specifice (afișe, bannere, etc) activitățile organizate de proprietar/administrator, la solicitarea acestuia,
- va permite locatorului vizitarea spațiului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale.

10.2 Drepurile și/sau obligațiile locatorului:

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

- să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere,

- să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere care este obligatorie și se stabilește la nivelul a două chirii, în caz contrar titularul dreptului de administrare fiind obligat să restituie garanția la încetarea contractului,

- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit,

- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii

CAPITOLUL XI. Perioada de valabilitate a ofertei.

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

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

Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor

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

12.2 Ofertele se redactează în limba română.

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

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

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

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

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

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

12.6 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor

Data limită de depunere a ofertelor:

Ofertele se vor depune la registratura Rial SRL Brașov din str. Al. I. Cuza nr.29, până în data de 30.08.2021 , ora 12.00.

Data și ora deschiderii ofertelor:

Deschiderea ofertelor va avea loc la sediul Rial SRL Brașov din str. Al. I. Cuza nr.29, în cadrul ședinței de licitație publică din data de 31.08.2021, ora 10.00.

CAPITOLUL XIII. Desfășurarea licitației publice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plicul exterior va trebui să conțină:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tit. IV

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

Cap.I

Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Oferanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor la registratura Rial SRL cu sediul în Brașov, str.Al. I. Cuza nr.29, precizându-se data și ora, în registrul Oferte, până la data de 30.08.2021, ora 12.00.

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

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

A. Persoane fizice

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

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

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

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

g) - plicul interior.

B. Persoane juridice

a) - fișa cu informații privind ofertantul,

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

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

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

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

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

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

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

i) - plicul interior.

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

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

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

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

Licitația publică se va desfășura la sediul Rial SRL, în Brașov, str.Al. I. Cuza nr.29, pe data de 31.08.2021, la ora 10.00.

Cap.II

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

ART.1 LICITAȚIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Raportul se depune la dosarul închirierii.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART.2 DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

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

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

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

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

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

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

ART.3 ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

Cap.III

Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

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

Tit.V

Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

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

Contractul de închiriere trebuie să conțină:

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

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

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

OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

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

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

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

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

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

- să achite contravaloarea chiriei la termenele convenite,

- să respecte regulile urbanistice ale zonei,

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

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

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

OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

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

ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

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

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

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

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

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

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

Tit.VI
Formulare și modele de documente

OFERTANT

Formular – F1

Către,

Rial SRL Brașov

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

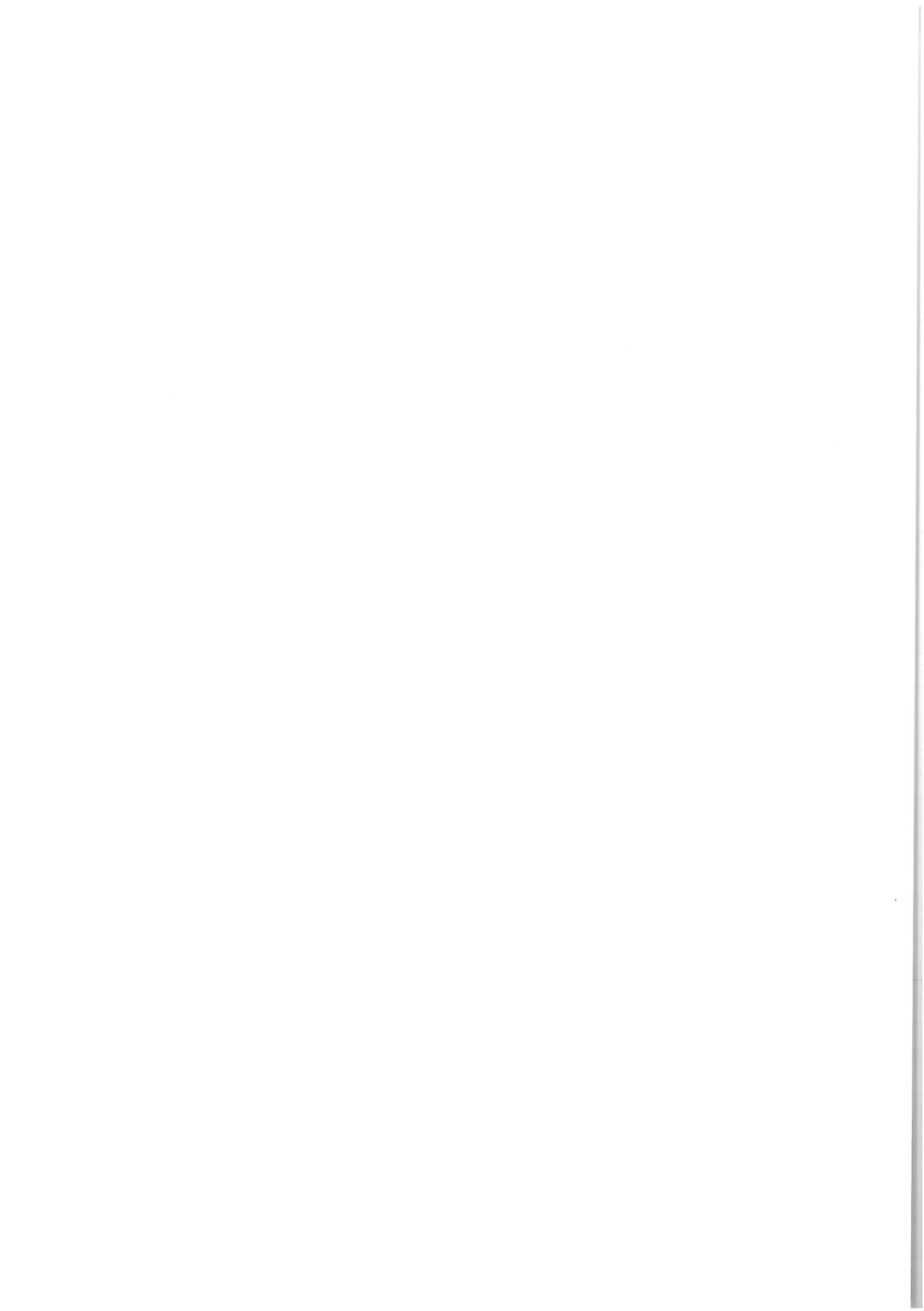
pentru închirierea spațiului din str.nr.....,
bl....., sc....., ap....., Brașov

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

Menționăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne obligăm ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de închiriere în termenul stabilit prin procesul verbal de licitație (5 zile lucrătoare), în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de participare aferente.

Ofertant

.....



OFERTANT

Formular - F2

FIȘA OFERTANTULUI

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

1) Ofertant _____

2) Sediul societății sau adresa _____

3) Telefon / fax _____

4) Reprezentant legal _____

5) Funcția _____

6) Cod fiscal _____

7) Nr. înregistrare la Registrul Comerțului _____

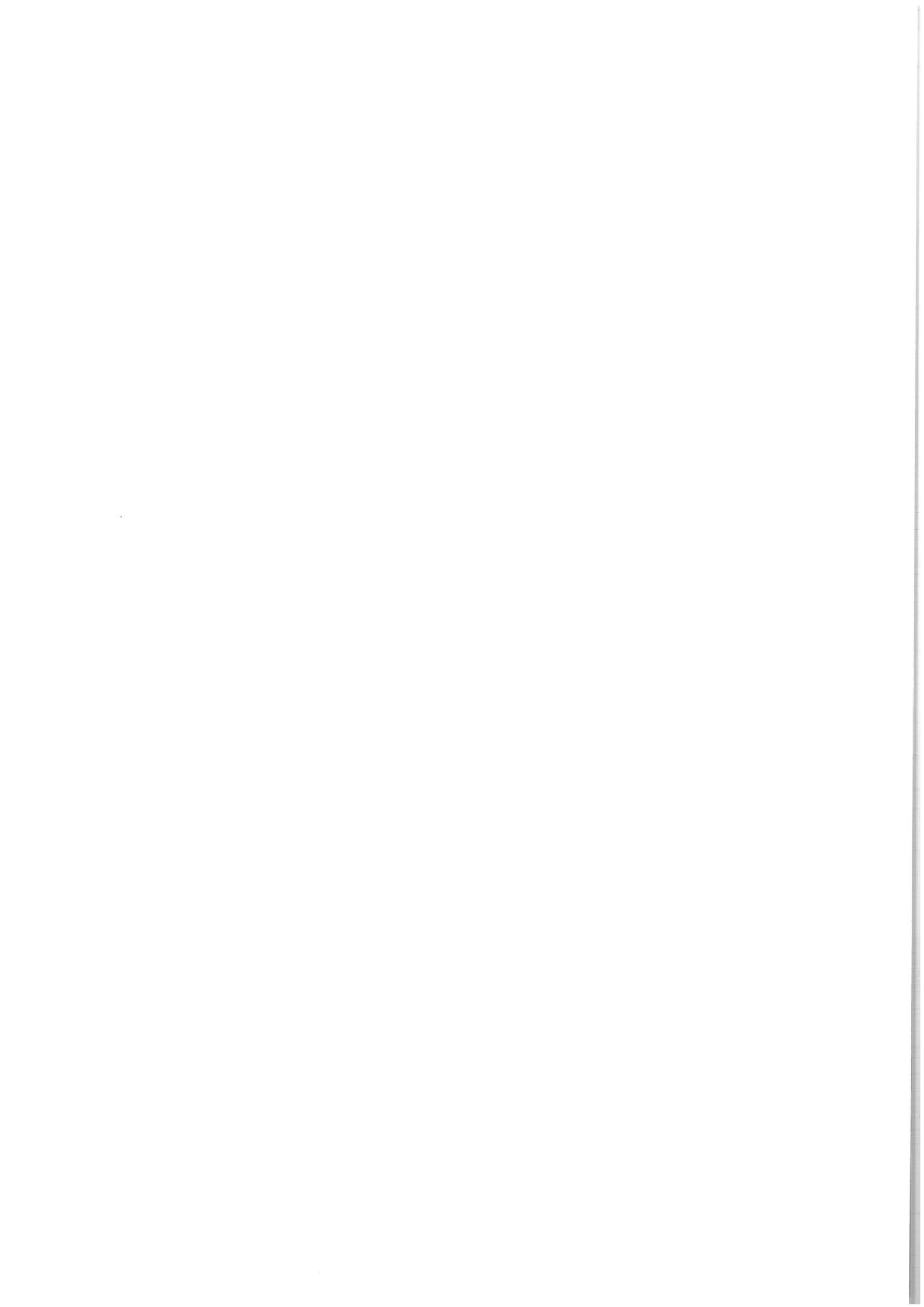
8) Obiect de activitate _____

9) Nr. cont _____

10) Banca _____

11) Capitalul social (lei) _____

12) Cifra de afaceri (lei) _____



DECLARAȚIE

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

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

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

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

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

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

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

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

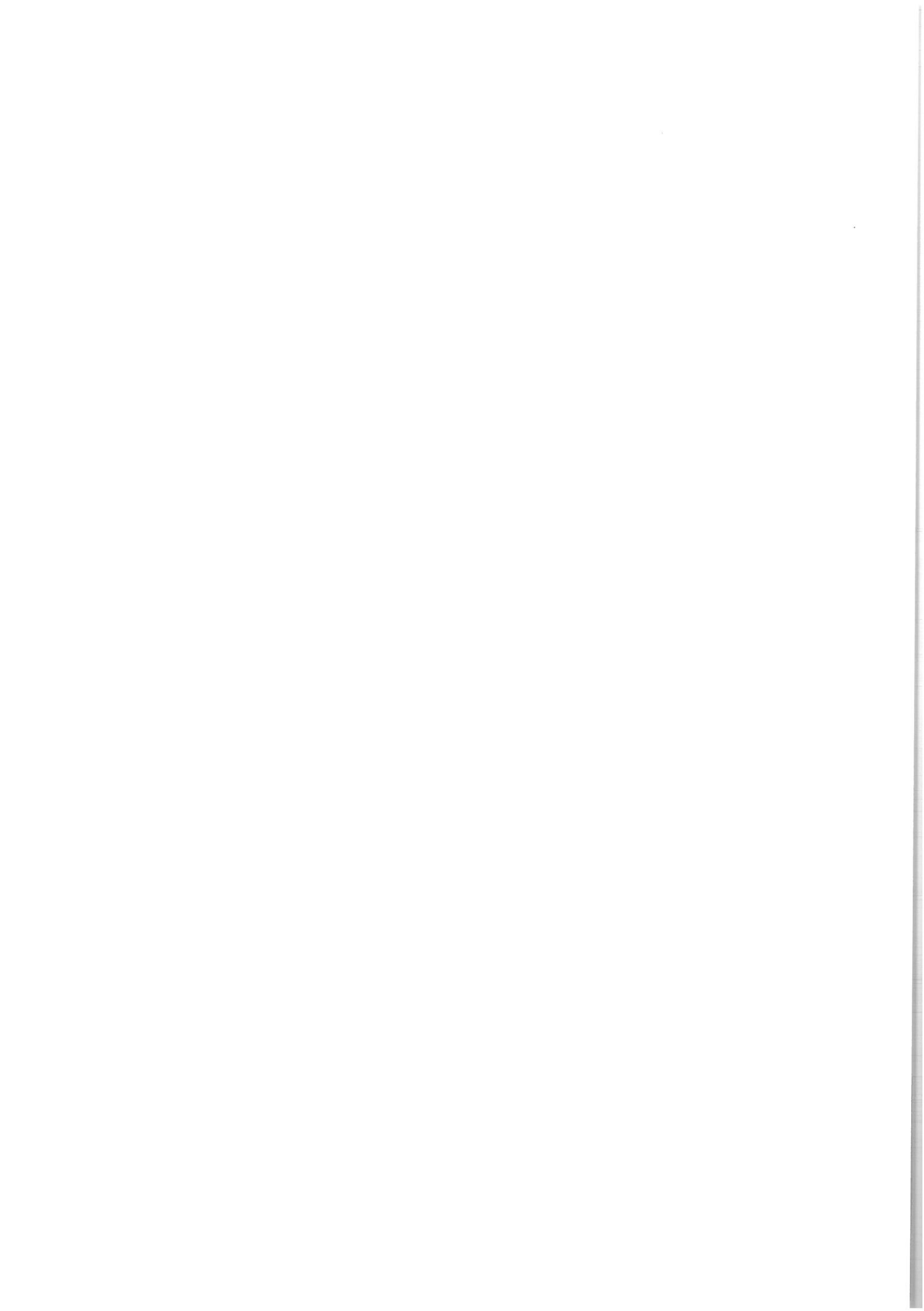
- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

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

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

Semnătura

.....



CAP. IV
Formular de ofertă*

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

1) Prețul de ofertă _____ LEI/lună

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

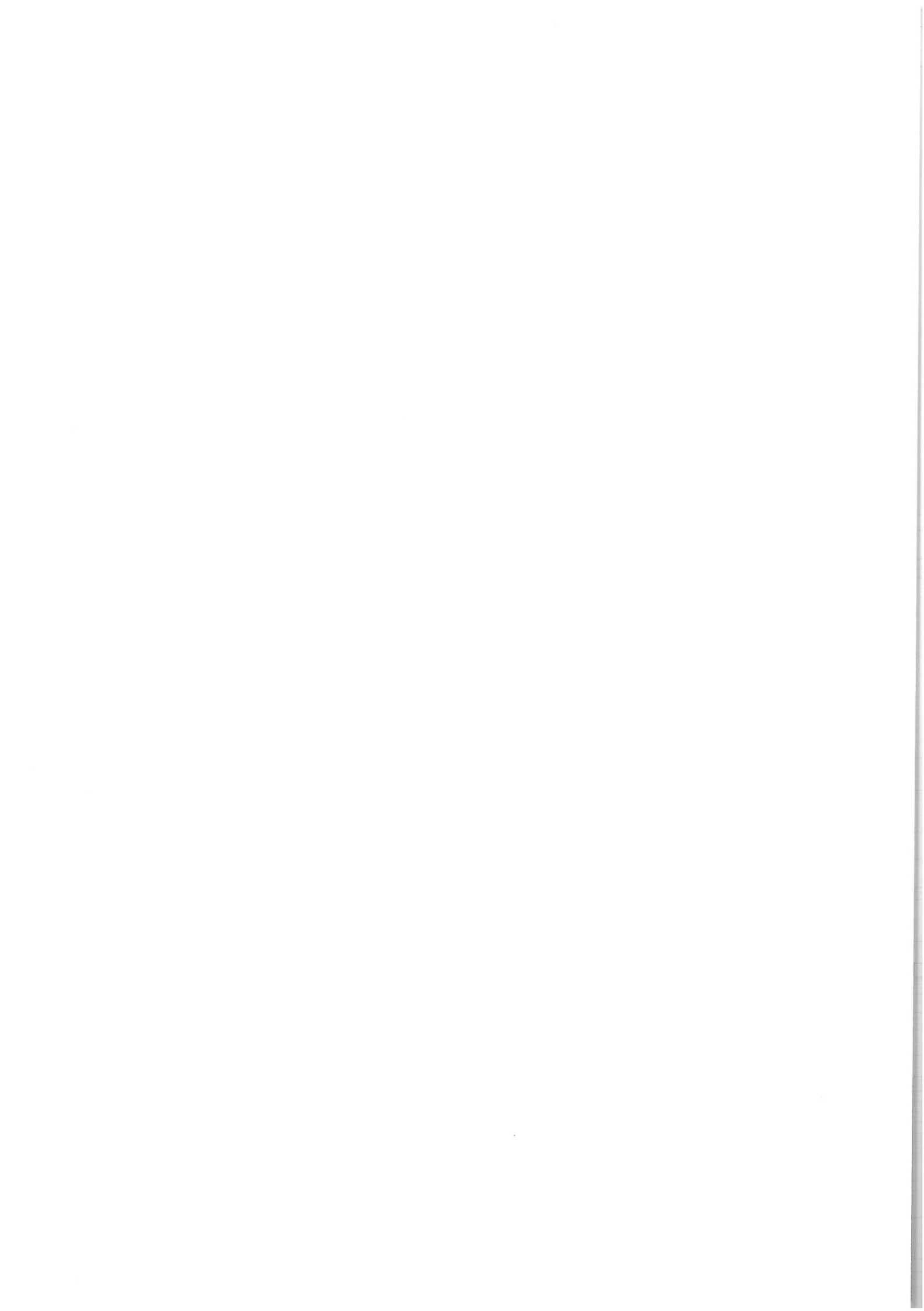
OFERTANT,

PERSOANĂ FIZICĂ/JURIDICĂ _____

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

Semnătura Ofertantului, _____

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





ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +40-268-416550



HOTĂRÂREA Nr. 561

din data de 27 noiembrie 2020

HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

RIAL S.R.L. CUZA Nr. 29 BRAȘOV
Nr. 248
2021 Luna 01 Ziua 14

Privind: *închirierea prin licitație publică a spațiului cu altă destinație, proprietatea privată a Municipiului Brașov, aflat în administrarea Societății Rial S.R.L., situat în Brașov, str. Castelului, nr. 73, ap. 1;*

Consiliul Local al Municipiului Brașov, întrunit în ședință ordinară la data de 27 noiembrie 2020; Analizând Referatul de aprobare nr. 8.188 din 19.11.2020, al Primarului Municipiului Brașov, în calitate de inițiator;

Văzând, Raportul de specialitate al Societății Comerciale RIAL S.R.L., prin care se propune închirierea prin licitație publică a spațiului cu altă destinație, proprietatea privată a Municipiului Brașov, aflat în administrarea Societății Rial S.R.L., situat în Brașov, str. Castelului, nr. 73, ap. 1;

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

Văzând că imobilul de mai sus este proprietatea privată a Municipiului Brașov conform înscrierilor din C.F. nr. 110379 sub nr. cadastral 110379-C1-U1 și se află în administrarea ICRAI Brașov, antecesoarea Societății Rial S.R.L., conform înscrierilor de sub C1 din Foaia de sarcini;

Luând în considerație Raportul de evaluare nr. 220/2/2020 (5.360/2020) întocmit de S.C. Team Ronexpert S.R.L. Brașov, membru corporativ ANEVAR prin care s-a stabilit prețul minim de pornire la licitație în valoare de 388,50 euro/lună, respectiv 1.880,20 lei/lună;

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

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

În temeiul prevederilor art. 75, alin. (1), lit. b), art. 106, alin. (3), art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. a), alin. (14), art. 139, alin. (3), lit. g), art. 154, alin. (1), art. 196, alin. (1), lit. a), art. 243, alin. (1), lit. a), art. 332, art. 333, alin. (1), alin. (3), alin. (5), art. 334 - 343, art. 362, alin. (1), alin. (3) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitație publică a spațiului cu altă destinație proprietatea privată a Municipiului Brașov, aflat în administrarea Societății Rial S.R.L., situat în Brașov, str. Castelului, nr. 73, ap. 1.

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

a. Bun imobil aflat în proprietatea privată a Municipiului Brașov, înscris în C.F. nr. 110379 sub nr. cadastral 110379-C1-U1, aflat în administrarea ICRAI Brașov, antecesoarea Societății Rial S.R.L. și cuprins în Inventarul mijloacelor fixe - clădiri al Societății Rial S.R.L. la poziția 17.472 cu valoarea de 401.393,43 lei.

b. Destinația bunului: - Spațiu cu altă destinație.

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

d. Prețul minim al închirierii: - 1.880,20 lei/lună.

Art. 3. Se aprobă Documentația de atribuire pentru închirierea prin licitație publică a spațiului cu destinația de locuință situat în Brașov, str. Castelului, nr. 73, ap. 1, după cum urmează:

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

Art. 4. Se însușește Raportul de evaluare nr. 220/2/2020 (5.360/2020) întocmit de S.C. Team Ronexpert S.R.L. Brașov, membru corporativ ANEVAR prin care a fost stabilit prețul de pornire al licitației, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Alexandru Roșu



**CONTRASEMNAT
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BRAȘOV,**

Adriana Trandafir

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AT', written over a horizontal line.

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

RAPORT DE EVALUARE

Solicitant: SC RIAL SRL
Beneficiar: SC RIAL SRL
Contract: 220 / 2 / 2020 (5360 / 2020)
Obiect: Stabilirea cuantumului chiriei pentru spațiul cu altă destinație,
situat în mun. Brașov, str. Castelului, nr. 73, ap. 1



Data: 20.08.2020



SINTEZA EVALUARII

S.C. TEAM RONEXPERT S.R.L., a efectuat prin CJ. Beres Aron, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatoșilor Autorizați din România cu legitimația nr. 10662, în baza contractului nr. 220 / 2020 (5360 / 2020) raportul de evaluare pentru estimarea cuantumului chiriei pentru spațiul cu altă destinație (birouri), aflat în proprietatea Municipiului Brașov (domeniul privat), situat în mun. Brașov, str. Castelului, nr. 73, ap. 1.

Acest raport de evaluare a fost întocmit strict în scopul utilizării acestuia pentru stabilirea de către proprietar a „chiriei minime euro/mp” după procedurile sale interne ce urmează a fi utilizată în noile contracte de închiriere.

1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie apartamentul, proprietatea Municipiului Brașov (domeniul privat), spațiu cu altă destinație (birouri), identificat prin CF 110379-C1-U1 Brașov nr. cad. 110379-C1-U1, compus din cinci birouri și dependințe.

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Brașov, str. Castelului, nr. 73, ap. 1 și este în proprietatea Municipiului Brașov (domeniul privat) și în administrarea SC RIAL SRL.

Scopul evaluării: estimarea chiriei de piață (minime) pentru spațiu birouri.

Proprietarul imobilului: Municipiul Brașov - domeniul privat

1.2. Data evaluării: 20.08.2020

Data inspecției proprietății imobiliare: 20.08.2020

1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2018
- Extras CF 110379-C1-U1 Brașov
- Planuri de încadrare în zonă și planul spațiului întocmit de ing. Pupăză Cristian
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 20.08.2020

1.4. Valoarea propusă

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor precum și scopul evaluării și caracteristicile proprietății supuse evaluării, în opinia noastră, cuantumul minim al chiriei, la data evaluării este:

**pentru spațiu birouri, în suprafață de 93,39 mp:
388,50 Euro / lună, respectiv 1.880,20 lei / lună
(4,16 Euro/mp/ lună, respectiv 20,13 lei/mp/lună)
curs RON / EUR = 4,8396 RON din 20.08.2020
valoare obținută prin metoda comparațiilor de piață
(valorile nu contin TVA)**

1.5. Argumente privind valoarea propusă

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

Data: 20.08.2020



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că:

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

20.08.2020



CUPRINS

Sinteza evaluarii

Declarație de certificare

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

2. PREZENTAREA DATELOR

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

3. ANALIZA DATELOR

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

4. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Anexa 1 – Acte imobil

Anexa 2 – Planuri

Anexa 3 – Comparabile utilizate pentru evaluare

Anexa 4 – Imagini spațiu

Raportul de evaluare conține



32 de pagini

Capitolul 1 PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării

Proprietatea imobiliară evaluată în prezenta lucrare:

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

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Brașov, str. Castelului, nr. 73, ap. 1 și este în administrarea SC RIAL SRL. Spațiul (birouri) este identificat prin CF 110379-C1-U1 Brașov nr. cad. 110379-C1-U1.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării: *estimarea chiriei de piață (minime).*

1.3. Utilizarea evaluării

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

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

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

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

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

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

1.5. Data inspecției

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

1.6. Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 20.08.2020, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării este **20.08.2020**.

1.7. Moneda raportului. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,8396 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 20.08.2020.

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

1.8. Standardele aplicabile

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

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

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

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

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

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

1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- În estimarea chiriei s-a ținut seama de faptul că, chiar dacă chiria se atașează unui „mp Arie utilă”, acesta din urmă are ca susținere și o cotă de teren pe care este edificată clădirea.
- Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

- Orice neconcordanță între ipotezele de evaluare și situația reală (despre care evaluatorul nu a fost informat), atrage necesitatea de refacere a raportului prezent.
- Valoarea care stă la baza calculării chiriei este atașată imobilului, deci chiria se referă la suprafața utilă totală a spațiului (cabine și spații comune).
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- În stabilirea valorii atașate componentelor imobiliare nu s-a ținut cont de îmbunătățirile efectuate de către Concesionari în unele dintre spațiile subiect, ci doar de starea tehnică uzuală datorată proprietarului.
- Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.11. Condiții limitative

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

1.12. Clauza de nepublicare

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

1.13. Responsabilitatea față de terți

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

Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a proprietății imobiliare

Date generale privind dreptul de proprietate:

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

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

2.2. Situația juridică. Dreptul de proprietate

Spațiul este în proprietatea Municipiului Brașov (domeniu privat), conform extras CF pus la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului (extras CF anexat raportului). Suprafața a fost preluată din releveul întocmit de către ing. Pupăză Cristian (anexat prezentului raport).

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare (birouri) evaluate se află în zona Centrului Vechi a mun. Brașov, jud. Brașov. Arterele de circulație învecinate sunt asfaltate, cu o bandă pe sens, nefiind probleme de circulație.

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

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

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

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

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

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Adresa imobilului – mun. Brașov, str. Castelului, nr. 73, ap. 1

Identificare CF - CF 110379-C1-U1 Brașov nr. cad. 110379-C1-U1

Zona de încadrare în localitate – zona A

Descrierea clădirii – spațiu birouri, amplasat la parterul unei cladiri S+P+E

PIF – 1790

Regim de înaltime – S+P+E

Suprafata utilă – conform releveu întocmit de persoana autorizata ANCPI - 93,39 mp

Stare tehnică – satisfăcătoare (necesita lucrări de întreținere)

Mediu – normal

Structura construcției este următoarea:

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

Spațiul este situat la parterul construcției cu regim de înălțime S+P+E. Finisajele spațiului sunt inferioare spre medii, necesitând lucrări de întreținere. Nu au fost verificate instalațiile electrice, conductele, centrala termica cu privire la functionalitatea acestora.

Spațiul dispune de: tâmplarie lemn, centrala termica proprie.

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.

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

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

Scăderea gradului de ocupare a fost observată în special în rândul spațiilor cu altă destinație (spații comerciale și în special birouri), deoarece o parte dintre chiriasi au decis ca activitatea sa si-o desfasoare partial / exclusiv în mediul on-line.

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

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

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

Se concluzioneaza piata specifica, pentru:

- Spatii cu destinatia de birouri.

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 Braşov 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, cotațiile 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 scădere a preturilor de inchiriere pe fondul pandemiei de COVID-19.

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 scădere si / sau stagnare a preturilor de inchiriere.

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

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

ramuri întregi ale economiei au fost efectiv blocate. După ridicarea stării de urgență din 15 mai, perspectivele de îmbunătățire sunt firave, regulile de desfășurare a activității comerciale fiind în continuare stricte.

Siguranța publicului este prioritară, fiind necesare investiții consistente în asigurarea ventilației, dezinfecției și a spațiului necesar pentru distanțare. Cu toate acestea, multe dintre businessurile care ocupau spații comerciale bune până la debutul pandemiei nu se vor mai întoarce în activitate, iar asta înseamnă că vor exista oportunități de upgrade pentru companiile cu un cash-flow bun.

Toate părțile sunt în expectativă, negociază și așteaptă să vadă ce se va întâmpla în perioada următoare. În lipsă de date relevante, nu ne putem pronunța în privința unei posibile scăderi de prețuri pentru spațiile comerciale sau de birouri pe viitor.

În ce privește zona studiată (Centrul Vechi), au fost identificate oferte pentru chirii cuprinse între 350 și 650 Euro/lună. Prețul este influențat de suprafață, finisaje, dotări precum și de nivelul la care este amplasat spațiul.

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.

Se precizează că această chirie se referă la suprafata utila totala a spatiului. Chiar dacă chiria se atașează unui „mp Arie utilă”, in estimarea chiriei s-a tinut seama de faptul că fiecare cladire are ca susținere 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 analiza 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 piață, evaluatorul trebuie să colecteze, să compare și să ajusteze datele obținute pentru a putea ajunge la concluzii relevante privind nivelul chiriei de piață adecvată pentru proprietatea evaluată.

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

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

Elementele de comparație pentru analiza chiriei sunt:

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

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

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

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

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

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

Mențiuni speciale:

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

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

Ajustările operate se referă în principal la următoarele elemente:

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

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

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

3.3. Cea mai bună utilizare

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

Cea mai bună utilizare se definește ca:

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

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

CMBU este analizată uzual în situațiile:

- o cea mai bună utilizare a terenului considerat liber,

- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Ipotezele analizei CMBU sunt fundamentale pentru toate studiile referitoare la 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 locuință.

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.

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

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

3.4. Abordarea pe baza de comparații - chirii

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din inchirierea de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro, www.olx.ro etc), la data evaluării există câteva oferte pentru 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)		600	350	650
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
2	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
3	Conditii de inchiriere	normale	normale	normale	normale
4	Cheltuieli imediate dupa inchiriere	da (lucrari minore)	fara	fara	fara
5	Conditiiile pietei	actual	aug.20	aug.20	aug.20
6	Adresa	str. Castelului, nr. 73	zona Centrului Istoric	zona Centrului Istoric	zona Centrului Istoric
	Localizare	Centrul Istoric	zona Centrului Istoric	zona Centrului Istoric	zona Centrului Istoric
7	Caracteristici fizice				
	Tip spatiu	P din P+E	E din P+E	E din P+2E	E din P+2E
	Finisaje si dotari	finisaje inferioare spre medii	finisaje medii spre superioare	finisaje medii spre superioare	finisaje medii spre superioare
	Incalzire/apa calda	da (CT)	da (CT)	da (CT)	da (CT)
	Arie utila (mp)	93,39	90	57	140
8	Utilizare	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri
	Chirie / mpAu (EUR)		6,67	6,14	4,64

Calculul chirie:

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	str. Castelului, nr. 73	zona Centrului Istoric	zona Centrului Istoric	zona Centrului Istoric
Chirie (EUR/mp)		6,67	6,14	4,64
TIP COMPARABILA				
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Ajustare procentuala		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip comparabila		-1,33	-1,23	-0,93
Pret ajustat		5,34	4,91	3,71
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		5,34	4,91	3,71
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		5,34	4,91	3,71
CONDITII DE INCHIRIERE				
Conditii de inchiriere	normalc	similare	similare	similare
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru conditii de inchiriere		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		5,34	4,91	3,71
CHELTUIELI IMEDIATE				
Cheltuieli imediate dupa inchiriere	da (lucrari minore)	fara	fara	fara
Ajustare procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru conditii de inchiriere		-0,53	-0,49	-0,37
Pret ajustat		4,80	4,42	3,34
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (data ofertei)	actual	august-20	august-20	august-20
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru conditii de piata		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		4,80	4,42	3,34
LOCALIZARE				
Localizare	Centrul Istoric	zona Centrului Istoric	zona Centrului Istoric	zona Centrului Istoric
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru localizare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		4,80	4,42	3,34
CARACTERISTICI FIZICE				
Tip spatiu	P din P+E	E din P+E	E din P+2E	E din P+2E
Ajustare procentuala		2%	-2%	-2%
Ajustare pentru tip apartament		0,10	-0,09	-0,07
Pret ajustat		4,90	4,33	3,27
Finisaje si dotari	finisaje inferioare spre medii	finisaje medii spre superioare	finisaje medii spre superioare	finisaje medii spre superioare
Ajustare procentuala		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru finisaje		-0,74	-0,65	-0,49
Pret ajustat		4,16	3,68	2,78
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		4,16	3,68	2,78
Aria utila	93,39	90	57	140
Ajustare unitara		0,00%	-3,00%	5,00%
Ajustare pentru aria utila		0,00	-0,11	0,14
Pret ajustat		4,16	3,57	2,92
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru caracteristici econom.		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		4,16	3,57	2,92
Cea mai buna utilizare	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	str. Castelului, nr. 73	zona Centrului Istoric	zona Centrului Istoric	zona Centrului Istoric
Ajustare pentru cea mai buna utilizare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		4,16	3,57	2,92
Ajustare totala neta		-2,51	-2,57	-1,72
Ajustare totala neta (%)		-37,60%	-41,84%	-37,05%
Ajustare totala bruta		2,71	2,57	2,00
Ajustare totala bruta (%)		40,59%	41,84%	43,09%
Nota: Pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta (%)				
<hr/>				
Valoare chirie lunara unitara la data de 20.08.2020	curs RON / 1EUR	EUR/mp	4,16	
	4,8396	RON/mp	20,13	
Valoare chirie lunara totala la data de 20.08.2020	curs RON / 1EUR	EUR	388,50	
	4,8396	RON	1.880,20	

Ajustările efectuate au avut în vedere:

- **marja de negociere:** a fost estimată la aproximativ 20% din valoarea chiriei solicitate inițial (piața închirierii spațiilor de birouri este una din cele mai afectate - vezi analiza pietei)
- **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:** având în vedere starea spațiului, s-a făcut o ajustare negativă totală la cele două capitole de 25%;
- **nivelul spațiului:** la spațiile care se află la nivele intermediare, s-a făcut o ajustare negativă de 2%, iar pentru spațiul care se află la ultimul etaj s-a aplicat o ajustare pozitivă de 2% (probleme din cauza infiltrațiilor)
- **încalzire:** nu s-au efectuat ajustări - toate comparabilele și spațiul subiect, dispun de centrală termică proprie
- **suprafata:** s-au efectuat ajustări la spațiile care au o suprafață mai mare (ajustare pozitivă), respectiv la spațiile care au o suprafață mai mică (ajustare negativă)

Valoarea unitară a chiriei pentru spațiul situat în mun. Brașov, str. Castelului, nr. 73, ap. 1, jud. Brașov, prin metoda comparației, este: 4,16 Euro/mp/lună, respectiv 388,50 euro/lună (valoarea nu conține TVA).

Capitolul 4

RECONCILIAREA ȘI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

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

pentru spațiu cu altă destinație (birouri), în suprafață de 93,39 mp:
388,50 Euro / lună, respectiv 1.880,20 lei / lună
(4,16 Euro/mp/ lună, respectiv 20,13 lei/mp/lună)
curs RON / EUR = 4,8396 RON din 20.08.2020
valoare obținută prin metoda comparațiilor de piata
(valoarea nu contine TVA)

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

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

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

Valoarea este o predicție.

Valoarea este subiectivă.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Mențiuni suplimentare:

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

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

În concluzie, chiria de piață a proprietății imobiliare este:

388,50 Euro / lună, respectiv 1.880,20 lei / lună
(4,16 Euro/mp/ lună, respectiv 20,13 lei/mp/lună)
curs RON / EUR = 4,8396 RON din 20.08.2020
valoare obținută prin metoda comparațiilor de piata
(valorile nu contin TVA)



ACTE UTILIZATE

E.C. R.I.A.L. S.R.L.

CHESTIONAR PRELIMINAR
privind demersurile pentru vanzare spatii comerciale
conform Legii 553/2002

Spatiu
comercial
nr.

Denumirea *spatiu cu alta destinatie* din
Brasov, str. *Castelului nr. 73*

Nr. inventar *17472*

Cod clasificare

Locatar : denumire
inregistrat la RC sub nr. J 08/

Locatar : denumire
inregistrat la RC sub nr. J 08/

An punere in functiune *1790*, vechime

Valoare de inventar la data punerii in functiune

Valoare de inventar la aplicarea H.G. 500/1994

Suprafata utila (arie utila) *96,60* mp., arie desfasurata (Ab mp.

Contract inchiriere nr., valabil pana la

Chiria lunara lei

Daca s-au facut lucrari de modernizare aprobate sau neaprobat de R.I.A.L.: DA/NU

Chestionarul preliminar va fi folosit de: *evaluator*.

Observatii:

anexou. CF. spatiu.

str. CASTELULUI nr. 73, ap. 1



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 110379-C1-U1 Brașov

Nr. cerere	31030
Ziua	26
Luna	02
Anul	2020
Cod verificare	
100079578539	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Et. PARTER, Ap. 1, Jud. Brașov

Părți comune: Terenul construit și neconstruit cu nr. top inițial 4994 în suprafață de 396 mp, șarpanta, învelitoarea, podul, cosurile de fum, zidurile portante și despărțitoare, fațadele, poarta, împrejurirea, gangul, scările și balconul de la etaj

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	110379-C1-U1	-	89,16	35,16	35,16	SPATIU CU ALTA DESTINAȚIE COMPUS DIN: 5 BIROURI, WC, HOL

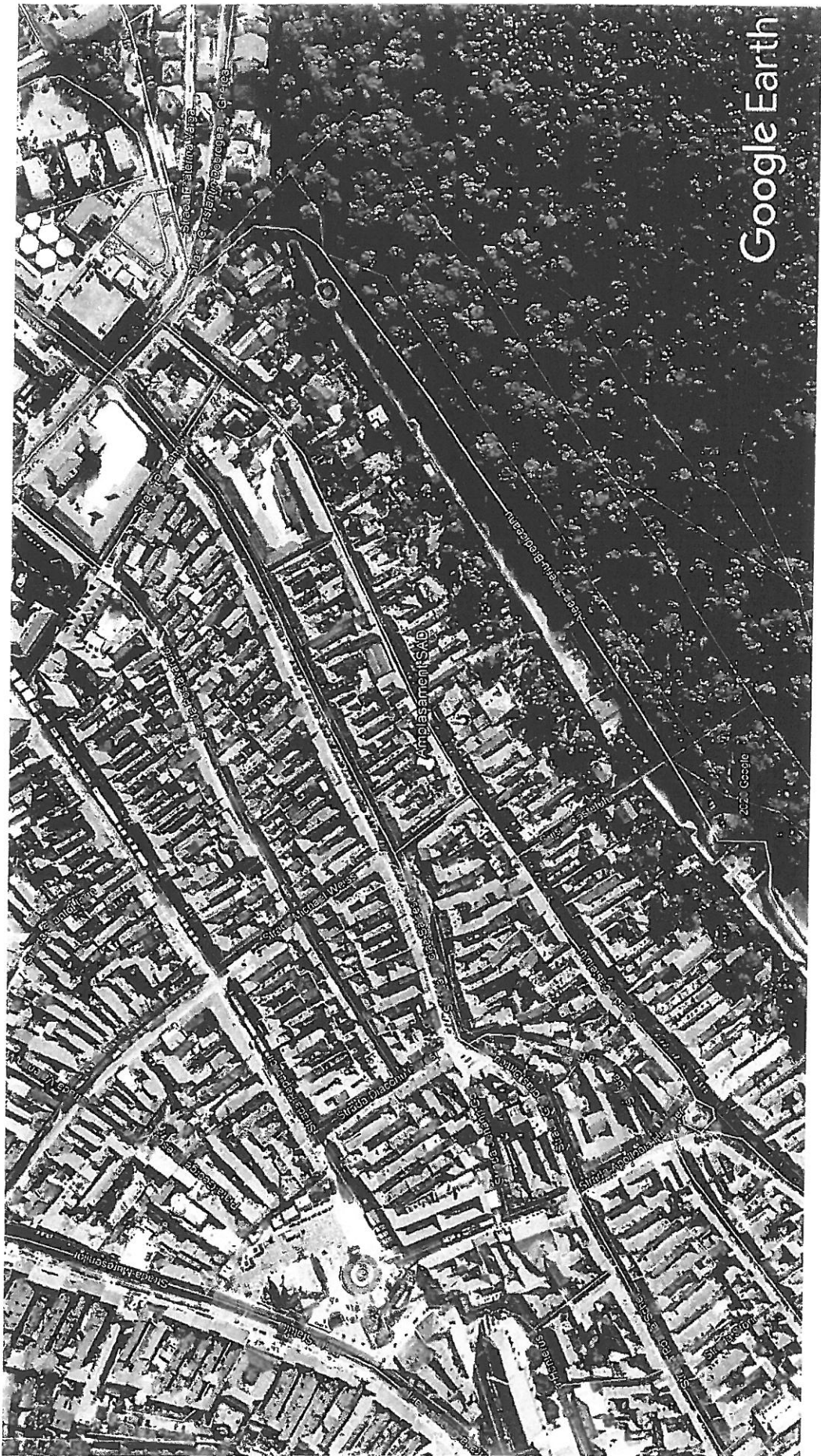
B. Partea II. Proprietari și acte

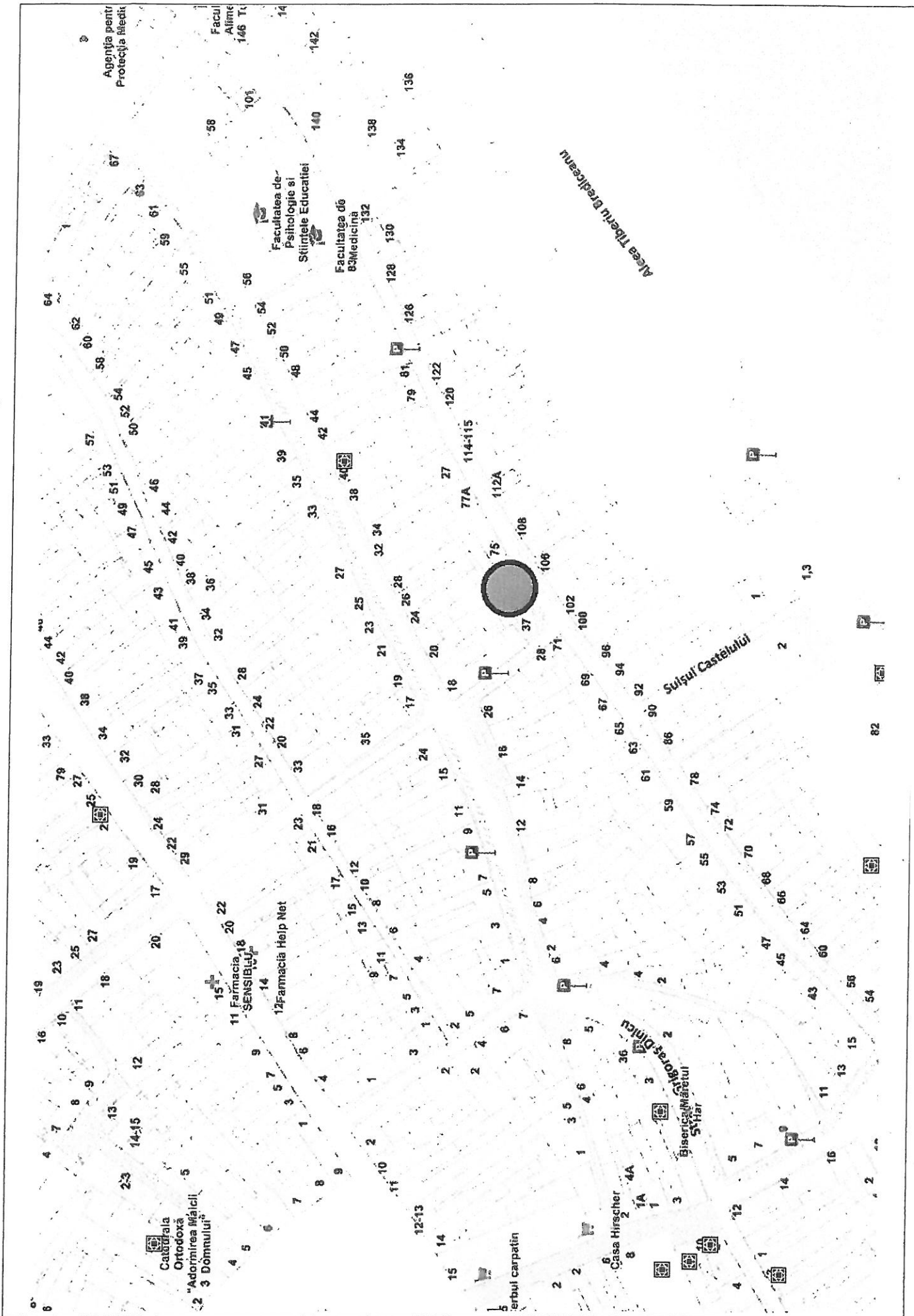
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31030 / 26/02/2020		
Act Administrativ nr. 241, din 25/04/2005 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BRASOV; Act Administrativ nr. 245769, din 19/02/2020 emis de Direcția Fiscală Brașov; Act Administrativ nr. 378, din 28/06/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Brașov; Act Administrativ nr. decizia nr.9, din 11/09/1991 emis de Prefectura Județului Brașov; Act Notarial nr. 1448, din 24/02/2020 emis de NP IONAȘ ALEXANDRU MIHAEL;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BRAȘOV, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
19933 / 09/03/2010		
Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE operativă, dobândit prin Lege, cota actuala 4/15	A1
1) ICRAL BRASOV		
OBSERVAȚII: pozitia transcrisa din CF 110379-C1/Brașov, inscrisa prin Incheierea nr. 2325 din 23-MAY-77;		

PLANURI UTILIZATE

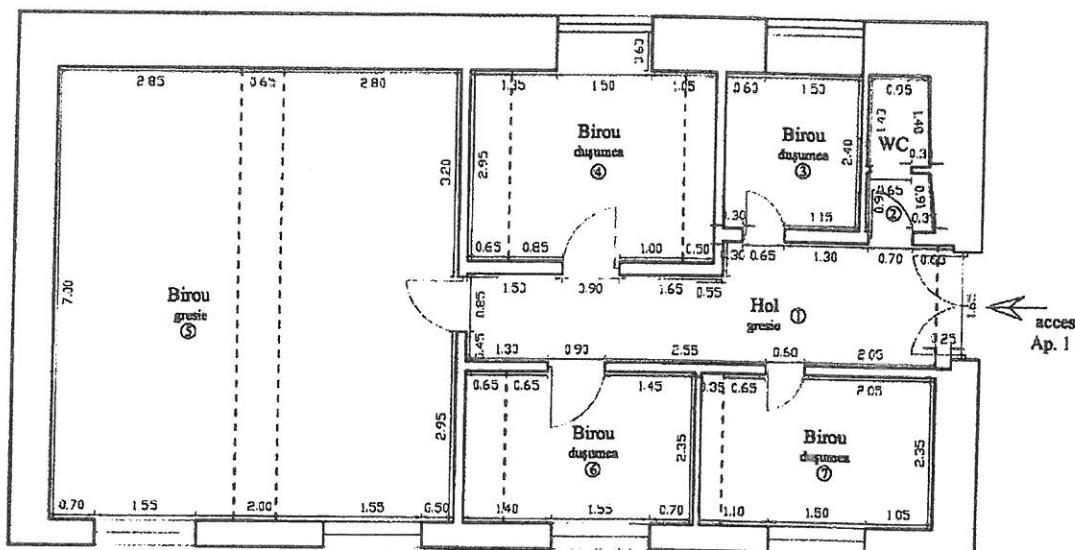




RELEVEU APARTAMENT
(SPATIU ALTA DESTINATIE)
SCARA 1:100

ANEXA 1.37 / ORD. 700

Nr. topografic al terenului	Suprafața (mp)	Adresa imobilului	
4994	396	Mun. Brașov, str. Castelului, nr.73, ap. 1, parter	
Carte Funciară colectiva	110379	UAT	Brașov
Cod unitate individuală (UI)	UI	CF Individuală	110379-C1-UI



Nr. apartament	Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
Ap. 1 S.A.D. Parter	1	Hol	12.31
	2	Wc	2.38
	3	Birou	5.04
	4	Birou	12.40
	5	Birou	44.10
	6	Birou	8.58
	7	Birou	8.58
Suprafața utilă			= 93.39 mp

Executant
Ing. PUPĂZĂ Cristian

(semnătura și ștampila)

Data: August 2020



COMPARABILE UTILIZATE PENTRU STABILIREA CHIRIEI

Inchiriere spatii birouri Centrul Istorice - birou de inchiriat in Braşov, jude... <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/brasov/centrul-istoric/birou-d..>



ID Anunt: #X9Q614007

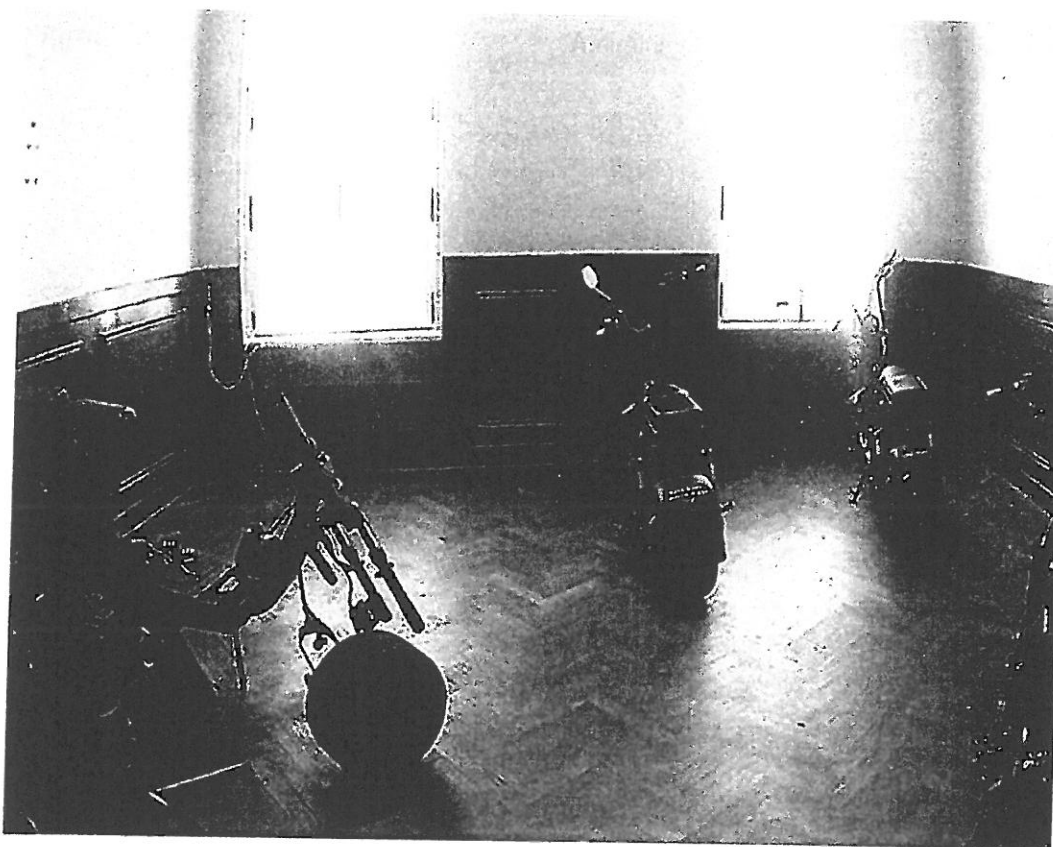
Inchiriere spatii birouri Centrul Istorice

Braşov, zona Centrul Istorice

Actualizat în 20.08.2020

600 EUR / lună

6,66 EUR / mp / lună



Caracteristici

Tip imobil:	Cladire de birouri
Suprafață totală disponibilă:	90 mp
Clasa birouri:	B
Regim înălțime:	P+1E
Nr. locuri parcare:	1
Stadiu construcție:	exista
An construcție:	1950

Spații disponibile

Suprafață închiriabilă: 90 mp
Chirie / mp / lună: 6,66 EUR/mp (total: 600 EUR/lună)
Disponibil: imediat

Specificații

Spatiu de birouri in de inchiriere in zona Centrul Istoric - Brasov, reper Biserica Sfatului, etaje 1, avand camere, 1 bai, 0 balcoane, 1 bucatarii. Suprafata totala construita 90 mp, utila 90 mp si teren mp, deschiderea de ml. Imobilul are curtea libera mp. Are structura din beton, caramida , este construit in anul 1950, renovat 1995, constructie din caramida porotherm, caramida . Dotari : acoperis: lindab; bucatarie: da, nemobilata; calorifere: da; ferestre casa: term. pvc; incalzire casa: centrala termica; pereti: faianta, lavabil; plansee: beton; podele: parchet, gresie; structura casa: beton, caramida. Pretul este negociabil. ID intern: AP358

Nr terase: 0

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 90 mp

Suprafata terase: 0 mp

Suprafata curte: 0 mp

Nr garaje: 0

Vicii cunoscute:

Nr incaperi: 3

Destinatie recomandata: Spatii de birouri

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)

Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz,CATV,Telefon)

Finisaje - Podele (Gresie,Parchet)

Dotari - Dotari imobil (Interfon)

pretinchiriere: 600

monedainchiriere: EUR

pretinchiriereunitar: 6.66666666666667

monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

Alte detalii pret:



ADRIAN PATRU
Manager

AMIRAL IMOB PRO

0722.572.182

Alte telefoane:

0722.572.182

Comparabila 1

Sediu Firma Activitati sportive Birouri

Braşov, zona Centrul Istoric

Actualizat în 19.08.2020

350 EUR / lună

6,14 EUR / mp / lună



Caracteristici

Tip imobil:	Cladire de birouri
Denumire imobil:	Sediu Firma Activitati sportive Birouri
Suprafață totală disponibilă:	57 mp
Regim înălțime:	P+2E
Stadiu construcție:	exista
An construcție:	1980
Suprafață teren:	2 mp

Spații disponibile

Suprafață închiriabilă:	57 mp
Chirie / mp / lună:	6,14 EUR/mp (total: 350 EUR/lună), Comision: Standard
Disponibil:	imediat
Etaj:	Etaj 1

Specificații

Imobilul propus spre inchiriere a fost preluat si fotografiat, de catre un broker al SVN Romania | Brasov, una dintre cele mai mari companii de consultanta imobiliara, ce face parte din grupul SVN, brand recunoscut, la nivel mondial, pentru calitatea serviciilor imobiliare oferite.

Va propanem un spatiu ideal pentru birouri sau sediu firma.

Locatie, Centru:

Brasov, str. Lunga.

Situat in cladire birouri, la etaj 1/1 cu acces din hol.

Suprafata utila 57mp-(8m x 7,14m)

Inaltime 3,5m

Utilitati:

- Contor separat curent 220V.
 - Incalzire cu calorifere, centrala termica.
 - Spatiu recent renovat,
 - parchet,
 - proaspat zugravit,
 - Tamplarie din PVC cu geam termopan.
- Scara de acces interioara comuna, grup sanitar comun.
- Iluminare naturala deosebita,
- Spatiu nemobilat.

Cheltiueli suplimentare lunar:

- apa, curatenie spatii comune, serviciu salubritate - 100 ron
- consumul de curent electric in spatiu.
- consum gaz pentru incalzire si apa calda.

SVN Romania | Brasov, in calitate de companie imobiliara, care promoveaza acest imobil, incearca sa ofere detalii tehnice, in raport cu situatia reala a proprietatii prezentate, cu amendamentul ca acestea nu constituie sau nu fac parte dintr-o oferta aferenta unui contract.

Datele enumerate in aceasta specificatie, au fost preluate verbal, ca ghid informativ, pentru potentialii cumparatori, in momentul preluarii spre promovare, a imobilului mai sus prezentat, de la apartinatorul de drept,

acestea nefiind verificate in amanunt, de noi, pentru a va oferi o garantie. Astfel, toata documentatia va fi verificata, integral, in momentul in care se solicita actele proprietatii, ca si pas premergator contractului de inchiriere, in cazul in care exista un interes pentru acest imobil.

Cand alegeti SVN, determinati mobilizarea intregii organizatii de experti SVN si a retelei noastre de incredere, in sensul actiunii in numele dumneavoastra.

Aceasta Retea de Valori Comune reprezinta elementul distinctiv al SVN .

Daca aveti nevoie de clarificari sau informatii suplimentare, broker-ul care administreaza aceasta oferta, va poate oferi detalii complete.

Nota: Structura acestei prezentari si informatiile mai sus detaliate, nu pot fi preluate, fara acordul scris al SVN Romania | Brasov.

Structura rezistenta: beton

Nr terase: 1

Nr grupuri sanitare: 2

Suprafata construita: 57 mp

Suprafata curte: 70 mp

Nr garaje: 0

Vicii cunoscute: Fara vicii.

Nr incaperi: 1

Destinatie recomandata: Birou Sediu firma Activitati sportive

Destinatie anterioara: Birouri, Sediu Firma

pretinchiriere: 350

monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: Disponibil din 06/03/2020.

**Anunțuri asemănătoare prezentate de
agenția SVN Romania | Brasov**

Birouri Brașov

PRIMEȘTE PE EMAIL ANUNȚURI NOI PE ACEASTĂ CĂUTARE

Comparabila 2

Spatiu pentru birouri - Pozitionare Ultracentrala

Braşov, zona Centrul Istoric

Actualizat în 19.08.2020

649,6 EUR /lună

4,64 EUR / mp / lună



Caracteristici

Tip imobil:

Suprafață totală disponibilă:

Regim înălțime:

An construcție:

Casa/Vila

140 mp

P+2E

1900

Spații disponibile

Suprafață închiriabilă: 140 mp

Chirie / mp / lună: 4,64 EUR/mp (total: 649,6 EUR/lună), Comision: standard

Disponibil: imediat

Etaj: Etaj 1

Specificatii

Spatiul disponibil pentru inchiriere, situat vis a vis de Piata Sfatului, se afla intr-o vila reprezentativa. Imobilul a fost renovat integral, oferind spatiu de birouri cu dotari si finisaje premium. Acesta este situat la etajul intai, fiind pretabil atat pentru un salon de infrumuseatare, cat si pentru diverse activitati de birou, beneficiind de lumina naturala in toate spatiile de lucru. Proprietatea ofera o vizibilitate excelenta si acces facil.

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 150 mp

Nr incaperi: 2

Utilitati - Utilitati generale (Telefon)

Finisaje - Podele (Gresie, Parchet)

pretinchiriere: 650

monedainchiriere: EUR

pretinchiriereunitar: 4.64

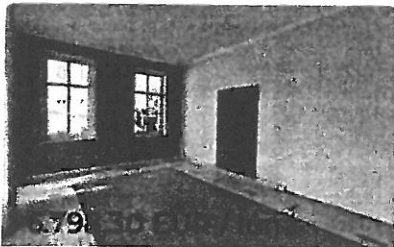
monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

Anunțuri asemănătoare prezentate de agenția iAdvise

Birouri Brașov

PRIMEȘTE PE EMAIL ANUNȚURI NOI PE ACEASTĂ CĂUTARE



Brasov, Ultracentral

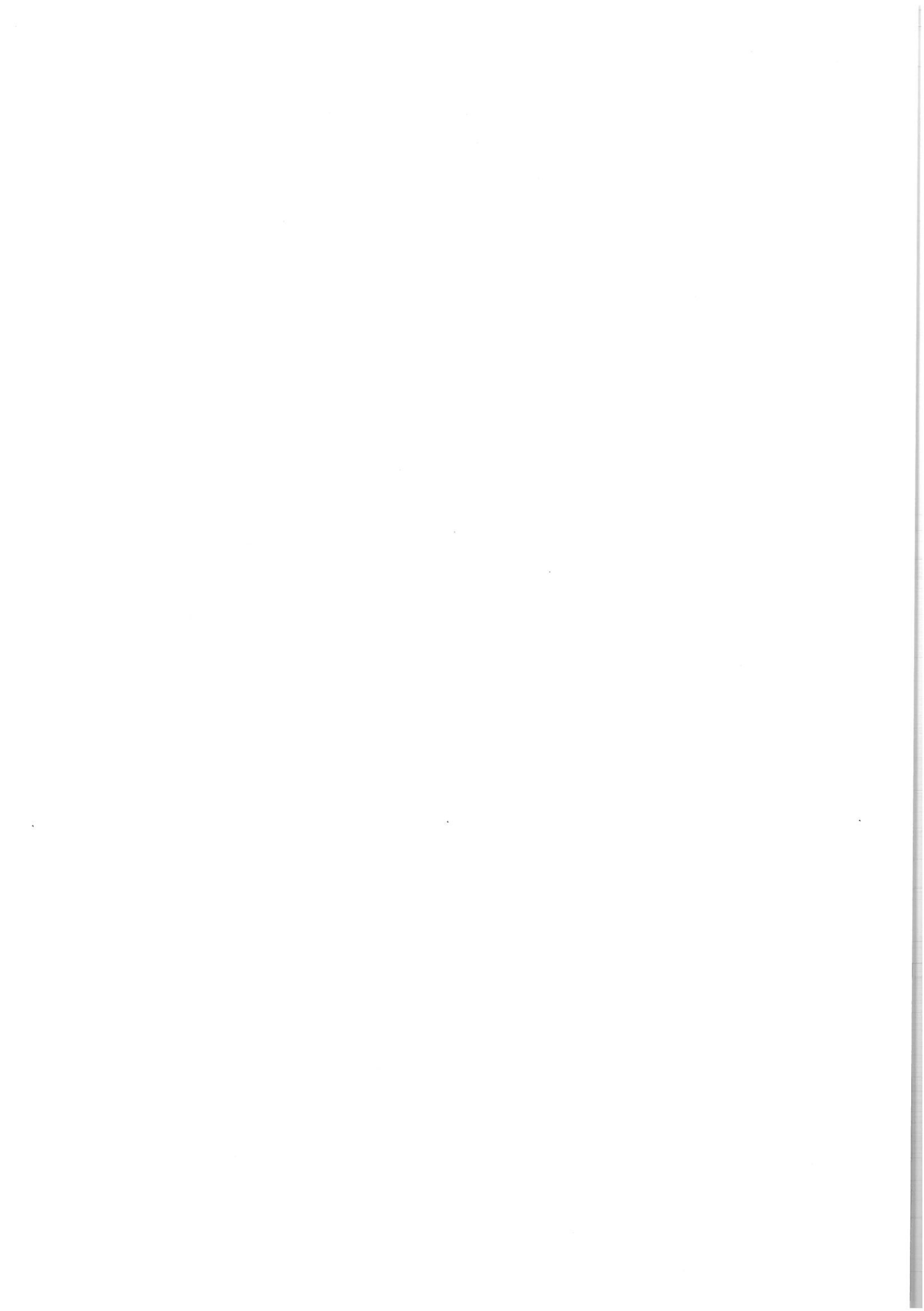


Brașov, Astra



Brasov, Grivitei

Comparabila 3



IMAGINI SPAȚIU EVALUAT



