



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TUZLA

TUZLA, Soseaua Constantei nr.80A,
CUI 4707625, telefon, 0241747178

HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL
NR. 19/30.03.2023

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu comercial din Piața Agroalimentară Tuzla, în scopul desfășurării de activități comerciale

Consiliul Local Tuzla, întrunit în ședință ordinară din data de 30.03.2023;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al primarului comunei Tuzla, d-nul Resit Taner cu nr. 958/06.02.2023,
- Referatul administratorului public cu nr. 687/27.01.2023 ;
- Referatul compartimentului de specialitate cu nr. 959/06.02.2023,
- Avizul comisiilor de specialitate ;
- Avizul de legalitate al secretarului general al comunei ;;

Ținând cont de :

- Raportul de Evaluare întocmit de SC Dobrogea Eval S.R.L. –ing. Agachi Ștefan-Ciprian - evaluator autorizat ANEVAR,
- HCL nr. 89/31.10.2022 privind declararea unor bunuri de uz și de interes public local;
- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 332 – 348, art. 129 alin. (2) lit. "c", alin. (6) lit. "b" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. "g" și art. 196 alin. (1) lit. "a" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TUZLA
adoptă prezenta hotărâre:

ART.1. (1) Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a spațiului comercial P01 din Piața Agroalimentară Tuzla, în scopul desfășurării de activități comerciale, aparținând domeniului public al comunei Tuzla, județul Constanța pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii acesteia prin act adițional.

(2) Spațiul comercial are suprafața de 18,58 mp.

(3) Se însușește Raportul de evaluare, întocmit de SC Dobrogea Eval S.R.L. –ing. Agachi Ștefan-Ciprian - evaluator autorizat ANEVAR , și se stabilește chiria minimă de la care se pornește licitația publică pentru închirierea spațiului prevăzut la alin (1) în cuantum de 95 euro/luna, valoare fără TVA, la cursul BNR.

ART.2. Se aprobă studiul de oportunitate privind închirierea imobilului prevăzute la art. 1 alin (1). conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.3. Se aprobă documentația de atribuire, conform anexei nr. 2, care cuprinde: **caietul de sarcini (formulare și modele de documente) ce constituie anexa nr. 1 la documentația de atribuire** pentru închirierea imobilului prevăzut la art. 1 alin (1), **fișa de date a procedurii, ce constituie anexa nr. 2 la documentația de atribuire, contractul – cadru** conținând clauze contractuale obligatorii, **ce constituie anexa nr. 3 la documentația de atribuire** parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.4. Se împuternicește primarul comunei Tuzla să organizeze potrivit legii licitația publică în vederea închirierii imobilului prezentat la art. 1 și să încheie contractul de închiriere aferent.

ART.5. Secretarul general al unității administrativ-teritoriale va face public conținutul prezentei hotărâri prin procedura afișării și va înainta copii după aceasta Primarului comunei Tuzla, compartimentului de achiziții publice, serviciului contabilitate, buget finanțe și Instituției Prefectului Județului Constanța.

ART.6. Hotărârea s-a adoptat cu __15__ voturi "pentru", __-__ voturi "impotriva" și __-__ voturi "abțineri", la sedința fiind prezenți un număr de __15__ consilieri, din cei 15 aleși.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

.....
Dumitru HÎNZĂ

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI TUZLA,**

.....
Daniela-Alina BORCAN

CARTUȘ NECESAR DE INSERAT PE ORICE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI, DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEA A SECRETARULUI GENERAL AL COMUNEI			
Nr. Crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/A N	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾	30.03.2023	
2	Comunicarea către primarul comunei ²⁾	03.04.2023	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	10.04.2023	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁴⁺⁵⁾	10.04.2023	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁺⁵⁾		
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	03.04.2023	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ:

¹⁾ art.139 alin.(1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritatea absolută sau simplă, după caz.”

²⁾ art.197 alin.(2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”

³⁾ art.197 alin.(1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării...;

⁴⁾ art.197 alin.(4): Hotărârile...se aduc la cunoștință publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei;

⁵⁾ art.199 alin.(1): „Comunicarea hotărârilor.....cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”;

⁶⁾ art.198 alin.(1): „Hotărârile.....cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”;

⁷⁾ art.199 alin.(2): „Hotărârile.....cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanelor cărora li se adresează.”

***Actele administrative sunt hotărârile de Consiliu local care intră în vigoare și produc efecte juridice după îndeplinirea condițiilor prevăzute de art.139 – 140 din OUG.57/ 05.07.2019 privind Codul administrativ**

JUDEȚUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TUZLA

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 19/30.03.2023

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu comercial din Piața
Agroalimentară Tuzla, în scopul desfășurării de activități comerciale

1. Descrierea și identificarea

Obiectul închirierii îl reprezintă spațiul comercial:

Str. Costinesti tronson 1

- P01 – 18,58 mp

care este înregistrat în domeniul public al comunei Tuzla, județul Constanta, și se află în administrarea Consiliului Local Tuzla, județul Constanta.

La licitație se pot înscrie doar persoane juridice.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care au stat la baza propunerii
închirierii

Motivele de ordin economic – financiar: închirierea bunurilor din domeniul public al comunei Tuzla constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul comunei. Chiria obținută prin închiriere se face venit la bugetul local al comunei Tuzla. Principalele avantaje ale închirierii imobilului sunt următoarele:

- chiriașul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea bunului public închiriat;
- chiriașul va achita autorității locale o chirie stabilită prin contract;
- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului închiriat, în sarcina chiriașului (inclusiv cele de mediu);

Motivele de ordin social: prin închirierea bunului public se creează locuri de muncă la nivelul comunei, se generează venituri pentru populație. Astfel, se impune valorificarea resurselor și patrimoniului local, astfel încât să fie îmbunătățite condițiile de viață.

Motive de mediu: Chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Astfel, bugetul local este degrevat de cheltuielile privind igienizarea și salubritatea spațiului.

3. Nivelul minim al chiriei

Nivelul chiriei se stabilește prin raport de evaluare și prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ similar concesiunii/vânzării.

Potrivit Raportului de evaluare întocmit de SC Dobrogea Eval S.R.L. –ing. Agachi Ștefan-Ciprian - evaluator autorizat ANEVAR, pragul valoric minim ce poate fi utilizat pentru organizarea procedurilor specifice de închiriere a spațiului este de: **95 euro/luna, valoare fara TVA, la cursul BNR.**

Potrivit HCL nr. 19/30.03.2023 valoarea de închiriere a spațiului de la care porneste licitația este de: **95 euro/luna, valoare fara TVA, la cursul BNR.**

4.Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere

În conformitate cu prevederile art. 333 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ procedura ce va fi utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică este licitație publică.

5. Durata estimată a închirierii

Fața de starea imobilului ce se va închiria, natura activităților desfășurate, durata propusă este de minim 5 ani de la data semnării contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile art. 306 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ similar concesiunii, care prevede „Durata concesiunii:

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.”

Subînchirierea este interzisă.

6. Termenele de realizare a procedurii de închiriere

După adoptarea Hotărârii Consiliului Local Tuzla de aprobare a închirierii prin licitație publică a spațiului comercial P01 din Piața Agroalimentară Tuzla, în scopul desfasurarii de activități comerciale, se va transmite spre publicare anunțul de licitație cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

7. Încheierea contractului de închiriere

Contractul de închiriere va fi încheiat cu persoana câștigătoare a licitației, iar clauzele contractuale vor ține seama de prevederile caietului de sarcini și de prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dumitru HINZA

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI TUZLA,

Daniela-Alina BORCAN

JUDEȚUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TUZLA

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 19/30.03.2023

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu comercial din Piața Agroalimentară Tuzla, în scopul desfășurării de activități comerciale

1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE LOCATORULUI ȘI DATELE DESFĂȘURĂRII LICITAȚIEI

1.1. Denumire locator: Comuna Tuzla.

1.2. Adresa: Comuna Tuzla, județul Constanța.

1.3. Cod poștal: 907295.

1.4. Cod fiscal: 4707625.

1.5. Cont: RO03TREZ2362118050XXXXX deschis la Trezoreria Orasului Eforie;

1.6. Telefon/fax: 0241747564- 0372000626.

1.7. E-mail: primariatuzla2007@yahoo.com .

1.8. Adresa site: www.primariatuzla2007.ro

1.9. Data și locul la care se va desfășura licitația : _____ ora 14.00 la sediul Primăriei comunei Tuzla.

1.10. Data limită pentru depunerea ofertelor: _____ ora 09:00 la sediul Primăriei comunei Tuzla.

1.11. Data limită pentru solicitarea clarificărilor: _____, ora 12:00.

1.12. Data limită pentru transmiterea răspunsului la solicitări clarificări: _____ ora 12:00.

2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE ÎNCHIRIAT

2.1. Obiectul închirierii îl constituie spațiul comercial : **P01 din Piața Agroalimentară Tuzla**

2.2. Imobilul este liber de sarcini și face parte din domeniul public al comunei Tuzla conform HCL nr. 3/29.01.2019 privind modificarea listei ce cuprinde bunuri care alcătuiesc domeniul public al comunei Tuzla însoțită prin a HCL nr. 128/31.05.2019 .

2.3. Destinație actuală: spații comerciale.

3.CONDIȚIILE GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

La licitație se pot înscrie doar persoane juridice.

3.1. Regimul bunurilor utilizate de chiriaș în derularea închirierii

În derularea închirierii, bunul preluat de chiriaș îl constituie : spațiul comercial **P01 din Piața Agroalimentară Tuzla** și care la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere vor fi repartizate după cum urmează:

- ✓ **bunuri de retur**, constând în imobilul închiriat care se va reîntoarce în posesia locatorului liber de orice sarcină;
- ✓ **bunuri proprii**, constând din bunuri utilizate de chiriaș pe durata închirierii, care sunt și rămân în proprietatea acestuia la încetarea contractului de închiriere dacă nu fac obiectul intenției locatorului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.

3.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere cad în sarcina chiriașului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

3.3. Obligațiile privind protecția muncii

Activitățile privind amenajarea și exploatarea ulterioară a spațiilor propuse spre închiriere se vor face cu respectarea legislației privind protecția muncii.

Obligațiile privind respectarea legislației specifice revin chiriașului.

3.4. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Pe durata contractului de închiriere, chiriașul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență a imobilului închiriat cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia.

Nu se admite exploatarea în regim sezonier întrucât aceasta ar putea conduce la distrugerea bunurilor pe durata neutilizării.

3.5. Interdicția subînchirierii și a cesionării bunului închiriat

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de închiriere este interzisă subînchirierea sau cesionarea bunului închiriat.

3.6. Obiectivele de ordin economic, financiar, social

Prin închirierea imobilului locatorul urmărește să obțină venituri suplimentare la bugetul său.

3.7. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii

Pentru bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate iar pentru imobilul respectiv nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare în obiectivul ce se va realiza prin grija chiriașului.

4. CHIRIA MINIMĂ

4.1. În conformitate cu Raportul de evaluare întocmit SC Dobrogea Eval S.R.L. –ing. Agachi Ștefan-Ciprian - evaluator autorizat ANEVAR, **prețul minim de pornire** al licitației, este de **95 euro/luna, valoare fara TVA**, la cursul BNR.

Potrivit HCL nr. 19/30.03.2023 valoarea de închiriere a spațiului de la care porneste licitația este de: **95 euro/luna, valoare fara TVA**, la cursul BNR.

4.2. După finalizarea procedurii și semnarea contractului cu ofertantul câștigător plata chiriei se va face trimestrial, cel mai târziu în data de 15 a ultimei luni din trimestru.

4.3. Chiria se va indexa anual cu rata inflației.

4.4. Întârzierile la plata chiriei se vor sancționa cu dobânzi și penalități în conformitate cu dispozițiile legale la suma datorată, urmând ca pentru întârzierile la plată a chiriei anuale ce depășesc 3 luni (90 de zile) să se procedeze la retragerea închirierii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

5. CRITERIUL DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

5.1. Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:

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

5.2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:

- e) cel mai mare nivel al chiriei – 40%;
- f) capacitatea economico-financiară a ofertanților - 40%;
- g) protecția mediului înconjurător – 5%;
- h) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 15%.

5.3. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la pct. 9 alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

5.4. 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.

6. TAXE ȘI GARANȚII

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite la organizator:

6.1. Garanția de participare

6.1.1. Quantumul garanției de participare este de **700 lei (aprox.10% din valoarea anuală a chiriei)**.

6.1.2. Garanția pentru participare se poate constitui astfel:

- se depune în contul locatorului nr. RO62TREZ2365006XXX000024 deschis la Trezoreria orasului Eforie;
- Scrisoare de garanție bancară;
- numerar la casieria Primăriei Tuzla.

6.1.3. Garanția de participare la licitație depusa de ofertantul câștigător, respectiv echivalentul a aprox. 10% din prețul chiriei pentru primul an de contract calculat la prețul de pornire, se retine de locator pana în momentul încheierii contractului de închiriere urmând ca după aceasta dată garanția depusa în cont să se constituie cotă parte din garanția obligatorie stabilită la nivelul contravalorii a două chirii. În cazul în care garanția obligatorie stabilită la nivelul contravalorii a două chirii datorata de chiriaș depășește valoarea garanției de participare depuse, chiriașul va achita diferența aferentă la data încheierii contractului de închiriere. În cazul în care garanția s-a constituit prin scrisoare bancara, aceasta se va elibera ofertantului câștigător doar după achitarea contravalorii garanției obligatorie stabilită la nivelul contravalorii a două chirii, dar cel târziu cu 10 zile înainte de expirarea perioadei de valabilitate a scrisorii de garanție, în caz contrar contractul se va considera reziliat de drept, locatorul nu va preda terenul chiriașului și nu va încheia procesul verbal de predare primire. Perioada de valabilitate a garanției este de 90 de zile;

6.1.4. Garanția de participare la licitație se poate pierde în următoarele situații:

- în cazul retragerii ofertei de către ofertant în termenul de valabilitate al acesteia;
- în cazul ofertantului câștigător care nu se prezintă în termenul stabilit la semnarea contractului de închiriere;
- în cazul excluderii de la licitație pentru motive de fraudă.

6.1.5. Garanția de participare pentru ofertantul câștigător nu se restituie și se constituie ca un avans la constituirea garanției de bună execuție, iar pentru ofertanții care nu au câștigat se restituie, fără nici un fel de rețineri, după semnarea contractului cu ofertantul câștigător.

6.2. Taxa de participare

6.2.1. Taxa de participare reprezintă cota-parte de cheltuială ce revine fiecărui participant din întreaga sumă a cheltuielilor efectuate cu organizarea și desfășurarea licitației (cheltuieli materiale, anunț publicitar, etc.)

6.2.2 Taxa de participare este stabilită de organizator la **200 lei** și nu se restituie la finalul licitației.

6.2.3. Taxa de participare la licitație se poate achita în numerar la casieria Primăriei comunei Tuzla sau în contul nr. RO03TREZ2362118050XXXXX deschis la Trezoreria orasului Eforie.

6.3. Contravaloarea caietului de sarcini, în cuantum de **50 lei**, se achită în numerar la casieria Primăriei comunei Tuzla în momentul solicitării documentației.

7. DURATA ÎNCHIRIERII

Închirierea se va face pe o perioadă de 5 de ani, cu posibilitatea de prelungire în condițiile legii prin act adițional.

8. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

8.1. Drepturile chiriașului

8.1.1. Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de închiriere.

8.1.2. Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

8.2. Obligațiile chiriașului

8.2.1. Să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite.

8.2.2. Să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa, să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență bunul închiriat, sub sancțiunea încetării de drept a contractului, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate - pact comisoriu de gradul IV).

8.2.3. În termen de (cel mult) 10 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă, reprezentând nivelul a două chirii.

8.2.4. Să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil închiriat.

8.2.5. Să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, igienizare și reparații ale imobilului, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în stare bună.

8.2.6. Să plătească chiria la termenul stipulat în contract.

8.2.7. Să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități care au loc în cadrul imobilului.

8.2.8. Să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;

8.2.9. Să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia.

8.2.10. Să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizației de construire.

8.2.11. Chiriașului îi este interzis să subînchirieze în tot sau în parte bunul imobil închiriat sau să cesioneze contractul de închiriere unui terț, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

8.2.12. Chiriașul se obligă să respecte, și va fi direct răspunzător pe toată durata contractului de închiriere, de aplicarea normelor legale privind protecția mediului, protecția și paza împotriva incendiilor, a normelor legale privind protecția muncii, precum și orice alte obligații legale ce rezultă din activitatea pe care o desfășoară.

8.2.13. Chiriașul se obligă să utilizeze imobilul numai pentru activitatea destinată.

8.2.14. Chiriașul are obligația obținerii tuturor avizelor și autorizațiilor de funcționare.

8.2.15. Chiriașul trebuie să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea contractului, pe bază de proces verbal, în starea tehnică și funcțională în care l-a primit, mai puțin uzura aferentă exploatarea normală;

8.2.16. Să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

9. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

9.1. Drepturile locatorului

9.1.1. Locatorul are dreptul 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. Verificarea se va efectua numai în prezența chiriașului.

9.1.2. Locatorul are dreptul să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

9.1.3. Locatorul are dreptul să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 334 alin. (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ; în caz contrar, sunt obligați să restituie garanția la încetarea contractului;

9.1.4. Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

9.2. Obligațiile locatorului

9.2.1. Locatorul este obligat să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției;

9.2.2. Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

9.2.3. Locatorul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului.

9.2.4. Locatorul va sprijini chiriașul pentru obținerea accesului la utilități în limita competențelor și a autorității sale. Pentru furnizarea propriu-zisă a acestor utilități, chiriașul va încheia contracte de servicii cu regiile și societățile respective, în condițiile legii.

10. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

10.1. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) prin acordul ambelor părți;
- b) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator;
- d) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat;
- e) în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a exploata imobilul (imposibilitate dovedită cu acte de chiriaș și acceptată de locator), în acest caz chiriașul va notifica locatorul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată și în cazul când locatorul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării firmei.
- f) în cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților, după caz, cu 90 de zile de la data scadenței sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de chiriaș, prezentul contract se consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu expres;
- g) în cazul în care chiriașul, după expirarea termenului de 1 an de la data semnării prezentului contract, nu desfășoară activitatea pentru care s-a făcut închirierea, prezentul contract se consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu de gradul IV,
- h) Nedepunerea în termen de (cel mult) 10 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, de către chiriaș, cu titlu de garanție, a sumei fixe, reprezentând contravaloarea a două chirii, atrage desființarea prezentului contract de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată
- i) din orice alte cauze prevăzute de lege.

10.2. Rezilierea contractului intervine:

a) pronunțată de instanța judecătorească, la inițiativa locatorului, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș;

b) pronunțată de instanța judecătorească, la inițiativa chiriașului, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului dacă rezilierea se produce din culpa acestuia, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale.

11. MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

11.1. Ofertele se redactează în limba română.

11.2. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile prezentei documentații.

11.3. Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului pe toată perioada de valabilitate stabilită de organizator, respectiv 90 de zile.

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

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

11.6. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită, sau după expirarea datei limită comunicată pentru depunere, se returnează nedeschisă.

11.7. Conținutul ofertelor trebuie să fie confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

11.8. Oferta se transmite într-un singur exemplar în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii în Registrul de intrare-ieșire documente de la Primăria comunei Tuzla, însoțite de o scrisoare de înaintare după modelul din *Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini*.

11.9. Pe plicul exterior se va menționa numele și adresa ofertantului, obiectul închirierii pentru care este depusă oferta și se va specifica „ A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE, ORA ”

11.10. Plicul exterior va trebui să conțină plicul interior și următoarele documentele:

- ❖ 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 ofertanților:
 - statutul/contractul societății (copie legalizată sau copie conform cu originalul);
 - certificat de înmatriculare (copie legalizată sau copie conform cu originalul);
 - dovada în copie a achitării taxei de participare, a garanției de participare și a contravalorii documentației;
 - copie legalizată după ultimul bilanț contabil;
 - certificat eliberat D.G.F.P. privind plata obligațiilor la bugetul general consolidat – valabil la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată;
 - certificat fiscal privind impozitele și taxele eliberate de Direcția Impozite și Taxe locale a unității administrative teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social, care să ateste că societatea ofertantă nu înregistrează debite la bugetul local – valabil la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată;
 - declarație pe propria răspundere a administratorului firmei din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani
 - declarație privind cifra de afaceri pe ultimii 3 ani - *Anexa nr. 2 la Caietul de sarcini*
 - declarație privind lista principalelor servicii prestate în ultimii 3 ani - *Anexa nr.3 la Caietul de sarcini*
 - Declarație privind încadrarea în categoria întreprinderilor mici și mijlocii *Anexa nr. 4 la Caietul de sarcini*

12. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE

12.1. Procedura de atribuire a contractului de închiriere este licitația publică.

12.2. Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:

- i) cel mai mare nivel al chiriei;
- j) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- k) protecția mediului înconjurător;
- l) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

12.3. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:

- a. cel mai mare nivel al chiriei – 40%;
- b. capacitatea economico-financiară a ofertanților - 40%;
- c. protecția mediului înconjurător – 5%;
- d. condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 15%.

12.4. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la pct. 9 alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

12.5. 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.

12.6. Licitația publică va fi adusă la cunoștința prin publicarea unui anunț în Monitorul Oficial al României partea a VI a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

12.7. Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de închiriere, de a solicita și a obține documentația/caietul de sarcini în cel mult 2 zile de la data solicitării.

12.8. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Organizatorul licitației are obligația de a răspunde clar, fără ambiguități, la orice clarificare solicitată într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

12.9. Organizatorul licitației are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire fără a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările.

12.10. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile. În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul primei licitații publice, se procedează la republicarea anunțurilor de publicitate și reluarea procedurii pentru a doua licitație, în aceleași condiții ca prima licitație.

12.11. În situația în care după repetarea procedurii de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, locatorul va decide încheierea procedurii de **negociere directă**.

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

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a semna o declarație de confidențialitate și imparțialitate înainte de deschiderea ședinței.

12.13. Comisia are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului stabilit.

12.14. Președintele comisiei de evaluare conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

- a) la data, ora și locul anunțate prin publicație pentru desfășurarea licitației, în prezența membrilor comisiei de licitație, invită în sală pe toți ofertanții (personal sau mandatar împuternicit prin procură autentică), în vederea începerii licitației;
- b) se verifică identitatea ofertanților (pe baza actului de identitate și a actului autentic de reprezentare);
- c) se prezintă în mod succint prevederile legale în materie, procedura de desfășurare a licitației și date despre imobilul care face obiectul licitației;
- d) se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;
- e) în cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut și de ofertanți, se trece la deschiderea ofertelor, verificându-se existența tuturor documentelor solicitate;

- f) comisia de evaluare, după deschiderea plicurilor exterioare, elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor solicitate sau la care:
 - ❖ ofertantul este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt conduse de un administrator judiciar, activitățile îi sunt suspendate, sau este într-o situație asemănătoare cu cele anterioare, reglementată de lege;
 - ❖ ofertantul nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiile de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sau bugetul local;
 - ❖ ofertantul prezintă informații false în legătură cu situația proprie sau nu prezintă informațiile solicitate de membrii comisiei de evaluare;
- g) după analizarea conținutului plicului exterior, se întocmește un proces-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura licitației;
- h) deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal menționat la litera g) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți;
- i) se face publică fiecare ofertă;
- j) în cazul în care o ofertă prezintă un preț al chiriei mai mic decât cel prevăzut la **pct.4** aceasta nu va fi considerată valabilă;
- k) pe parcursul aplicării procedurii de atribuire comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate, cu condiția ca prin clarificările ori completările solicitate să nu se determine un avantaj evident în favoarea unuia din ofertanți;
- l) dacă după deschiderea ofertelor, se constată că cel puțin două oferte sunt de valoare egală, 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.
- m) în urma analizării ofertelor de către Comisia de evaluare se întocmește un proces-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, precum și ofertele financiare. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei și de către ofertanți.

12.15. În baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare un raport al procedurii, prin care stabilește oferta câștigătoare, și pe care îl transmite pentru aprobare Primarului comunei Tuzla.

12.16. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului, organizatorul licitației informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții astfel:

- fiecărui candidat respins, motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale;
- fiecărui ofertant care a prezentat o oferta acceptabilă, conformă și corespunzătoare, dar care nu a fost declarată câștigătoare, avantajele relative ale ofertei câștigătoare în raport cu oferta sa, numele ofertantului căruia urmează să se atribuie contractul de închiriere;
- comunicarea către ofertantul declarat câștigător va conține și invitația pentru semnarea contractului.

12.17. Locatorul încheie contractul de închiriere cu ofertantul câștigător (chiriașul) numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului licitației.

12.18. Neîncheierea contractului de închiriere într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la pct. 12.16 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

12.20. Soluționarea litigiilor apărute în legătura cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se afla sediul locatorului. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

13. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

13.1. Pe parcursul aplicării procedurii de licitație organizatorul are obligația de a lua toate măsurile pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea prevederilor se sancționează potrivit dispozițiilor în vigoare.

13.2. Persoana care a participat la întocmirea documentației de licitație are dreptul de a fi ofertant, dar numai în măsura în care implicarea sa în elaborarea documentației de licitație nu este de natură să defavorizeze concurența.

13.3. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație.

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

- a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

13.5. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie să păstreze confidențialitatea asupra conținutului ofertelor, precum și asupra altor informații prezentate de către ofertanți a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

14. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

14.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere – în cazul în care nu se poate ajunge la o înțelegere amiabilă - , precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

14.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul locatorului, respectiv: Tribunalul Constanta.

14.3. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel Constanta.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dumitru HINZA

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI TUZLA,**

Daniela-Alina BORCAN

Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini

Ofertantul
Nr _____/____ 2019

Înregistrat la sediul autorității contractante _____
(denumirea/numele)

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Către _____
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a invitației dumneavoastră privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului _____

(denumirea contractului de închiriere)
noi _____
(denumirea/numele ofertantului)

vă transmitem alăturat Coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând:

- a) oferta;
 - b) documente care însoțesc oferta,
- conform prevederilor din Caietul de sarcini.

Avem speranța ca oferta noastră este corespunzătoare și va satisface cerințele.

Data completării.....

Operator economic,.....
(semnătură autorizată)

Ofertant

.....
(denumirea/numele)

DECLARATIE PRIVIND CIFRA DE AFACERI

Denumirea/numele:

Codul fiscal:

Adresa sediului central:

Telefon:

Fax:

E-mail:

Certificatul de inmatriculare/inregistrare:

Activitati CAEN pentru care exista autorizare (se va preciza codul CAEN corespondent obiectului contractului)

Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

Cifra de afaceri globala			
Anul	Valoare LEI	Curs de schimb	Echivalent Euro
2016			
2017			
2018			

Semnătura ofertantului sau a reprezentantului ofertantului

Numele și prenumele semnatarului

Capacitate de semnătura

Detalii despre ofertant

Numele ofertantului

Țara de reședință

Adresa

Adresa de corespondență (dacă este diferită)

Telefon / Fax

Data

Totodată, declar ca am luat la cunoștința de prevederile art 292 « Falsul în Declarații » din Codul Penal referitor la « Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcuta unui organ sau instituții de stat ori unei alte unități în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește pentru producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amenda »

Notă: Toate câmpurile trebuie completate de ofertant sau după caz, de către reprezentantul ofertantului. Aceasta declarație, în cazul asocierii, se va prezenta de către fiecare membru în parte, semnata de reprezentantul sau legal.

Operator Economic

.....
(denumirea)

DECLARATIE
PRIVIND LISTA PRINCIPALELOR PRESTARI DE SERVICII SIMILARE
IN ULTIMII 3 ANI

Subsemnatul, reprezentant imputernicit al (denumirea/numele si sediul/adresa candidatului/ofertantului), declar pe propria raspundere, sub sanctiunile aplicabile faptei de fals in acte publice, ca datele prezentate in tabelul anexat sunt reale.

Subsemnatul declar ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si inteleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita, in scopul verificarii si confirmarii declaratiilor, situatiilor si documentelor care insotesc oferta, orice informatii suplimentare in scopul verificarii datelor din prezenta declaratie.

Subsemnatul autorizez prin prezenta orice institutie, societate comerciala, banca, alte persoane juridice sa furnizeze informatii reprezentantilor autorizati ai (denumirea si adresa autoritatii contractante) cu privire la orice aspect tehnic si financiar in legatura cu activitatea noastra.

Informatiile furnizate cu privire la identitatea clientilor/beneficiarilor si valorile contractelor, sunt strict confidentiale, ele fiind destinate exclusiv evaluarii de catre autoritatea contractanta a experientei similare a operatorului economic, in raport cu principalele prestari de servicii realizate in ultimii 3 ani. Autoritatea contractanta nu este indreptatita sa le divulge catre nicio persoana, indiferent de scop si nici nu poate folosi aceste informatii in alte scopuri, sub sanctiunea prevăzută de legislația în vigoare.

Nr. crt.	Obiect contract	Denumirea/ nume beneficiar /client Adresa	Pretul contractului sau acordului-cadru(fara TVA)	Perioada derulare contract/ acord-cadru **)
1				
2				
3				
4				
5				

Semnătura ofertantului sau a reprezentantului ofertantului

Numele și prenumele semnatarului

Capacitate de semnătura

Detalii despre ofertant

Numele ofertantului

Țara de reședință

Adresa

Adresa de corespondență (dacă este diferită)

Telefon / Fax

Data

Totodată, declar ca am luat la cunoștința de prevederile art 292 « Falsul în Declarații » din Codul Penal referitor la « Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcuta unui organ sau instituții de stat ori unei alte unități în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcuta servește pentru producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amenda »

*)Se precizeaza calitatea in care a participat la indeplinirea contractului, care poate fi de: contractant unic sau contractant conducator (lider de asociatie); contractant asociat; subcontractant.

**) Se va preciza data de incepere si de finalizare a prestarii

Anexa nr. 4 la Caietul de sarcini

Ofertant

.....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

privind încadrarea în categoria întreprinderilor mici și mijlocii

Date de indentificare a întreprinderii
Denumirea întreprinderii

Adresa sediului social

Cod unic de înregistrare

Numele și funcția

(președintele consiliului de administrație, director general sau echivalent)

Tipul întreprinderii

Indicați, după caz, tipul întreprinderii:

- Întreprindere autonomă
- Întreprindere parteneră
- Întreprindere legată

Date utilizate pentru a se stabili categoria întreprinderii¹

Exercițiul financiar de referință ²		
Numărul mediu anual de salariați	Cifra de afaceri anuală netă (mii lei/mii Euro)	Active totale (mii lei/mii Euro)

Important: Precizați dacă, față de exercițiul financiar anterior, datele financiare au înregistrat modificări care determină încadrarea întreprinderii într-o altă categorie (respectiv micro-întreprindere, întreprindere mică, mijlocie sau mare).

Nu

Da (în acest caz se va completa și se va atașa o declarație referitoare la exercițiul financiar anterior)

Subsemnatul _____, declar pe proprie răspundere că datele din această declarație sunt conforme cu realitatea.

(numele și funcția semnatarului, autorizat să reprezinte întreprinderea)

Data completării

Ofertant, (nume și prenume, semnătura autorizată și ștampilă)

¹Datele sunt calculate în conformitate cu art. 6 din OG nr. 27/2006

²Datele cu privire la numărul mediu anual de salariați, cifra de afaceri anuală netă și activele totale sunt cele realizate în ultimul exercițiu financiar raportate în situațiile anuale aprobate de acționari sau asociați.

JUDEȚUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TUZLA

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 19/30.03.2023

FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

I . INFORMATII GENERALE PRIVIND LOCATORUL

1.1.Comuna Tuzla, județul Constanta, cu sediul în Comuna Tuzla, sos. Constanta, nr. 80A, județul Constanta,
Cod fiscal 4707625, având contul RO03TREZ2362118050XXXXX deschis la Trezoreria Eforie, reprezentată prin d-l Resit Taner - primar, în calitate de locator.

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

2.1. Calitatea de chiriaș o poate avea orice persoană juridică, româna ori străină.

Desfășurarea procedurilor de închiriere

A. Procedura licitației publice

1. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul Oferte plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziția primarului, la data fixata pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar.

3. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

4. După deschiderea plicurilor exterioare comisia de evaluare elimină ofertele care nu întrunesc condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.

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

6. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, **numai dacă există cel puțin două oferte eligibile (oferte care să întrunească condițiile prevăzute de 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ).**

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

8. În cazul în care nu există cel puțin două oferte eligibile, se organizează o nouă licitație.

9. (1) Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
 - b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
 - c) protecția mediului înconjurător;
 - d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.
- (2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:
- e) cel mai mare nivel al chiriei – 40%;
 - f) capacitatea economico-financiară a ofertanților - 40%;

- g) protecția mediului înconjurător – 5%;
- h) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat –15%.

10. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la pct. 9 alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

11. 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.

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

13. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. 7, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

B. Garanții și taxa de participare

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.

2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător în urma unei cereri de restituire.

3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.
- b) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care locatorul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de închiriere

4. Garanția pentru participare se poate constitui astfel:

- se depune în contul concedentului nr. RO62TREZ2365006XXX000024 deschis la Trezoreria orașului Eforie;
- Scrisoare de garanție bancară;
- numerar la casieria Primăriei Tuzla.

5. Valoarea garanției de participare: Quantumul garanției de participare este de **100 lei (aprox. 10% din valoarea anuală a chiriei).**

6. Taxa de participare, prin care se acoperă cheltuielile de organizare a licitației este în cuantum de **200 lei.**

7. Taxa de participare nu se restituie.

8. Garanția și taxa de participare sunt valabile pentru o singură licitație.

3. CAIET DE SARCINI

Caietul de sarcini este parte componentă a documentației de atribuire.

4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Prezentarea ofertelor – condiții de eligibilitate

1. Ofertele vor fi redactate în limba română.
2. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
4. Pe plicul exterior se va indica doar obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, data și ora deschiderii ofertelor. Alte înscrisuri atrag descalificarea ofertanților.

PLICUL EXTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

Documente pentru ofertanți :

1. Documente care să ateste forma juridică a ofertantului:
 - 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:
 - statutul/contractul societății (copie legalizată sau copie conform cu originalul);
 - certificat de înmatriculare (copie legalizată sau copie conform cu originalul);
 - dovada în copie a achitării taxei de participare, a garanției de participare și a contravalorii documentației;
 - copie legalizată după ultimul bilanț contabil;
 - certificat eliberat D.G.F.P. privind plata obligațiilor la bugetul general consolidat – valabil la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată;
 - certificat fiscal privind impozitele și taxele eliberat de Direcția Impozite și Taxe locale a unității administrative teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social, care să ateste că societatea ofertantă nu înregistrează debite la bugetul local – valabil la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată;
 - declarație pe propria răspundere a administratorului firmei din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani
 - declarație privind cifra de afaceri pe ultimii 3 ani;
 - declarație privind lista principalelor servicii prestate în ultimii 3 ani;
 - Declarație privind încadrarea în categoria întreprinderilor mici și mijlocii;
 - declarație pe propria răspundere că nu este în procedura de insolvență, faliment, reorganizare sau lichidare;
 - c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
3. Împuternicire pentru reprezentantul societății/persoanei juridice fără scop patrimonial, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia
4. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea garanției și taxei de participare la licitație.

PLICUL INTERIOR TREBUIE SĂ CONTINĂ:

1. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia sau adresa, precum și bunul pentru care ofertează;
2. Acest plic va conține oferta propriu-zisă și va fi semnată de ofertant.
3. Oferta va cuprinde:
 - durata de închiriere a bunului;
 - chiria – în lei/lună.
4. Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.
5. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.
6. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

II. Precizări privind oferta

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.
2. Oferta trebuie să fie fermă și redactată în limba română.
3. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.

4. Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.

5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de închiriere a bunului pentru a-l exploata conform obiectivelor locatorului.

6. Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare.

7. Revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și, dacă este cazul, plata de daune interese de către partea în culpă.

8. Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, locatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

9. Elemente de preț

În conformitate cu Raportul de evaluare întocmit de SC Dobrogea Eval S.R.L. –ing. Agachi Ștefan-Ciprian - evaluator autorizat ANEVAR, **prețul minim de pornire** al licitației, este **95 euro/luna, valoare fara TVA**, la cursul BNR.

Potrivit HCL nr. 19/30.03.2023 valoarea de închiriere a spațiului de la care porneste licitația este de: **95 euro/luna, valoare fara TVA**, la cursul BNR.

10. Prețul închirierii, licitat, va fi indexat anual cu rata inflației.

11. Modul de achitare a prețului închirierii cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de închiriere.

12. Chiriașul va suporta toate cheltuielile de instituire a închirierii prevăzute.

13. Participantului la licitație căruia nu i-a fost adjudecat bunul va primi contravaloarea garanției de participare.

5. INFORMATII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

5.1 (1) Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:

- d) cel mai mare nivel al chiriei;
 - e) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
 - f) protecția mediului înconjurător;
 - g) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.
- (2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:
- h) cel mai mare nivel al chiriei – 40%;
 - i) capacitatea economico-financiară a ofertanților - 40%;
 - j) protecția mediului înconjurător – 5%;
 - k) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 15%.

5.2. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

5.3. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

5.3. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

5.4. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate

6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

6.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

6.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul locatorului.

7. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

7.1. Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și depermanență a bunului proprietate publică ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către locator.

7.2. Chiriașul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul închirierii.

7.3. Subînchirierea este interzisă.

7.4. Chiriașul este obligat să plătească chiria.

7.5. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

7.6. Chiriașul este obligat de a asigura, pe perioada închirierii, regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost închiriat bunul.

7.7. Chiriașul este obligat să efectueze lucrările de reparații ce cad, conform legii, în sarcina sa;

7.8. Chiriașul este obligat să nu schimbe destinația imobilului;

7.9. Chiriașul este obligat să îl înștiințeze pe proprietar despre orice atingere adusă dreptului său de proprietate;

7.10 Chiriașul este obligat să obțină aprobarea proprietarului de a efectua orice lucrări de construcție și de îmbunătățire a imobilului;

7.11. Chiriașul este obligat să participe cu fonduri pentru repararea spațiului utilizat, la solicitarea administratorului de drept legal, atunci când se constată degradări datorate în mod exclusiv locatarului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dumitru HINZA

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI TUZLA,**

Daniela-Alina BORCAN

JUDEȚUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TUZLA

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 19/30.03.2023

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr.

I. Părțile contractante

COMUNA TUZLA cu sediul în sat Tuzla, comuna TUZLA, județul CONSTANTA, cod poștal 907295, tel 0241747564, fax 0372000626 cod fiscal 4707625 având contul RO62TREZ2365006XXX000024 deschis la Trezoreria orasului Eforie, CF 4707625, reprezentată legal de către d-l. Resit Taner, având funcția de primar, în calitate de **locator**, și

_____, cu sediul în localitatea _____, județul/sectorul _____, str. _____ nr. _____, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. _____ din _____, cont nr. _____, deschis la _____, cod fiscal _____, reprezentată prin _____, având funcția de _____, în calitate de **chiriaș**,

în temeiul O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, și al Hotărârii Consiliului Local Tuzla nr. 179/2019 privind **închirierea prin licitație publică a spațiului comercial P01 situat în Piața Agroalimentară Tuzla** și a procesului verbal de adjudecare nr. _____, au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

II . Obiectul contractului de închiriere

Art. 1 (1) Obiectul contractului de închiriere este exploatarea **spațiului comercial P01 situat în Piața Agroalimentară Tuzla**, identificat conform planului de situație anexat.

(2) În derularea contractului de închiriere, chiriașul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunul de retur – bunul închiriat - **închirierea prin licitație publică a spațiului comercial P01 situat în Piața Agroalimentară Tuzla**

b) bunurile proprii - bunurile proprietatea chiriașului și care au fost folosite de către acesta pe durata închirierii.

III . Termenul

Art. 2 (1) Durata închirierii este de 5 ani, începând de la data de

(2) Prezentul contract se poate prelungi în condiții legii prin act adițional, prin acordul scris al ambelor părți.

IV . Chiria

Art. 3 (1) Chiria este de **lei/lună**, _____ .

(2) Chiria se va indexa anual cu rata inflației.

V . Plata chiriei

Art. 4 (1) Plata chiriei se face la **încheierea contractului, pentru perioada cuprinsă între data încheierii contractului și până la sfârșitul anului în curs**, iar începând cu cel de-al doilea an, plata se va face **trimestrial** cel mai târziu în data de 15 a ultimei luni din trimestru, direct la casieria Primăriei comunei Tuzla sau în contul locatorului nr. RO19TREZ236502205X005520, deschis la Trezoreria Eforie.

(2) **Neplata chiriei sau executarea plății cu o întârziere mai mare de 3 luni (90 zile) conduce la desființarea prezentului contract de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu expres, termenul curge de la data prevăzută la art. 4 alin. (1).**

(3) Pentru plata cu întârziere a chiriei, locatorul va percepe de la chiriaș dobânzi și penalități în conformitate cu dispozițiile legale.

VI . Drepturile părților

Drepturile chiriașului

Art. 5 (1) Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de închiriere.

(2) Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

Drepturile locatorului

Art. 6 (1) Locatorul are dreptul 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. Verificarea se va efectua numai în prezența chiriașului..

(2) Locatorul are dreptul să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

(3) Locatorul are dreptul să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 334 alin. (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ; în caz contrar, sunt obligați să restituie garanția la încetarea contractului;

(4) Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VII. Obligațiile părților

Obligațiile chiriașului

Art. 7 (1) Să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite.

(2) Să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa, **să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență bunul închiriat, sub sancțiunea încetării de drept a contractului, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate - pact comisoriu de gradul IV).**

(3) **În termen de (cel mult) 10 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă în cuantum de _____, reprezentând nivelul a două chirii.**

(4) Să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil închiriat.

(5) Să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, igienizare și reparații ale imobilului, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în stare bună.

(6) Să plătească chiria la termenul stipulat în contract.

(7) Să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități care au loc în cadrul imobilului.

(8) Să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;

(9) Să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia.

(10) Să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizației de construire.

(11) Chiriașului îi este interzis să subînchirieze în tot sau în parte bunul imobil închiriat sau să cesioneze contractul de închiriere unui terț, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(12) Chiriașul se obligă să respecte, și va fi direct răspunzător pe toată durata contractului de închiriere, de aplicarea normelor legale privind protecția mediului, protecția și paza împotriva incendiilor, a normelor legale privind protecția muncii, precum și orice alte obligații legale ce rezultă din activitatea pe care o desfășoară.

(13) Chiriașul se obligă să utilizeze imobilul numai pentru activitatea destinată.

(14) Chiriașul are obligația obținerii tuturor avizelor și autorizațiilor de funcționare.

(15) Chiriașul trebuie să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea contractului, pe bază de proces verbal, în starea tehnică și funcțională în care l-a primit, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

(16) Să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

(16) Alte clauze:

- 1) Căile de acces, de utilitate privată, se vor amenaja și întreține de către chiriaș;
- 2) Toate utilitățile – energie, apă, canalizare, etc. - se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului;
- 3) Chiriașul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului, protecție civilă și PSI pe toată durata derulării contractului;
- 4) Prin activitatea desfășurată nu se va polua solul cu diverși agenți dăunători, nu vor fi infestate apele pluviale sau subterane. În acest scop chiriașul va avea în dotarea activității desfășurate toate capacitățile necesare evitării unor astfel de situații;
- 5) Chiriașul are obligația de a încheia contracte cu agenții economici autorizați pentru reciclarea materialelor, precum și cu agenții economici autorizați cu distrugerea celor care nu pot fi reciclate, conform legislației în vigoare.
- 6) Chiriașul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția împotriva incendiilor, situații de urgență dezastru și protecția mediului.

Obligațiile locatorului

Art. 8 (1) Locatorul este obligat să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției;

(2) Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

(3) Locatorul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului.

(4) Locatorul va sprijini chiriașul pentru obținerea accesului la utilități în limita competențelor și a autorității sale. Pentru furnizarea propriu-zisă a acestor utilități, chiriașul va încheia contracte de servicii cu regiile și societățile respective, în condițiile legii.

VIII . Încetarea contractului de închiriere

Art. 9 (1) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații :

- a) prin acordul ambelor părți;
- b) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;
- f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a exploata imobilul (imposibilitate dovedită cu acte de chiriaș și acceptată de locator), în acest caz chiriașul va notifica locatorul, în termen de 15 zile de la

- g) constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată și în cazul când locatorul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării firmei;
- h) în cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților, după caz, cu 90 de zile de la data scadenței sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de chiriaș, prezentul contract se consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu expres;
- i) în cazul în care chiriașul, după expirarea termenului de 1 an de la data semnării prezentului contract, nu desfășoară activitatea pentru care s-a făcut închirierea, prezentul contract se consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu de gradul IV.
- j) Nedepunerea în termen de (cel mult) 10 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, de către chiriaș, cu titlu de garanție, a sumei de _____, reprezentând nivelul a două chirii, atrage desființarea prezentului contract de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată
- k) din orice alte cauze prevăzute de lege.

(2) La încetarea din orice cauză, a contractului de închiriere bunurile ce au fost utilizate de chiriaș în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunul de retur - revine locatorului;
- b) bunuri proprii - revin chiriașului.

IX. Responsabilități de mediu

ART. 10 (1) Chiriașul își asumă întreaga responsabilitate de mediu în realizarea proiectului.

(2) Obligațiile de mediu trec în sarcina chiriașului începând cu data semnării contractului de închiriere. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către chiriaș.

X. Răspunderea contractuală

Art. 11 Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI . Litigii

Art. 12. - (1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competența instanței judecătorești de la domiciliul locatorului.

XII. Alte clauze

Art. 13. În cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților cu 90 de zile de la data scadenței sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de chiriaș, prezentul contract se consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului ***pact comisoriu expres***;

XIII . Definiții

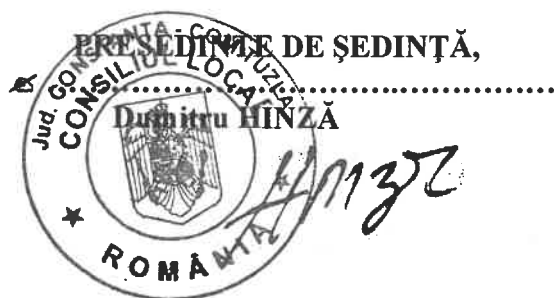
Art. 14 (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore .

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**LOCATOR,
CONSILIUL LOCAL TUZLA
reprezentat prin Primar**

CHIRIAȘ,



**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI TUZLA,
.....
Daniela-Alina BORCAN**

S.C. DOBROGEA EVAL S.R.L.

Mangalia, Strada Alexandru Vlahuță, nr.10

CUI RO 33916838

RAPORT DE EVALUARE



**Proprietate imobiliara (spatiu comercial) situata in loc. Tuzla,
strada Costinesti, tronson 1, Po1, jud Constanta**

Proprietar: Consiliul Local- Tuzla

Clientul: Primaria Comunei Tuzla

Utilizator: Primaria Comunei Tuzla

Data evaluării: 23.01.2023

Utilizarea prezentului RAPORT DE EVALUARE in alte scopuri
decât cel pentru care a fost contractat si în afara limitelor legale
nu implica sub nici o forma evaluatorul si nu are acordul acestuia.

CUPRINS

Sinteza raportului	3
I. TERMENII DE REFERINȚĂ LA EVALUARE	4
1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia	
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați	
3. Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi de proprietate evaluate	
4. Moneda evaluării	
5. Scopul evaluării	
6. Tipul valorii	
7. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului	
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	
9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	
10. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	
11. Tipul raportului care va fi elaborat	
12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	
13. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor	
II. PREZENTAREA DATELOR	8
1. Descrierea situației juridice	
2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	
3. Descrierea terenului	
4. Descrierea construcțiilor	
5. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	
6. Istoricul proprietății subiect	
III. ANALIZA PIETEI	12
1. Definirea pieței specifice	
2. Analiza cererii	
3. Analiza ofertei	
4. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	
5. Prevederea absorbției proprietății subiect în piață	
IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	14
V. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	15
1. Evaluarea terenului	
2. Abordarea prin piață	
3. Abordarea prin venit	
4. Abordarea prin cost	
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	18
1. Analiza rezultatelor	
2. Concluzia asupra valorii	
VII. ANEXE	
1. Localizare	
2. Poze proprietate	
3. Fișe de calcul	
4. Oferte terenuri	
5. Documente proprietate	

CUPRINS

Sinteza raportului	3
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia	
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați	
3. Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi de proprietate evaluate	
4. Moneda evaluării	
5. Scopul evaluării	
6. Tipul valorii	
7. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului	
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	
9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	
10. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	
11. Tipul raportului care va fi elaborat	
12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	
13. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor	
II. PREZENTAREA DATELOR	8
1. Descrierea situației juridice	
2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	
3. Descrierea terenului	
4. Descrierea construcțiilor	
5. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	
6. Istoricul proprietății subiect	
III. ANALIZA PIETEI	12
1. Definirea pieței specifice	
2. Analiza cererii	
3. Analiza ofertei	
4. Analiza interacțiunii dintre cerere și oferta	
5. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață	
IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	14
V. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	15
1. Evaluarea terenului	
2. Abordarea prin piață	
3. Abordarea prin venit	
4. Abordarea prin cost	
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	18
1. Analiza rezultatelor	
2. Concluzia asupra valorii	
VII. ANEXE	
1. Localizare	
2. Poze proprietate	
3. Fise de calcul	
4. Oferte terenuri	
5. Documente proprietate	

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectiv	Stabilirea valorii optenabile prin închiriere spatiului comercial Po1	
Adresa	loc. Tuzla, strada Costinesti, tronson 1, Po1, jud Constanta	
Suprafată	Conform măsurători cadastrale- spatiu comercial cu o suprafata de 18.58 mp/spatiu	
Proprietar	Consiliul Local- Tuzla	
Client	Primaria Comunei Tuzla	
Utilizator	Primaria Comunei Tuzla	
Dreptul evaluat	Absolut	
Scopul evaluării	Stabilirea valorii de închiriere in vederea valorificării prin închiriere	
Tipul valorii	Valoarea de piață	
Data inspecției	18.01.2022	
Data evaluării	23.01.2022	
Data raportului	23.01.2022	
Curs BNR	1 EURO= 4.9198 LEI	
Valori estimate rezultate Abordarea prin piață	EURO	LEI
Valoare chirie/luna		
Spatiu comercial Po1	95	466

Raportul de evaluare a fost realizat de
Evaluator autorizat
Agachi Stefan Ciprian



In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere următoarele principii:

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia

➤ **Datele de identificare ale evaluatorului:**

Dobrogea Eval SRL

Adresa: Mangalia, str. Alexandru Vlahuță, nr. 10

Telefon/fax: 0743335862 / 0241756454

E-mail: dobrogeaeval3@gmail.com

Evaluator autorizat – EPI,EBM: Agachi Stefan Ciprian / Nr. legitimație: 17876

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, Agachi Stefan Ciprian, certific cu buna credință și după cunoștința mea următoarele:

- ✚ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✚ analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✚ nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea ce constituie obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ✚ nu am nicio părtinire legată de bunul care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în aceasta evaluare;
- ✚ angajarea mea în aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- ✚ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent a acestei lucrări;
- ✚ analizele, opiniile și concluziile raportate au fost elaborate și realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 și cu cerințele Codului de etică al evaluatorului;
- ✚ am efectuat personal inspecția bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- ✚ nu a fost oferită asistența profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport.

Evaluator autorizat

Membru Titular ANEVAR



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia

➤ **Datele de identificare ale evaluatorului:**

Dobrogea Eval SRL

Adresa: Mangalia, str. Alexandru Vlahuță, nr. 10

Telefon/fax: 0743335862 / 0241756454

E-mail: dobrogeaeval3@gmail.com

Evaluator autorizat – EPI,EBM: Agachi Stefan Ciprian / Nr. legitimație: 17876

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, Agachi Stefan Ciprian, certific cu buna credință și după cunoștința mea următoarele:

- ✦ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale si corecte;
- ✦ analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✦ nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea ce constituie obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ✦ nu am nicio părtinire legata de bunul care este obiectul acestui raport sau legata de părțile implicate în aceasta evaluare;
- ✦ angajarea mea în aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- ✦ dețin cunoștințele și experiența necesara pentru efectuarea, în mod competent a acestei lucrări;
- ✦ analizele, opiniile și concluziile raportate au fost elaborate si realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 si cu cerințele Codului de etica al evaluatorului;
- ✦ am efectuat personal inspecția bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- ✦ nu a fost oferita asistenta profesionala semnificativa persoanei care semnează acest raport.

Evaluator autorizat

Membru Titular ANEVAR



2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnați

- ✓ Clientul: Primaria Comunei Tuzla
- ✓ Utilizator desemnat: Primaria Comunei Tuzla

3. Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

Imobil alcătuit din construcție Piata Agroalimentara, cu regim de înaltime P, situat în loc. Tuzla, strada Costinesti, tronson 1, Po1, jud Constanta, având destinația actuala: comerciala. La data inspecției, imobilul nu este utilizat.

Drepturile evaluate: Absolut asupra construcției si a terenului. Conform SEV 230, editia 2022, confera titularului de a poseda si a dispune de teren si de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate si îngradiri stabilite prin lege. Ele pot fi probate, în mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)”. Constructia evaluata si terenul sunt proprietatea Primaria Comunei Tuzla. Proprietatea imobiliara a fost evaluata în ansamblul ei, în ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, dacă nu se prevede altfel.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata în ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliara evaluata este asigurat și se considera ca acest drept de acces se va mentine și după transferul proprietatii. Similar si fructificarea utilitatilor si cotelor părți indivize comune (după caz).

4. Moneda evaluării: Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata în LEI si în euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei din data la care se estimeaza valoarea.

Cursul de schimb valutar la data evaluarii:

1 EUR= 4.9198 LEI

Valoarea exprimata ca opinie în prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si integral în ipoteza unei tranzactii, fara a lua în calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

5. Scopul evaluării: stabilirea valorii de închiriere în vederea valorificării prin închiriere. Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

6. Tipul de valoare: valoarea de piață.

Definitia tipului de valoare:

- de piata este (definitii SEV 100- cadrul general) „Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

- chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluarii, între un locator hotărât si un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere.

LEGEA 50/1991, Actualizata 2017, Art. 17

7. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului.

Data evaluării: 23.01.2023. Toate estimarile si ipotezele considerate în acest raport sunt valabile la aceasta data.

Data inspecției: 18.01.2023. Inspecția a fost realizata de catre evaluator autorizat Agachi Stefan Ciprian in mod complet, in prezenta clientului.

Data raportului: 23.01.2023

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora:

Analizele parcurse pentru documentarea necesara au fost:

- Analiza documentelor juridice solicitate proprietarului sau reprezentantului acestuia.
- Analiza informatiilor obtinute in urma inspectarii privind amplasarea, vecinatatile, componenta, starea de functionare, uzura si modul de intretinere a proprietatii. S-a realizat corelarea datelor cuprinse în documentatia pusa la dispozitie de catre client cu realitatea constatata în teren.
- Analiza ariei de piata specifica: au fost culese informatii dintr-un numar de surse considerate suficiente si de încredere. A fost analizata piata proprietatilor comerciale de tip - imobile situate in loc. Tuzla, Zona Lidl.

9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul:

- Documentele puse la dispozitie de catre proprietar
- In privinta identificarii s-au obtinut informatii de la proprietar si din accesarea unor harti electronice specializate pentru indicarea locatiei
- Informatiile privind piata specifica au fost preluate de la agentii imobiliare, internet (www.imobiliarelitoral.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.romimo.ro, www.homezz.ro), baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala, informatii culese de la persoane fizice si juridice care au incheiat tranzactii imobiliare la proprietati comparabile
- Verificarile si constatarile facute in teren, prin care s-au observant caracteristicile amplasamentului, starea tehnica efectiva a constructiilor si situatia terenului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva
- Publicatii privind piata imobiliara specifica proprietatii de evaluat, cursul BNR

- chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluarii, între un locator hotărât si un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere.

LEGEA 50/1991, Actualizata 2017, Art. 17

7. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului.

Data evaluării: 23.01.2023. Toate estimarile si ipotezele considerate în acest raport sunt valabile la aceasta data.

Data inspecției: 18.01.2023. Inspecția a fost realizata de catre evaluator autorizat Agachi Stefan Ciprian în mod complet, în prezenta clientului.

Data raportului: 23.01.2023

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora:

Analizele parcurse pentru documentarea necesara au fost:

- Analiza documentelor juridice solicitate proprietarului sau reprezentantului acestuia.
- Analiza informatiilor obtinute în urma inspectarii privind amplasarea, vecinatatile, componenta, starea de functionare, uzura si modul de intretinere a proprietatii. S-a realizat corelarea datelor cuprinse în documentatia pusa la dispozitie de catre client cu realitatea constatata în teren.
- Analiza ariei de piata specifica: au fost culese informatii dintr-un numar de surse considerate suficiente si de încredere. A fost analizata piata proprietatilor comerciale de tip - imobile situate în loc. Tuzla, Zona Lidl.

9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul:

- Documentele puse la dispozitie de catre proprietar
- În privinta identificarii s-au obtinut informatii de la proprietar si din accesarea unor harti electronice specializate pentru indicarea locatiei
- Informatiile privind piata specifica au fost preluate de la agentii imobiliare, internet (www.imobiliarelitoral.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.romimo.ro, www.homezz.ro), baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala, informatii culese de la persoane fizice si juridice care au încheiat tranzactii imobiliare la proprietati comparabile
- Verificarile si constatarile facute în teren, prin care s-au observant caracteristicile amplasamentului, starea tehnica efectiva a constructiilor si situatia terenului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva
- Publicatii privind piata imobiliara specifica proprietatii de evaluat, cursul BNR

10. Ipoteze si ipoteze speciale Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative:

- a) Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe documentele puse la dispozitie evaluatorului (anexate in copie), fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- b) Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- c) Documentele tehnice puse la dispozitie– planuri de situatii, relevee, schita cadastrala se presupun a fi corecte;
- d) Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii daca nu se specifica altfel;
- e) Se presupune ca proprietatile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- f) Se considera ca informatiile furnizate sunt reale si autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei veridicitatii lor;
- g) Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- h) Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut tinand seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- i) Estimările facute pentru “valoarea prezenta” sunt bazate pe conditii actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare;
- j) Valoarea de piata estimată în prezentul raport este valabila pentru proprietatea ca întreg, asa cum este prezentata în raport. Valoarea de piata pentru proprietatea dezmembrata trebuie estimata printr-un nou raport cu analiza si descrierea fiecarei proprietati dezmembrate;
- k) S-a presupus ca legislatia în vigoare se va mentine si nu au fost luate în calcul eventuale modificari care pot să apara în perioada urmatoare;
- l) La elaborarea lucrarii au fost luati în considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, utilizand numai informatiile avute la dispozitie, nefiind omisa deliberat nici una (exista posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii). Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile detinute sunt corecte
- m) Nu am fost informati de efectuarea unei inspectii sau a unui raport care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase;
- n) Se presupune ca proprietatile sunt conforme cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice din zona, daca nu se specifica altfel;
- o) Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu granitele descrise si nu exista servituti, altele decat cele descrise in raport;
- p) Nu imi asum nici un fel responsabilitatea pentru nici un fel de evenimente, conditii sau circumstante ce pot afecta valoarea de piata a proprietatii, dar care au loc ulterior datei de finalizare a prezentului raport sau datei inspectiei de pe teren.

Ipoteze speciale :

- Nu sunt

11. Tipul raportului care va fi elaborat: letric

Descrierea raportului

Raportul de evaluare al bunului imobil subiect este întocmit în conformitate cu SEV 103 Raportare.

Acesta cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia în privința valorii de piață raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare.

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea imobilului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- a) Acest raport este destinat numai pentru scopul enunțat, numai pentru beneficiarul și destinatarul acestuia;
- b) Posesia raportului sau a mai multor copii ale acestuia nu conferă nimănui dreptul de publicare;
- c) Conținutul acestui raport atât în totalitate cât și în parte nu va fi difuzat în public, prin publicitate, stiri sau medii de informare, fără aprobarea prealabil scrisă a evaluatorului;
- d) Orice valori estimate în raport, se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport

13. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022 și se supune legislației în vigoare.

Metodologia de calcul a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și recomandările standardelor de evaluare aplicate:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termeni de referință a evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii

11. Tipul raportului care va fi elaborat: letric

Descrierea raportului

Raportul de evaluare al bunului imobil subiect este întocmit în conformitate cu SEV 103 Raportare.

Acesta cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia în privința valorii de piață raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare.

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea imobilului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- a) Acest raport este destinat numai pentru scopul enunțat, numai pentru beneficiarul și destinatarul acestuia;
- b) Posesia raportului sau a mai multor copii ale acestuia nu conferă nimănui dreptul de publicare;
- c) Conținutul acestui raport atât în totalitate cât și în parte nu va fi difuzat în public, prin publicitate, stiri sau medii de informare, fără aprobarea prealabil scrisă a evaluatorului;
- d) Orice valori estimate în raport, se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport

13. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022 și se supune legislației în vigoare.

Metodologia de calcul a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și recomandările standardelor de evaluare aplicate:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termeni de referință a evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii

- SEV 105 –Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea situație juridice

Proprietarul imobilului evaluat este: Primaria Comunei Tuzla

A fost evaluat intregul drept de proprietate.

Evaluarea proprietatii s-a bazat pe urmatoarele documente puse la dispozitie de proprietar :

- ✓ Hotarare nr. 89/31.10.2022;
- ✓ Nota de comanda nr. 175/09.01.2023.

Număr cadastral: -

Carte funciara nr.: -.

Certificat de performanta energetica - .

Sarcini care greveaza proprietatea: nu sunt.

2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți si localizare

Tuzla este satul de reședință al comunei cu același nume din județul Constanța, Dobrogea, România. Stație de cale ferată. Localitatea are în vecinătatea ei și un aerodrom pe care sunt organizate anual diverse evenimente. La recensământul din 2002 avea o populație de 6366 locuitori. Tuzla se învecinează la nord cu orasul Eforie-Sud, la est cu Marea Neagră, la vest cu comuna Topraisar iar la sud cu comuna Costinești. Numele de Tuzla înseamnă "sărăria" în turcește.

Vecinătăți si localizare

Imobilul evaluat, este situat in intravilanul comunei Tuzla, Zona Centru, la o distanta de aproximativ 86.0 ml de intersectia strazii Costinesti cu DN39.

Zona dispune de spatii si unitati de spatii comerciale, rezidentiale etc. fiind o zona mixta.

Tip Localitate: Rural

Transport public: Microbuze/ Autobuze

Puncte de interes in imediata vecinătate: Market Lidl.

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes rezidential.

Influențe ale vecinătăților asupra utilității lotului

Vecinatatile influențează pozitiv proprietatea de evaluat, majoritatea vecinatatilor se incadreaza in acelasi registru.

Influențe ale obiectivului în zona

Proprietatea se încadrează în aspectul urbanistic al zonei în care este amplasat.

Acces

Accesul la proprietatea evaluată se realizează din str. Costinești, asfaltată.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră ca acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3. Descrierea terenului

Teren intravilan. Terenul nu este împrejmuit.

Suprafață

-

Deschidere

- ml

Configurația

Configurația terenului este plan, formă neregulată, fără denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze funcționalitatea/utilizarea.

Utilități, poziționare față de utilități: fosa septică, apă, energie electrică.

Restricții de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar și PUD ;

Indicatori urbanistici (RI,POT,CUT): informație indisponibilă

Drepturi de servitute sau alte restricții

La data evaluării nu există restricții sau servitute pe teren.

Starea solului

Nu am întreprins o analiză detaliată a solului deoarece nu sunt în măsură să mă pronunț asupra stării acestuia, dar suntem de părere că nu există factori de contaminare a locației.

Descrierea construcțiilor**Soluții constructive**

- fundații – tip talpi continue din beton armat
- structura-metalică
- închideri exterioare și compartimentări – panouri sandwich
- acoperiș-sarpantă din profile metalice cu învelitoare din panouri sandwich

Influente ale obiectivului în zona

Proprietatea se încadrează în aspectul urbanistic al zonei în care este amplasat.

Acces

Accesul la proprietatea evaluată se realizează din str. Costinești, asfaltată.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră ca acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3. Descrierea terenului

Teren intravilan. Terenul nu este împrejmuit.

Suprafață

-

Deschidere

- ml

Configurația

Configurația terenului este plan, forma neregulată, fără denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze funcționalitatea/utilizarea.

Utilități, poziționare față de utilități: fosa septică, apă, energie electrică.

Restricții de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar și PUD ;

Indicatori urbanistici (RI,POT,CUT): informație indisponibilă

Drepturi de servitute sau alte restricții

La data evaluării nu există restricții sau servitute pe teren.

Starea solului

Nu am întreprins o analiză detaliată a solului deoarece nu sunt în măsură să mă pronunț asupra stării acestuia, dar suntem de părere că nu există factori de contaminare a locației.

Descrierea construcțiilor**Soluții constructive**

- fundații – tip talpi continue din beton armat
- structura-metalică
- închideri exterioare și compartimentare – panouri sandwich
- acoperiș-sarpantă în din profile metalice cu învelitoare din panouri sandwich

Finisaje exterioare

- panouri sandwich
- tamplarie exterioara din pvc
- usa acces din pvc

Finisaje interioare:

- pardoseala este din gresie
- pereti- panouri sandwich
- usi interior din pvc
- instalatii sanitare racordate la obiecte sanitare de calitate medie de actualitate
- prezinta instalatii electrice si corpuri de iluminat, instalatii de alimentare cu apa, curent electric, fosa septica

Finisajele sunt de calitate medie de actualitate.

Starea generala a constructiei este buna. Anul PIF- 2019.

Calculul valorii chiriei spatiilor cu suprafata de 42,25mp s-a facut tinand cont si de dotarile existente: vitrine frigorifice orizontale pentru carne, vitrine frigorifice verticale pentru carne, vitrine frigorifice orizontale pentru branza, vitrine frigorifice verticale pentru branza, mese de inox.

Parcarea se realizeaza in locurile special amenajate.

Suprafete

- spatiu comercial Po1- 18,58 mp

Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

În prezentul raport de evaluare nu au fost identificate bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietati imobiliare.

Istoricul proprietății subiect

Nu au fost prezentate documente din care sa rezulte istoricul proprietății.

III. ANALIZA PIETEI

1. Definirea pieței specifice

Activitate efervescentă pe piața dezvoltărilor de retail în 2023: livrările de spații comerciale vor crește semnificativ în 2023, în condițiile în care în prezent peste 230.000 de metri de pătrați spații de retail sunt în construcție și au ca termen de livrare finalul anului, reprezentând un maxim al ultimilor șase ani.

La nivelul anului trecut, dezvoltatorii au livrat aproximativ 100.000 de metri pătrați de spații de retail, 80% reprezentând parcuri de retail. București, Timișoara, Pitești, Turda, Baia Mare, Slatina, Miercurea Ciuc sunt orașele care au beneficiat de astfel de investiții.

În ultimul trimestru din 2022 au fost livrate proiecte de retail cu o suprafață cumulată de 20.000 metri pătrați. Stocul de spații de retail la nivel național se situa la finalul anului trecut la nivelul de 4,2 milioane de metri pătrați, din care 56% reprezintă facilități de tip mall, 38% parcuri de retail și 6% galerii comerciale.

După o perioadă de câțiva ani în care atenția dezvoltatorilor a fost către parcurile de retail, acestea din urmă cumulând peste 80% din noile livrări, în următorii trei ani activitatea de dezvoltare va fi dominată de proiectele de tip mall, proiecte ce reprezintă mai mult de 60% din totalul spațiilor noi estimate a fi construite până în 2025 la nivel național.

Anul 2022, dar și planurile pe care dezvoltatorii le au pentru următorii trei ani, reprezintă încă o dovadă că retailul tradițional va continua să ocupe un loc esențial în peisajul imobiliar, în primul rând pentru că mall-urile, parcurile de retail sau galeriile comerciale nu mai înseamnă doar un loc în care poți face cumpărăturile. Acestea asigură ecosistemul perfect pentru brandurile noi care doresc să intre pe piață, dar și pentru ca cele prezente deja să își adapteze politicile de vânzări la modificările de consum ale clienților. De asemenea, clienții au acces imediat la produsele pe care și le doresc, în timp ce dezvoltările de astfel de proiecte contribuie direct și indirect la bunăstarea comunității prin investițiile în infrastructură realizate, prin crearea de locuri de muncă, dar și prin taxe și impozite.

Aproape 600.000 metri pătrați de spații de retail se află în prezent în diferite stadii de construcție, aceste spații urmând a fi livrate în perioada 2023-2025. Aproximativ 40% din această suprafață ar putea fi construită până la finalul anului, potrivit datelor comunicate de dezvoltatori. Prime Kapital – MAS Real Estate, NEPI Rockcastle, Scallier, AFI Europe sau Oasis rămân printre cei mai activi dezvoltatori de astfel de proprietăți pe termen scurt și mediu, fapt ce arată că piața locală rămâne atractivă chiar și în condițiile presiunilor macroeconomice. Pe de altă parte, apetitul general pentru consum al românilor a încurajat noi retaileri precum Primark, Popeyes, TEDi sau HalfPrice să intre în România și să-și deschidă primele magazine în 2022.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Caracteristicile pieței locale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară din localitatea loc. Tuzla, com. Tuzla, este o piață pe care o consider puțin activă, de dimensiuni mici, cu tranzacții ce au în special în vedere terenuri libere și construcții.

Cele mai puternice influențe economice asupra pieței locale le au atât agricultura cât și comerțul; ambii factori fiind stabili pe termen scurt și lung.

În ultimul trimestru din 2022 au fost livrate proiecte de retail cu o suprafață cumulată de 20.000 metri pătrați. Stocul de spații de retail la nivel național se situa la finalul anului trecut la nivelul de 4,2 milioane de metri pătrați, din care 56% reprezintă facilități de tip mall, 38% parcuri de retail și 6% galerii comerciale.

După o perioadă de câțiva ani în care atenția dezvoltatorilor a fost către parcurile de retail, acestea din urmă cumulând peste 80% din noile livrări, în următorii trei ani activitatea de dezvoltare va fi dominată de proiectele de tip mall, proiecte ce reprezintă mai mult de 60% din totalul spațiilor noi estimate a fi construite până în 2025 la nivel național.

Anul 2022, dar și planurile pe care dezvoltatorii le au pentru următorii trei ani, reprezintă încă o dovadă că retailul tradițional va continua să ocupe un loc esențial în peisajul imobiliar, în primul rând pentru că mall-urile, parcurile de retail sau galeriile comerciale nu mai înseamnă doar un loc în care poți face cumpărăturile. Acestea asigură ecosistemul perfect pentru brandurile noi care doresc să intre pe piață, dar și pentru cele prezente deja să își adapteze politicile de vânzări la modificările de consum ale clienților. De asemenea, clienții au acces imediat la produsele pe care și le doresc, în timp ce dezvoltările de astfel de proiecte contribuie direct și indirect la bunăstarea comunității prin investițiile în infrastructură realizate, prin crearea de locuri de muncă, dar și prin taxe și impozite.

Aproape 600.000 metri pătrați de spații de retail se află în prezent în diferite stadii de construcție, aceste spații urmând a fi livrate în perioada 2023-2025. Aproximativ 40% din această suprafață ar putea fi construită până la finalul anului, potrivit datelor comunicate de dezvoltatori. Prime Kapital - MAS Real Estate, NEPI Rockcastle, Scallier, AFI Europe sau Oasis rămân printre cei mai activi dezvoltatori de astfel de proprietăți pe termen scurt și mediu, fapt ce arată că piața locală rămâne atractivă chiar și în condițiile presiunilor macroeconomice. Pe de altă parte, apetitul general pentru consum al românilor a încurajat noi retailerii precum Primark, Popeyes, TEDi sau HalfPrice să intre în România și să-și deschidă primele magazine în 2022.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Caracteristicile pieței locale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară din localitatea loc. Tuzla, com. Tuzla, este o piață pe care o consider puțin activă, de dimensiuni mici, cu tranzacții ce au în special în vedere terenuri libere și construcții.

Cele mai puternice influențe economice asupra pieței locale le au atât agricultura cât și comerțul; ambii factori fiind stabili pe termen scurt și lung.

Piata specifica analizata este piata imobilelor- spatii comerciale situate în loc. Tuzla, Zona Lidl, zona în dezvoltare din punct de vedere urbanistic si al infrastructurii – strazi în curs de amenajare, utilitati complete (apa si energie electrica), dar si cele aflate în proxima vecinatate. Aria de piata în care se pot gasi proprietati similare ce pot concura eficient cu proprietatea subiect cuprinde Zona Mediana a loc. Tuzla.

2. Analiza cererii

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumpărare si preferintele consumatorilor.

În cazul proprietatii evaluate, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru spatii comerciale pentru inchiriat, situate în localitatea Tuzla, com. Tuzla, provenind din partea persoanelor fizice si juridice cu venituri peste medie interesate de investitii în segmentul comercial.

Cererea de spatii comerciale este mica, fiind foarte sensibila la cresterea preturilor si modalitatile de finantare.

3. Analiza ofertei

Exista un numar satisfacator de informatii privind oferte de spatii comerciale pentru inchiriat.

Oferta de proprietati imobiliare similare cu imobilul evaluat este moderata, în stagnare.

4. Analiza interacțiunii dintre cerere si oferta

În prezent oferta potentiala de proprietati imobiliare este mai mare comparativ cu cererea existenta pe piata. Piata pentru acest segment se afla în dezechilibru, fiind o piata a cumparatorului.

5. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietatilor competitive, putem determina absorbtia proprietatii subiect, în conditiile de piata, cerere si oferta competitiva cunoscute.

O concluzie a pietei analizate este aceea ca oferta în zona analizata este suficienta pe piata, iar cererea este mai scazuta.

Estimez ca proprietatea evaluata necesita o perioada de expunere pe piata de 8-12 luni.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

În standardele de evaluare a bunurilor 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii- Premisele valorii, regasim: cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Cele mai multe proprietăți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atasate. În aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite.

Posibil din punct de vedere fizic – Suprafața, forma și celelalte caracteristici fizice ale localizării se pretează folosirii imobilului ca spațiu cu destinație comercială.

Permis din punct de vedere legal – Deoarece în jur există proprietăți turistice/comerciale, sunt de părere că proprietatea evaluată poate fi utilizată în concordanță cu toate cerințele actuale specifice construcției de clădiri cu destinație comercială.

Fezabil din punct de vedere economic – Data fiind locația, suprafața și structura sa, nivelul maxim al rentabilității obiectivului este atins prin închiriere.

Nivelul maxim al rentabilității – Data fiind locația, suprafața și structura sa, nivelul maxim al rentabilității obiectivului ar putea fi atins prin renovare și promovare.

Având în vedere amplasarea, structura constructivă și dotările existente, caracteristicile proprietății, restricțiile impuse în zonă, cea mai bună utilizare este cea actuală, în această alternativă proprietatea fiind permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și justificată corespunzător.

Cea mai bună utilizare: comercială.

V. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

1. Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Cea mai utilizată metodă, atunci când există date comparabile, în evaluarea unui teren liber sau care este considerat liber este metoda comparației.

Comparație directă :

Abordarea prin piață se bazează pe principiul substitutiei care afirmă că un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât prețul aferent unei proprietăți asemănătoare disponibilă în condiții similare. Valoarea terenului derivă din evidențele de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare.

Nu există teren ce ar putea fi delimitat cu o utilizare individuală sau de creștere a utilității (cum ar fi parcare individuală, grădina, loc de joacă, etc.)

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Cele mai multe proprietăți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atasate. În aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite.

Posibil din punct de vedere fizic – Suprafața, forma și celelalte caracteristici fizice ale localizării se pretează folosirii imobilului ca spațiu cu destinație comercială.

Permis din punct de vedere legal – Deoarece în jur există proprietăți turistice/comerciale, sunt de părere că proprietatea evaluată poate fi utilizată în concordanță cu toate cerințele actuale specifice construcției de clădiri cu destinație comercială.

Fezabil din punct de vedere economic – Data fiind locația, suprafața și structura sa, nivelul maxim al rentabilității obiectivului este atins prin închiriere.

Nivelul maxim al rentabilității – Data fiind locația, suprafața și structura sa, nivelul maxim al rentabilității obiectivului ar putea fi atins prin renovare și promovare.

Având în vedere amplasarea, structura constructivă și dotările existente, caracteristicile proprietății, restricțiile impuse în zonă, cea mai bună utilizare este cea actuală, în această alternativă proprietatea fiind permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și justificată corespunzător.

Cea mai bună utilizare: comercială.

V. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

1. Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Cea mai utilizată metodă, atunci când există date comparabile, în evaluarea unui teren liber sau care este considerat liber este metoda comparației.

Comparație directă :

Abordarea prin piață se bazează pe principiul substitutiei care afirmă că un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât prețul aferent unei proprietăți asemănătoare disponibilă în condiții similare. Valoarea terenului derivă din evidențele de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare.

Nu există teren ce ar putea fi delimitat cu o utilizare individuală sau de creștere a utilității (cum ar fi parcare individuală, grădina, loc de joacă, etc.)

Astfel: nu se pune problema evaluării separate a terenului și sau efectuării de ajustări provenite din teren.

2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piața este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piața este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzătorilor.

Abordarea prin piața este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente tranzacții recente sau oferte de vânzare disponibile, cu informații credibile care să indice caracteristicile valorii sau tendințele pieței.

În abordarea prin piața, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În metoda abordării prin piața sunt următoarele elemente de comparație de bază:

Ajustări specifice tranzacționării:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finanțare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare,
- condițiile de piața,

Ajustări specifice proprietății:

- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- caracteristicile economice,
- utilizarea,
- componentele non-imobiliare ale proprietății.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Modul de selectare a concluziei asupra valorii este determinat de imobilul comparabil care este cel mai apropiat din punct de vedere fizic, juridic și economic de imobilul subiect și asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Evaluatorul a considerat următoarele aspecte:

- intervalul de valori rezultate,
- numărul de ajustări aplicate fiecărei proprietăți,
- totalul ajustărilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută – valoric și procentual),
- totalul ajustărilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă – valoric și procentual).
- alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile

- orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

Conform SEV 105- Abordări și metode de evaluare - Metoda comparației vânzărilor
Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Atunci când vânzările comparabile luate în considerare implică activul subiect, metoda este cunoscută sub denumirea de metoda vânzărilor anterioare. Această metodă poate fi aplicată cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

- identificarea unităților de comparație utilizate de participanții de pe piața relevantă,
- identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor variabile care influențează valoarea,
- efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect
- dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare la variabilele evaluării, pentru reflectarea diferențelor dintre activul subiect și activele comparabile;
- aplicarea variabilelor ajustate la activul subiect
- dacă s-au folosit mai multe variabile ale evaluării, se face reconcilierea indicațiilor asupra valorii

Abordarea prin venit

Conform SEV 105 -Abordări și metode de evaluare

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.

Abordarea prin venit ar trebui să fie aplicată și ar trebui să i se atribuie o importanță semnificativă în următoarele situații:

- (a) capacitatea activului de a genera venit reprezintă cel mai important element care influențează valoarea, din perspectiva unui participant pe piață, și/sau,
- (b) pentru activul subiect sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea și eşalonarea în timp a venitului viitor și pe piață există puține comparabile relevante sau lipsesc.

- orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

Conform SEV 105- Abordări și metode de evaluare – Metoda comparației vânzărilor
Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Atunci când vânzările comparabile luate în considerare implică activul subiect, metoda este cunoscută sub denumirea de metoda vânzărilor anterioare. Această metodă poate fi aplicată cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

- identificarea unităților de comparație utilizate de participanții de pe piața relevantă,
- identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor variabile care influențează valoarea,
- efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect
- dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare la variabilele evaluării, pentru reflectarea diferențelor dintre activul subiect și activele comparabile;
- aplicarea variabilelor ajustate la activul subiect
- dacă s-au folosit mai multe variabile ale evaluării, se face reconcilierea indicațiilor asupra valorii

Abordarea prin venit

Conform SEV 105 -Abordări și metode de evaluare

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.

Abordarea prin venit ar trebui să fie aplicată și ar trebui să i se atribuie o importanță semnificativă în următoarele situații:

- (a) capacitatea activului de a genera venit reprezintă cel mai important element care influențează valoarea, din perspectiva unui participant pe piață, și/sau,
- (b) pentru activul subiect sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea și eșalonarea în timp a venitului viitor și pe piață există puține comparabile relevante sau lipsesc.

Abordarea prin venit are la baza principiul anticipării, respectiv valoarea unui bun este o reflectare a percepției unui investitor sau proprietar asupra veniturilor viitoare generabile pe parcursul duratei de viață economică rămasă sau pe parcursul unei durate standard de deținere a bunului (5 – 10 ani).

Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile.

Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare, sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator; în ambele situații acestea trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare.

3. Abordarea prin cost

Conform SEV 105 -Abordări și metode de evaluare

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.

Abordarea prin cost ar trebui să fie utilizată și ar trebui să i se acorde o importanță semnificativă în următoarele situații:

(a) participanții ar putea să recreeze un activ cu o utilitate foarte asemănătoare cu cea a activului subiect, fără restricții de reglementare sau juridice, iar activul ar putea fi recreat suficient de repede pentru ca participantul să nu fie dispus să plătească o primă semnificativă pentru posibilitatea de a utiliza imediat activul subiect,

(b) activul nu generează venit în mod direct, iar natura unică a activului face ca abordarea prin venit și abordarea prin piață să nu fie aplicabile și/sau

(c) tipul valorii utilizat se fundamentează pe costul de înlocuire, cum ar fi valoarea de înlocuire.

Metode din cadrul abordării prin cost

În general, există trei categorii de metode în cadrul abordării prin cost:

(a) metoda costului de înlocuire: metodă care indică valoarea prin calcularea costului unui activ similar care oferă o utilitate echivalentă,

(b) metoda costului de reconstruire (reproducere, recreare): metodă din cadrul abordării prin cost care indică valoarea prin calcularea costului necesar pentru a recrea o copie a activului și

(c) metoda însumării: metodă prin care valoarea unui activ se calculează prin însumarea valorilor individuale ale părților sale componente.

Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – costul de înlocuire și costul de reconstruire – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Reproducție (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire brut – Depreciere totală = Valoare/CIN (costul de înlocuire net)

Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

- Uzura (deteriorarea) fizică
- Depreciere funcțională
- Depreciere economică

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

(b) activul nu generează venit în mod direct, iar natura unică a activului face ca abordarea prin venit și abordarea prin piață să nu fie aplicabile și/sau

(c) tipul valorii utilizat se fundamentează pe costul de înlocuire, cum ar fi valoarea de înlocuire.

Metode din cadrul abordării prin cost

În general, există trei categorii de metode în cadrul abordării prin cost:

(a) metoda costului de înlocuire: metodă care indică valoarea prin calcularea costului unui activ similar care oferă o utilitate echivalentă,

(b) metoda costului de reconstruire (reproducere, recreare): metodă din cadrul abordării prin cost care indică valoarea prin calcularea costului necesar pentru a recrea o copie a activului și

(c) metoda însumării: metodă prin care valoarea unui activ se calculează prin însumarea valorilor individuale ale părților sale componente.

Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvata atunci când proprietatea imobiliara include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliara specializata.

Evaluatorul trebuie să aleaga între cele două tipuri de cost de nou – costul de înlocuire și costul de reconstruire – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Reproducție (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizica, funcționala și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire brut – Depreciere totală = Valoare/CIN (costul de înlocuire net)

Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

- Uzura (deteriorarea) fizică
- Depreciere funcțională
- Depreciere economică

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Analiza rezultatelor

Criteriile pentru estimarea finală a valorii sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: în zona de influență a proprietății există suficiente oferte cu proprietăți similare; adecvarea unei abordări și în cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelată cu tipul de proprietate și cu viabilitatea acesteia; în acest caz se poate concluziona că abordarea prin piață este cea mai adecvată pentru bunul evaluat.

Precizia: se apreciază că informațiile despre oferte cu proprietăți comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detaliere, astfel încât conferă o mai bună acuratețe și se conformează modelului real al pieței de profil, metoda are un grad bun de încredere.

Cantitatea de informații: în cadrul abordării prin comparație au fost identificate suficiente date de piață, informațiile disponibile despre oferte sunt suficiente și din surse credibile.

Conform GEV 630– Evaluarea bunurilor imobile : nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

2. Concluzia asupra valorii

În baza metodologiei de lucru adoptate, aplicând metodele de evaluare considerate cele mai adecvate în cazul de față, au fost estimate următoarele valori pentru proprietatea situată în loc. Tuzla, strada Costinesti, tronson 1, Po1, jud Constanta.

Valori estimate rezultate Abordarea prin piață Valoare chirie/luna	EURO	LEI
Spatiu comercial Po1	95	466

Valoarea nu conține TVA

În concluzie, pe baza investigațiilor și analizelor efectuate, ținând seama de contextul actual al pieței imobiliare, de metodele de evaluare aplicate, relevanța lor și ipotezele prezentate, a scopului evaluării, opinia evaluatorului este: valoarea de piață a imobilului este cea estimată prin abordarea prin piață.

Evaluator Autorizat ANEVAR –EPI, EBM

Membru Titular



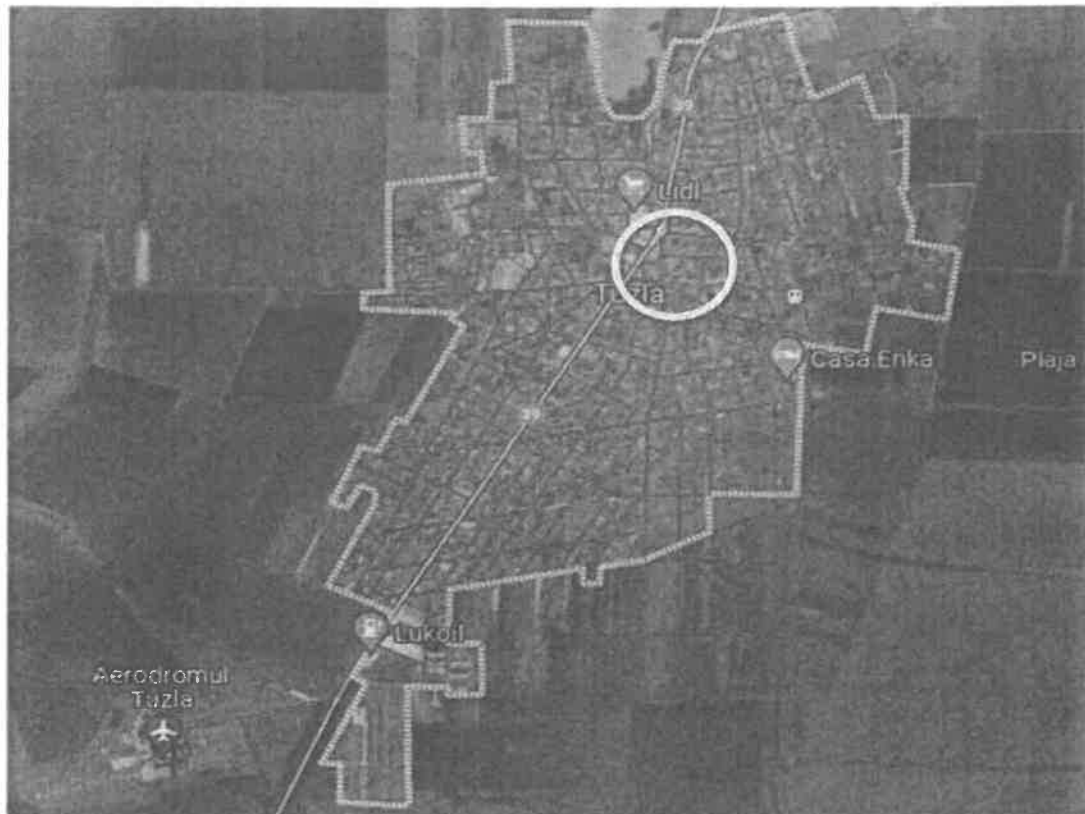
Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumita data, în conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazează pe ipotezele si ipotezele speciale enuntate în raport.

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și ipotezele speciale enunțate în raport.

LOCALIZARE







Poze



FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE

		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă			550,00	300,00	350
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)	-	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de folosință transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de închiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	ianuarie-23	ianuarie-23	ianuarie-23	ianuarie-23	ianuarie-23
Localizare imobil	Tuzla, Zona Centru	Techirghiol, str. Alexandru Puskin	Cumpăna, str. Principala- Vest	Cumpăna, Zona Centrală, str. Alexandru Alimanisteanu	
Potential clientela	Mediu	Ridicat	Mediu	Ridicat	
Suprafața utilă desfășurată	18,58	70	40	30	
Nivel spațiu/Nivel Clădire	P/P	P/P+1E	P/P	P/P+1E	
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii	
Utilizare (CMBU)	Comercială	Comercială	Comercială	Comercială	
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos	
Tip spațiu-vitrină	spațiu comercial/fără vitrină	spațiu comercial/fără vitrină	spațiu comercial/fără vitrină	spațiu comercial/fără vitrină	
Alte informații					
Comparabila 1	Nu este cazul.				
Comparabila 2	Nu este cazul.				
Comparabila 3	Nu este cazul.				

Abordarea prin piata - Estimare valoare

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă		550,00	300,00	350,00
Suprafata utila desfasurata	18,58	70	40	30
Pret ofertă/vânzare (EUR/MP)		7,86	7,50	11,67
Tipul comparabilei (ofertă/tranzactie)		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)		-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-1,18	-1,13	-1,75
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/mp)		6,7	6,4	9,9
Drept de folosinta transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
Suprafata utila desfasurata		6,7	6,4	9,9
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		6,7	6,4	9,9
Conditii de inchiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		6,7	6,4	9,9
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		6,7	6,4	9,9
Conditii de piata	ianuarie-23	ianuarie-23	ianuarie-23	ianuarie-23
Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		6,7	6,4	9,9
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare imobil	Tuzla, Zona Centru	Techirghiol, str. Alexandru Puskin	Cumpana, str. Principala Vest	Cumpana, Zona Centrala, str. Alexandru Alimanisteanu
Cuquantum ajustare (%)		-20,0%	-20,0%	-40,0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-1,3	-1,3	-4,0

Potential clientela	Mediu	Ridicat	Mediu	Ridicat
Cuquantum ajustare (%)		-10,0%	0,0%	-10,0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-0,7	0,0	-1,0
Suprafata utila desfasurata	18,58	70	40	30
Cuquantum ajustare (%)		5,0%	0,0%	0,0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,3	0,0	0,0
Nivel spatiu/Nivel Cladire	P/P	P/P+1E	P/P	P/P+1E
Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Cuquantum ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Utilizare (CMBU)	Comerciala	Comerciala	Comerciala	Comerciala
Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Tip spatiu-vitrina	spatiu comercial/fara vitrina	spatiu comercial/fara vitrina	spatiu comercial/fara vitrina	spatiu comercial/fara vitrina
Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Cuquantum ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Ajustare NETA		-1,7	-1,3	-5,0
Ajustare NETA (%)		-25,0%	-20,0%	-50,0%
Ajustare BRUTA		2,338	1,275	4,958
Ajustare BRUTA (%)		35,0%	20,0%	50,0%
Numar corectii		3	1	2
* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		5,0	5,1	5,0
Valoare chirie	95 €	466 lei	Curs/ 23 Ianuarie 2023 1 Euro=	4,9198

Potential clientela	Mediu	Ridicat	Mediu	Ridicat
Quantum ajustare (%)		-10,0%	0,0%	-10,0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		-0,7	0,0	-1,0
Suprafata utila desfasurata	18,58	70	40	30
Quantum ajustare (%)		5,0%	0,0%	0,0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0,3	0,0	0,0
Nivel spatiu/Nivel Cladire	P/P	P/P+1E	P/P	P/P+1E
Quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Quantum ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
Quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Utilizare (CMBU)	Comerciala	Comerciala	Comerciala	Comerciala
Quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Tip spatiu-vitrina	spatiu comercial/fara vitrina	spatiu comercial/fara vitrina	spatiu comercial/fara vitrina	spatiu comercial/fara vitrina
Quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Quantum ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Ajustare NETA		-1,7	-1,3	-5,0
Ajustare NETA (%)		-25,0%	-20,0%	-50,0%
Ajustare BRUTA		2,338	1,275	4,958
Ajustare BRUTA (%)		35,0%	20,0%	50,0%
Numar corectii		3	1	2
* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		5,0	5,1	5,0
Valoare chirie	95 €	466 lei	Curs/ 23 ianuarie 2023 1 Euro=	4,9198

Comparabile spatiu comercial

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-IDfpa4o.html>



Mesaje

Contul tău

Adeuga anunt nou

[Inapoi](#) [Escrie reclamație](#) / [Ajutor](#) / [Ajutor](#) / [Spați comercial](#) / [Spați comercial](#) - [Comparați](#) / [Ajutor](#) / [Spați comercial](#) - [Ajutor](#)



PRIVAT ⓘ

**Harun**
Te: OLX din noiembrie 2014
Activ în 1 ian 2024

☎ 072 789 5818

Trimite mesaj

Ma multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

 Techirghiol, Constanta



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Postat 13 ianuarie 2023



Spatiu comercial de inchiriat

550 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere, Inchiriere

Suprafata utila: 70 m²

DESCRIERE

Se inchiriază spațiu comercial în suprafață de 70mp util, open space, dotat cu grup sanitar și centrală termică, situat în localitatea Techirghiol, cu vad comercial, la strada Alexandru Puskin, strada pe care circula autobuzele Techirghiol->Constanta.

Spațiul se află într-o clădire nouă, P+1, la parter și se pretează pentru birouri, farmacii, cabinete medicale/stomatologice sau saloane de înfrumusețare.

Există posibilitatea de personalizare în funcție de natura activității.

Contractul se încheie pe o perioadă de minim 1 an și se achită un avans reprezentând contravaloarea chiriei pe 3 luni.

Pentru mai multe detalii sau pentru vizionarea spațiului : 07*****18



Comparabila 2

<https://my.argus.me/properties>

× ID #6441965
 ☆
⋮

Cumpăna (CT)
 142 ZILE PE PIATA | 21/10/2022

Contacte (1) +
Proprietar
 +40 764 441 099
☎ 📄

Portofoliu ▼ +

Adaugă la contacte
 Toate anunțurile (7)

→ **300 €**
 Pret initial

Taskuri (0) ▼ +

Calendar (0) ▼ +

+ 9

Descriere

Spatiu de închiriat

Inchiriez spatiu comercial compus din doua incaperi si grup sanitar! Suprafata totala de 40m patrati!Spatiul se afla la strada principala din Cumpana!



Comparabila 2

<https://my.argus.me/properties>

X
ID #6441965
☆
⋮



Cumpăna (CT)

142 ZILE PE PIATA | 21/10/2022

Contacte (1) ^



Proprietar

+40 764 441 099



Portofoliu v



Adaugă la contacte

Toate anunțurile (7)



300 €

Pret initial



Taskuri (0) v

Calendar (0) v

Descriere

Spatiu de inchiriat

Inchiriez spatiu comercial compus din doua incaperi si grup sanitar! Suprafata totala de 40m patrati!Spatiul se afla la strada principala din Cumpăna!

Localizare

Cumpăna (CT)



Date proprietate

Tranzacție:

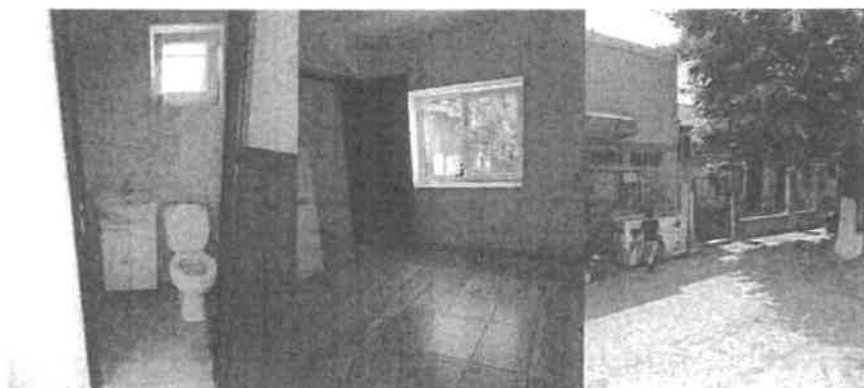
Tip proprietate:

S. utilă:

Închiriere

Spațiu comercial

40 m²



Comparabila 3

<https://my.argus.mc/properties>

 ID #6224396





Alexandru Alimanisteanu...

524 ZILE PE PIATA | 24/12/2022

Contacte (1) ^



Proprietar

+40 773 858 296



Portofoliu v



Adaugă la contacte

Toate anunțurile (4)



350 €

Pret initial

Taskuri (0) v



Descriere

Spatiu de inchiriat central Cumpăna

Calendar (0) v



Spatiu de inchiriat, suprafata 30 mp, central, grup sanitar, aer conditionat, ideal salon de cosmetica si infrumusetare, adresa : comuna Cumpăna, str.Alexandru Alimanisteanu nr 53, pretul este usor negociabil .

Localizare

Alexandru Alimanisteanu 53

Cumpăna (CT)

Date proprietate

Tranzactie:

Închiriere

Tip proprietate:

Spațiu comercial

S.utila:

30 m²

Comparabila 3

<https://my.argus.me/properties>

X ID #6224396



Alexandru Alimanisteanu...

324 ZILE PE PIATA | 24/12/2022

Contacte (1) ^



Proprietar

+40 773 858 296



Portofoliu v



Adaugă la contacte

Toate anunțurile (4)



350 €

Pret initial

Asigurați (0) v



Descriere

Spatiu de inchiriat central Cumpăna

Calendar (0) v



Spatiu de inchiriat, suprafata 30 mp, central, grup sanitar, aer conditionat, ideal salon de cosmetica si infrumusetare, adresa : comuna Cumpăna, str.Alexandru Alimanisteanu nr 53, pretul este usor negociabil

Localizare

Alexandru Alimanisteanu 53

Cumpăna (CT)

Date proprietate

Tranzactie:

Închiriere

Tip proprietate:

Spatiu comercial

S.utila: v

30 m²