ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

HOTĂRÂRE
privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a spațiului comercial, situat în municipiul Oradea, strada Piața Unirii, nr. 2 - 4

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 399185 din 14.11.2022 și Raportul de Specialitate înregistrat cu numărul 399188 din 14.11.2022, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care, propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea închirierii prin licitație publică, a spațiului comercial situat în municipiul Oradea, stradaPiața Unirii, nr. 2 – 4;

Având în vedere:

- propunerile Comisiei de analiză a solicitărilor privind spaţiile cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Oradea (conform Procesului Verbal nr. 60031 din 14.02.2022) privind demararea procedurii de închiriere prin licitație publică a spațiului menționat anterior,
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1236 din 20.12.2016, conform căreia, începând cu data de 01.01.2017, prețurile de pornire la licitațiile pentru închirierea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință sau a spațiilor comerciale se stabilesc la nivelul tarifelor de închiriere rezultate din Rapoartele de evaluare întocmite pentru spațiile respective,

Văzând proiectul de hotărâre şi avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local;

În baza art.129 alin.(2) lit.c), alin. (6) lit.a), art. 139 alin.(3) lit.g), art. 196 alin.(1) lit.a), art. 332 – 346, art. 362 alin.(1) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA
Hotărăşte:

Art. 1. Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a spațiului comercial, având SU = 146,88 mp și SC = 186 mp înscris în CF nr. 182558 - C1 - U34 Oradea, nr. cadastral 182558 - C1 - U34, situat în mun. Oradea, Piața Unirii, nr. 2-4.

Art. 2. (1) Se însușește Raportul de evaluare (anexat în sinteză la prezenta), întocmit de evaluator - membru ANEVAR prin societatea Evalmob S.R.L, pentru spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, menționat la pct. 1, conform Anexei 1, parte integrantă a prezentei Hotărâri.

(2) Se aprobă prețul minim de pornire a licitației de 3.102.89 lei/ lună.

Art. 3. Se aprobă Documentația de atribuire, conform Anexei 2, parte integrantă a prezentei Hotărâri.

Art. 4. Termenul de închiriere va fi de 5 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părţilor.

Art. 5. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredinţează Direcției Patrimoniu Imobiliar.

Art. 6. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituţia Prefectului - Judeţul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar-Serviciul Locuințe, Spații Comerciale;
- Direcția Economică, prin grija DPI- Serviciul Locuințe, Spații Comerciale;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Filimon Teofil-Laviniu

Oradea, 24 noiembrie 2022
Nr. 1044

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru"

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR MUNICIPIUL ORADEA CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

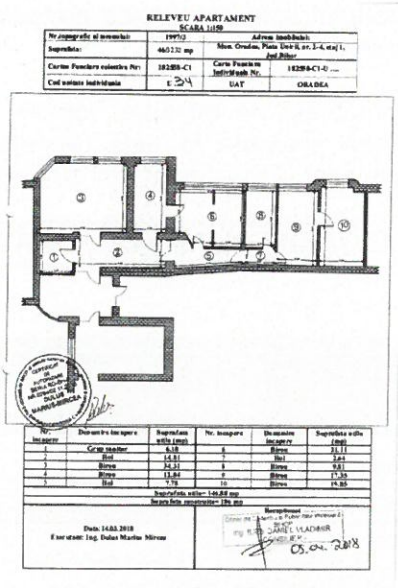
Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 198_5 PMO2/18.02.2022
Actualizt la data de 13.10.2022

RAPORT DE EVALUARE

SPAȚIU COMERCIAL SITUAT ÎN ORADEA,
PIAȚA UNIRII NR 2-4, JUDET BIHOR,
CF 182558-C1-U34 ORADEA, NR. CAD 182558-C1-U34





PROPRIETAR STATUL ROMAN

SOLICITANT/BENEFICIAR: MUNICIPIUL ORADEA

NOTA: *Datele, informatiile si continutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise sau utilizate in alt scop decat cel specificat in lucrare, fara acordul scris si prealabil al :*

Beneficiarului
si

evaluatorului

FEBRUARIE, OCTOMBRIE 2022
SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRARII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: intocmire raport de evaluare pentru proprietatea imobiliara- spatiu comercial, situat in Oradea, str. Piata Unirii nr 2-4, ETAJ 1, Jud. Bihor, in vederea vanzare/inchiriere.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara înscrisa în:
CF 182558-C1-U34 ORADEA, NR. CAD 182558-C1-U34 – imobil format dintr-un grup sanitar, trei holuri și șase birouri cu suprafata utila de 146,88 mp și suprafata construită de 186 mp, proprietar STATUL ROMAN conform Releveu.

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea de piaţă** a proprietății, respectiv **valoarea de inchiriere a acesteia**, in vederea utilizării acestora pentru ***o vanzare/inchiriere.***

Avand in vedere scopul si utilizarea evaluarii, s-au avut in vedere recomandarile ***Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022:*** **SEV 100** Cadrul general (IVS - Cadru general), **SEV 101** - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101), **SEV 102** - Implementare (IVS 102), **SEV 103** - Raportare (IVS 103), **SEV 230** – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230), **GEV 630**- Evaluarea bunurilor imobile

In continutul Raportului este prezentata metodologia de evaluare si relevanta metodelor in cazul evaluarii prezente.

In urma aplicarii metodei de evaluare, opinia evaluatorului este ca **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare evaluate la data de referinta a actualizarii: 13.10.2022 (curs BNR 4,9416), estimata in scopul mentionat mai sus, este de

CHIRIA/VALOAREA DE PIATA ESTIMATE PRIN ABORDAREA PRIN VENIT

Proprietate evaluata	Valoare estimata EUR (fara TVA)	Valoare estimata LEI (fara TVA)
Constructie sp com	136,600	675020
Total proprietate	**136,600**	**675,020**
Chirie lunara/mp	4.28	21.13
Chirie lunara/sp com	627.91	3102.89

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
ANDREI EMILIA VERONICA
Legitimația Nr. 10151
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

S.C. EVALMOB S.R.L.
EVALMOB
CUI 18189663
ORADEA

PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

Prezentul raport este realizat de **SC EVALMOB SRL, membru corporativ ANEVAR avand legitimatia 0528**, prin **Andrei Emilia Veronica – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR avand legitimatia 10151**.

Prin prezenta se certifica faptul ca, la momentul intocmirii raportului de evaluare, atat membrul corporativ cat si toate persoanele care semneaza pentru acesta (amintite mai sus) indeplinesc toate conditiile impuse de lege sa intocmeasca in mod valabil rapoarte de evaluare a bunurilor sens in care:

- ✔ NU sunt sub incidenta unor sanctiuni din partea ANEVAR.
- ✔ NU exista o condamnare definitiva pentru savarsirea unei infractiuni cu intentie
- ✔ NU se afla in situatia de conflict de interese cu clientul.

Prin prezenta se certifica faptul ca informatiile prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte, in limita cunostintelor detinute de evaluator.

Evaluatorul are competenta de a efectua aceasta lucrare, detinand specializarea Evaluarea Proprietatii Imobiliare (EPI).

Se certifica de asemenea ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate in considerare si de conditiile limitative specificate in lucrare, reprezentand analizele, opiniile si concluziile personale ale evaluatorului, neinfluentate de nici un factor.

De asemenea se certifica faptul ca evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectiva in ceea ce priveste bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

Se precizeaza ca bunurile care fac obiectul evaluarii **au fost inspectate personal de catre evaluator**, iar **comparabilele folosite au fost verificate telefonic de catre evaluator.**

La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenta semnificativa din partea vreunei alte persoane, decat evaluatorul semnatar al raportului.

Suma revenita cu drept de plata pentru intocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei valori sau interval de valori, de natura a favoriza Clientul.

Analizele si opiniile prezentate in raport se supun normelor si cerintelor din Standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

I.2. Clientul si utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Locuinte, Spatii Comerciale in baza contractului de servicii nr 445105 din 02.11.2021.

I.3. Scopul evaluarii

Scopul raportului de evaluare este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea de piata** a proprietatii, respectiv **chiria de piata a acesteia**, in vederea utilizarii acestora pentru ***o vanzare/inchiriere.***

I.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie apartamentul înscris în CF colectiv nr. 182558- C1 Oradea – nr topografic al terenului 1997/3 – apartament format dintr-un grup sanitar, trei holuri și șase birouri cu suprafata utila de 146,88 mp și suprafata construită de 186 mp, proprietar STATUL ROMAN conform Releveu. Situat în imediata apropiere a Primariei Municipiulu Oradea în monumentul arhitectonic reprezentativ al municipiului Oradea; Palatul Vulturul Negru construit între anii 1907- 1908.

Se evalueaza dreptul deplin de proprietate, neafectat de sarcini.

I.5. Tipul valorii

Un ***tip al valorii*** poate fi inclus in una din urmatoarele categorii principale definite in IVS:

(a) **Valoarea de piata** – reprezinta suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbata/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere;

(b) **Chiria de piata –** este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

(c) **Valoarea echitabila-** este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta interesele acelor parti (aceasta definitie inlocuieste definitia valorii juste). Valoarea echitabila cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti specifice, identificate, luand in considerare avanatjele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obtine din tranzactie. Pe de alta parte, valoarea de piata cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obtenabil sau suportat de catre participantii de pe piata, sa nu fie luat in considerare.

(d) **Valoarea de investitie/subiectiva** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potential, pentru o anumita investitie sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investitie este un tip al valorii specific entitatii. Desi valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egala cu suma de bani care ar putea fi obtinuta din vanzarea lui catre o alta parte, acest tip al valorii reflecta beneficiile obtinute de o entitate din detinerea unui activ si, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investitie reflecta situatiile si obiectivele financiare ale entitatii pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizata pentru cuantificarea performantei investitiei.

(e) **Valoarea sinergiei** – reprezinta rezultatul creat in urma combinarii a doau sau mai multe active sau drepturi, atunci cand valoarea rezultata in urma combinarii este mai mare decat suma valorilro individuale. Daca sinergiile se obtin numai de catre un anumit cumparator, atunci valoarea sinergiei este diferita de valoarea de piata,

deoarece valoarea sinergiei reflecta caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumparator. Valoarea care depaseste suma valorilor individuale este cunoscuta si sub numele de „valoarea de comasare".

(f) **Valoarea de lichidare** – reprezinta suma care s-ar realiza prin vanzarea unui activ sau grup de active in mod individual (element cu element). Valoarea de lichidare trebuie sa ia in considerare costurile necesare aducerii activelor in starea de vandabilitate, precum si costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina in doau ipoteze de evaluare diferite:

a) **Vanzarea ordonata**, in urma unei activitati adecvate de marketing sau
b) **Vanzarea fortata** cu o perioada limitata pentru activitatea de marketing.

In prezentul raport, avand in vedere scopul evaluarii tipul valorii este:

Valoarea de piata :
suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbata/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere
respectiv:
Chiria de piata – este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

I.6. Data evaluarii

Data evaluarii este 16.02.2022, data la care se considera valabila opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate si la care a avut loc inspectia proprietatii.

I.7. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- ✔ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului, respectiv primite de la beneficiarul lucrarii;
- ✔ extragerea informatiilor necesare pentru evaluare ;
- ✔ inspectia bunului evaluat;
- ✔ stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- ✔ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- ✔ documentarea asupra preturilor pentru tipul de bunuri evaluate;
- ✔ analiza tuturor informatiilor si interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al
- ✔ evaluarii;
- ✔ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii bunului ;
- ✔ reconcilierea valorilor si estimarea opiniei finale.

Documentarea a presupus de asemenea consultarea celorlalte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii, optional, pentru unele abordari;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

- Informatii din mass-media aferente miscarilor imobiliare.

Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul

Sursele de informare care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:
- documente puse la dispozitie de catre client privind:
- dovada proprietatii;
- starea fizica a bunurilor evaluate – observate la fata locului, lucrarile de intretinere-reparatii efectuate;
- situatia juridica a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.
- alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate si pe internet.

Documentele si informatiile referitoare la bunurile evaluate in cadrul prezentului raport au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre reprezentanti autorizati ai Clientului, care poarta intreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre Client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

I.9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale_semnificative

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii. Principalele ipoteze de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Aspecte juridice

- ✔ Acest raport a fost elaborat avand la baza informatiile puse la dispozitie de catre beneficiarul lucrarii;
- ✔ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele in forma necertificata si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- ✔ Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile;
- ✔ Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor servituti privind terenul si/sau factori de mediu care ar putea influenta in vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavand competentele necesare;
- ✔ Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

- ✔ Proprietatea a fost vazuta si inspectata de catre evaluator;
- ✔ Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (contractul de vanzare cumparare, extras de carte funciara, documentatie topografica, sau alte documente) puse la dispozitie de catre banca si client, atasate in intregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta;
- ✔ Evaluatorul nu are cunostinta si se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea: starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), care ar putea influenta in vreun sens valoarea bunului in cauza, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a acestora, ulterioara evaluarii;

Urbanism:

- ✔ Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;

Mediu

- ✔ Concluziile prezentului raport sunt valabile in conditiile inexistentei unor factori adversi care includ substantele toxice sau periculoase.
- ✔ Din informatiile detinute de catre evaluator, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- ✔ Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale in acest sens; valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva.
- ✔ Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- ✔ Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Metodologie

- ✔ Scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatilor imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- ✔ Evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ✔ Alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii, de informatiile disponibile si de limitele fiecareia dintre ele;

Alte date

- ✔ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- ✔ O evaluare este inerent subiectiva si reprezinta opinia noastra asupra valorii proprietatii evaluate. Concluziile exprimate in prezentul raport sunt valabile numai la data evaluarii si nu au fost luate in considerare elemente ce au aparut sau pot aparea dupa data evaluarii; Ele tin cont de starea la care se afla aceasta proprietate la data inspectiei.
- ✔ In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta pentru estimarea valorii;
- ✔ Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o

responsabilitate in privinta completitudinii si corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;

- ✔ Informatiile furnizate de catre terti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- ✔ Evaluatorul considera rezonabile corectiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ✔ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor in legatura cu proprietatea evaluata sau cu partile interesate in tranzactie;
- ✔ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ✔ Valoarea este valabila in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimata in prezentul raport nu poate sa fie atinsa in cazul unei incapacitati viitoare de plata, cand atat conditiile pietei, cat si situatiile vanzarii (perioada limitata pentru vanzare de ex.) pot fi diferite de cele luate in considerare in estimarea valorii.
- ✔ Se considera ca gradul de ocupare/neocupare estimat in cadrul abordarii prin venit este realist si poate fi atins la data evaluarii, bazandu-se pe informatii statistice din piata.

Ipoteze speciale: nu este cazul.

I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- ✔ Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta, nu pot fi publicate nici incluse intr-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat destinatarii lucrarii atrage dupa sine incetarea obligatiilor expertului evaluator.

I.11. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Avand in vedere scopul si utilizarea evaluarii, s-au avut in vedere recomandarile ***Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022:*** **SEV 100** Cadrul general (IVS - Cadru general), **SEV 101** - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101), **SEV 102** - Implementare (IVS 102), **SEV 103** - Raportare (IVS 103), **SEV 230** – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230),
SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310),**GEV 520** – Evaluarea pentru garantarea imprumutului, **GEV 630**- Evaluarea bunurilor imobile.

I.13. Descrierea raportului

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza :
Sinteza evaluarii
(1) Termenii de referinta ai evaluarii
(2) Prezentarea datelor
(3) Analiza de piata
(4) Abordarea in evaluare si rationamentul bazat pe analiza celei mai bune utilizari
(5) Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
(6) Anexe

PARTEA II.PREZENTAREA DATELOR

II.1.Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

Proprietatea evaluată inscrisa in CF colectiv nr. 182558-C1 Oradea– nr topografic al terenului 1997/3 situată în Oradea, Piața Unirii, nr 2-4, etaj 1, judetul Bihor, apartament format dintr-un grup sanitar, trei holuri și șase birouri cu suprafata utila de 146,88 mp și suprafata construită de 186 mp, proprietar STATUL ROMAN conform Releveu.

Apartamentul este situat într-o clădire cu regim de înălțime P+4E, în monumentul arhitectonic reprezentativ al municipiului Oradea; Palatul Vulturul Negru construit între anii 1907- 1908.

Palatul Vulturul Negru este cea mai importantă clădire a stilului său, din Oradea. Clădirea este multifuncțională, cuprinzând, la vremea inaugurării, cazino, hotel, birouri, restaurant, grupate în trei corpuri asimetrice. În prezent, în clădire funcționează multe cluburi, cafenele, restaurante si birouri Digi, fiind un loc important de intalnire pentru scena sociala a Oradiei.

II.2. Descrierea situatiei juridice

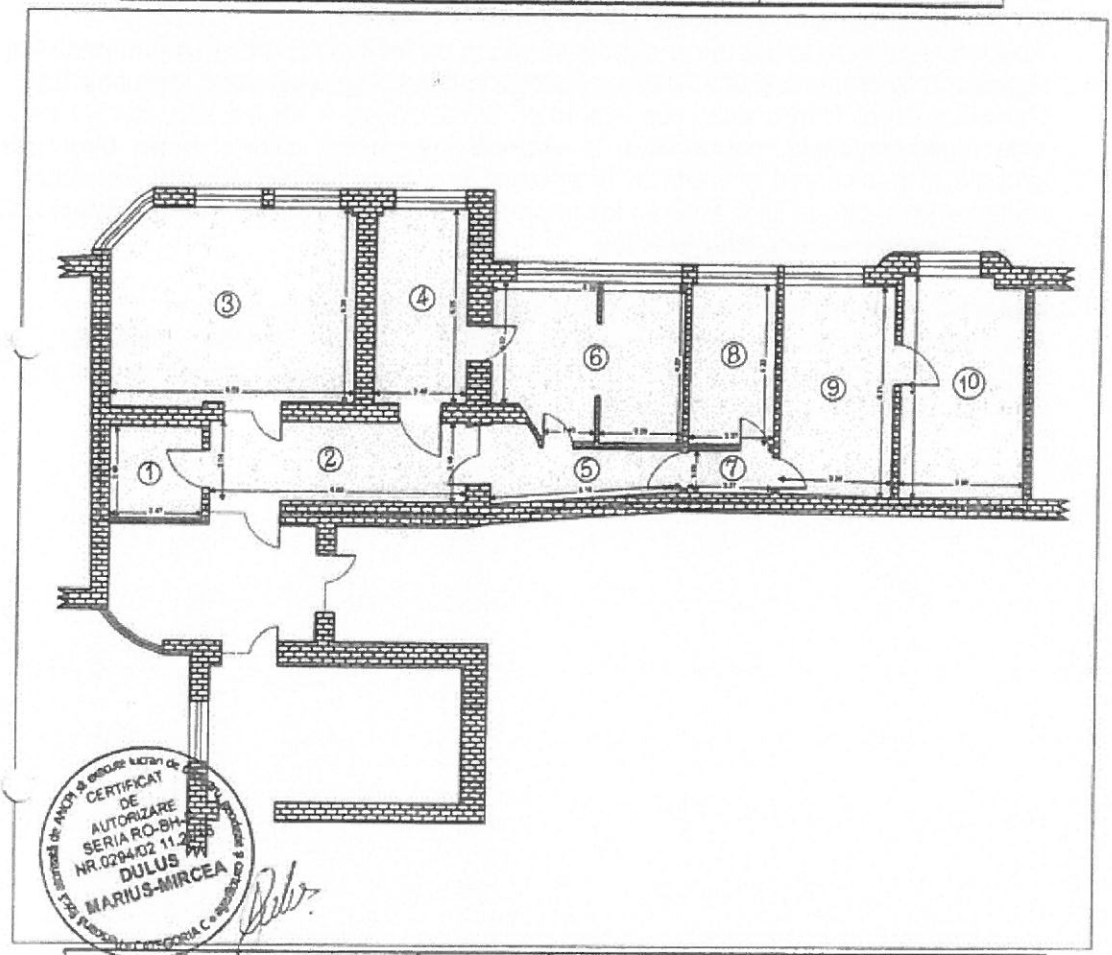
Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inscrisa in :

Proprietatea evaluata este inscrisa in CF 182558-C1-U34 ORADEA, NR. CAD 182558-C1-U3cu suprafata utila de 146,88 mp și suprafata construita de 186 mp, proprietar STATUL ROMAN conform Releveu.

RELEVEU APARTAMENT

SCARA 1:150

Nr.topografic al terenului:	1997/3	Adresa imobilului:	
Suprafata:	46/3232 mp	Mun. Oradea, Piata Unirii, nr. 2-4, etaj 1, Jud.Bihor	
Cartea Funciara colectiva Nr:	182558-C1	Carte Funciara Individuala Nr.	182558-C1-U ....
Cod unitate individuala	U 24	UAT	ORADEA



CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-BH NR.0294/02 11.2[illegible]
DULUS MARIUS-MIRCEA

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)	Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Grup sanitar	6.18	6	Birou	21.11
2	Hol	14.81	7	Hol	2.64
3	Birou	34.31	8	Birou	9.81
4	Birou	12.84	9	Birou	17.35
5	Hol	7.78	10	Birou	19.85
Suprafata utila= 146.88 mp					
Suprafata construita= 186 mp					

Data: 14.03.2018
Executant: Ing. Dulus Marius Mircea

Receptionat
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
ing. ILIES DANIEL-VLADIMIR
CONSILIER -
05.04.2018

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

ANCPI

Nr. cerere	34419
Ziua	27
Luna	03
Anul	2018

Cod verificare
100056301095

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 182558-C1-U34 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Oradea, Piata Unirii, Nr. 2-4, Et. 1, Jud. Bihor
Părți comune: nu sunt descrise în CF

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	182558-C1-U34	186	146,88	1/50	46/3232	Spatiu comercial compus din: 6 Birouri, 3 Holuri si Grup Sanitar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
34419 / 27/03/2018	
Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 82269. din 20/03/2018 emis de Primaria Mun. Oradea; Act Administrativ nr. doc. cad. vizata cu nr 34419. din 27/03/2018 emis de OCPI BIHOR;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEin baza decret lege 92/1950, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **STATUL ROMAN**	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Extrasele pentru informare se pot obține și prin serviciul epay.ancpi.ro

II.3. Descrierea terenului

Terenul aferent este in cota indiviza de 46/3232mp.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Proprietatea evaluată de tip apartament situat la etajul 1 a unei clădiri construite între anii 1907- 1908, Palatul Vulturul Negru cu regim de înălțime parter înalt și patru etaje situat în Piața Unirii, nr 2-4, judetul Bihor, cu acces direct din strada Piața Unirii; apartament format din sase camere tip birou, doua holuri si grup sanitar, in Su 146.88 mp și Sc de 186 mp, conform releveu, proprietar STATUL ROMAN.
Exista instalatii electrice, apa, canal, termoficare.
Mentionam ca spatiul evaluat a fost evaluat asa cum este la momentul inspectiei.

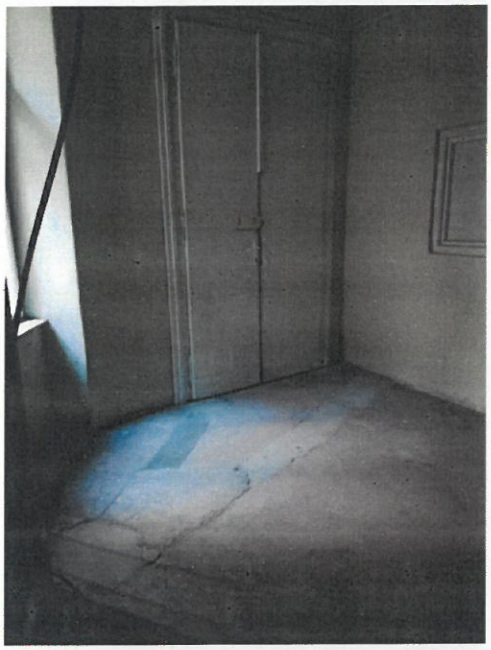
Poze proprietate evaluata:

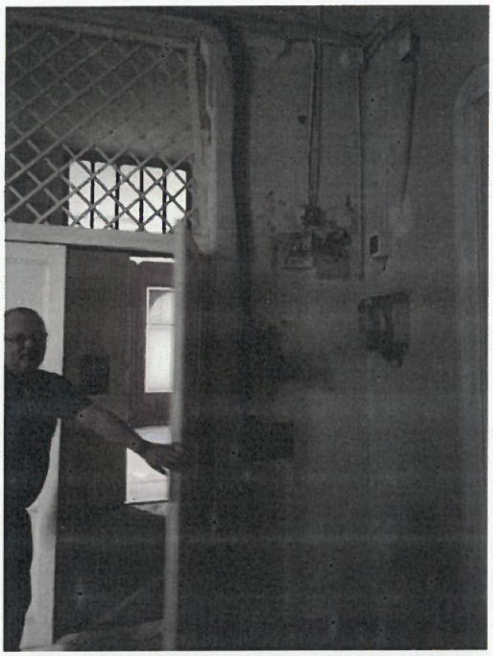


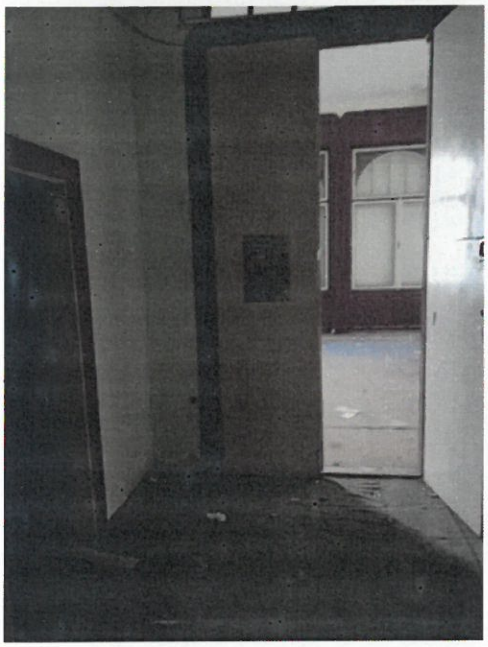




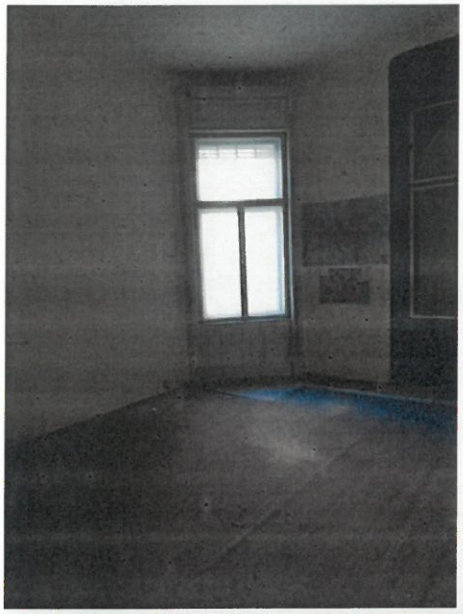








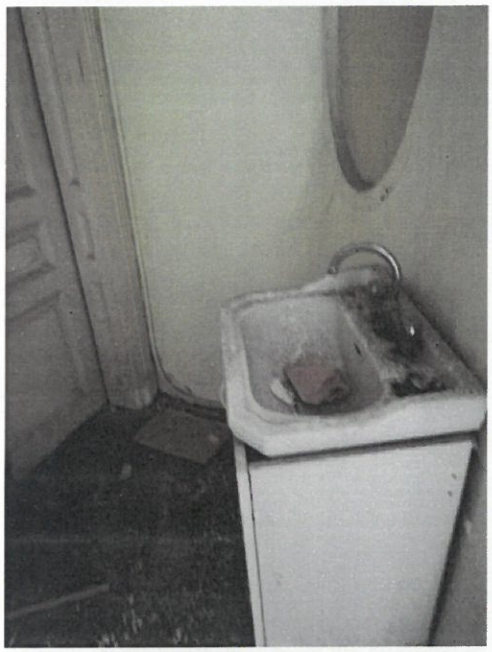












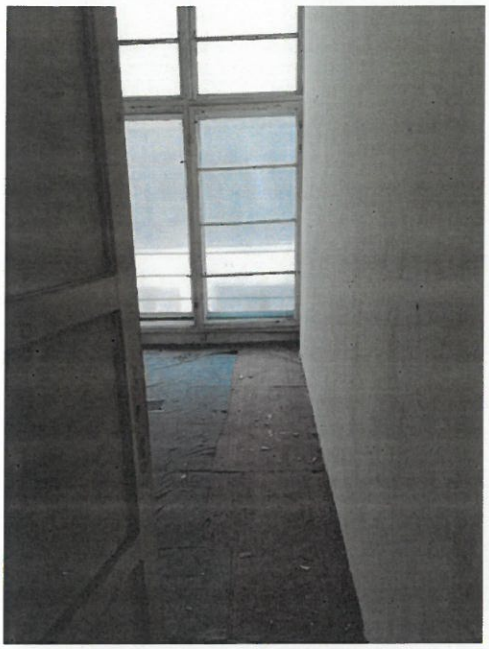


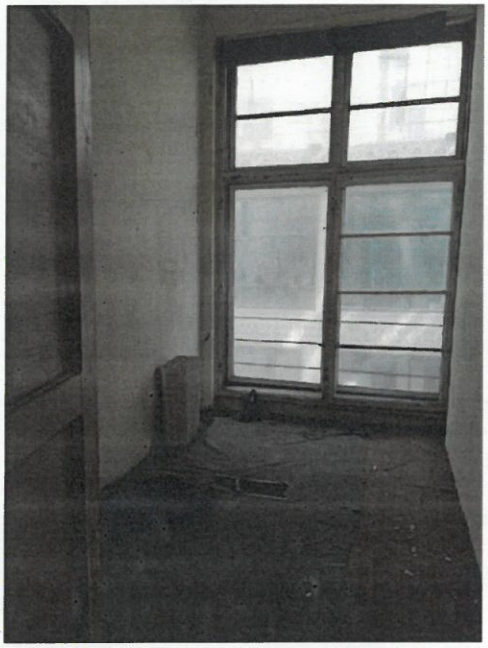




















II.5. Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Evaluatorul nu are cunostinta de eventuale vanzari anterioare ale spatiului de evaluat

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

Municipiul Oradea si zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturata pe aproape toate ramurile, activa, cu populatie de varsta medie, grad foarte bun de ocupare, rata de somaj printre cele mai reduse pe tara; trendul de afaceri este foarte bun iar trendul imobiliar este de asemenea bun. Piata este dezvoltata insa preponderent pe parte de terenuri construite, avand utilizari rezidentiale, dar si cele pentru destinatii comerciale si industriale/depozitare; pe termen lung este prognozata o revigorare a pietei imobiliare odata cu revigorarea economiei municipiului Oradea. Exista in derulare proiecte de dezvoltare ale zonei metropolitane.

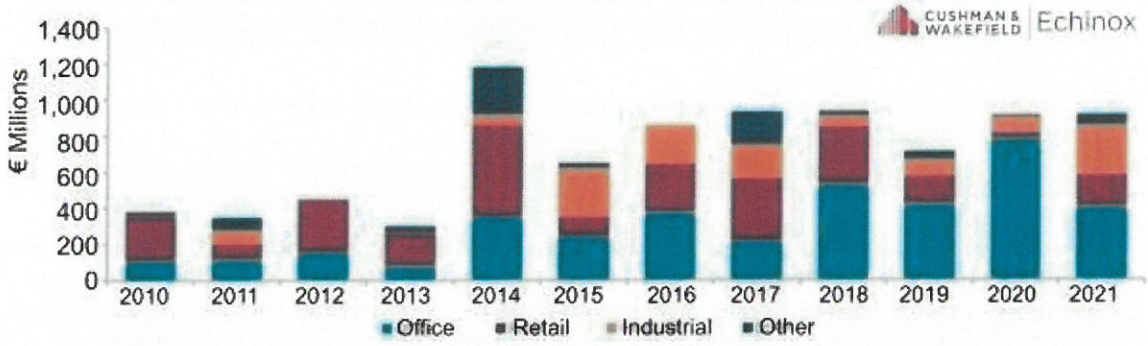
Turneul Imobiliare Hub din acest an a marcat un nou inceput la Oradea – acesta fiind cel mai nou oras intrat pe harta evenimentelor organizate de Imobiliare.ro. Evenimentul de aici a dezbatut principalele provocari si oportunitati ale sectorului imobiliar intr-un oras aflat in dezvoltare. Incepand cu anul acesta, Oradea a intrat pe harta evenimentelor Imobiliare Hub.

La Oradea, discutiile intre comunitatea profesionistilor din imobiliare s-au centrat mai intai pe premisele de dezvoltare ale pietei imobiliare din aceasta zona, aflata practic la inceputul unui adevarat boom economic si imobiliar. Potrivit participantilor, "Oradea a intrat deja pe radarul marilor investitori imobiliari atat din zona de rezidential cat si industrial, nume mari precum CTP Park fiind deja prezenti pe piata. Agentiile nou intrate pe piata vad deja cum cererea de unitati rezidentiale in crestere si plafonarea ofertei de unitati noi, a condus doar in ultimele doua luni la o crestere substantiala a preturilor (mentionandu-se cifra de 20%)", a declarat Razvan Ionescu, Chief Commercial Officer Imobiliare.ro si moderator al panelului. In ciuda incertitudinilor create de razboiul din Ucraina, toti participantii din panel s-au declarat optimisti in ceea ce priveste evolutia pietei locale, estimand in acest an o crestere intre 15 si 20% a preturilor in conditiile pastrarii nivelului de tranzactionare la un nivel similar cu anul 2022.

Nivelul fortei de munca din imobiliare este direct proportional cu dimensiunea pietei (relativ mica daca este sa comparam Romania cu tarile din vestul Europei), din punct de vedere numeric si din punct de vedere calitativ, acesta este direct proportional cu complexitatea serviciilor solicitate in piata (complexitate care tinde sa creasca destul de accelerat, in acest sens pandemia stimuland aparitia de servicii noi, de exemplu pentru amenajarea cat mai eficienta a spatiilor si cresterea nivelul de confort si de siguranta din punct de vedere medical).

Valoarea totala a investitiilor imobiliare pe piata romaneasca s-a apropiat de 900 de milioane de euro, anul trecut, mai bine de o treime din suma tranzactionata fiind inregistrata in ultimele trei luni ale anului, potrivit consultantilor Colliers Romania. Desi in categoria celor mai puternic afectate de pandemie, sectorul de retail a fost dominant in ceea ce priveste tranzactiile, cu o pondere de 48% din volumul total al investitiilor din ultimul trimestru, urmat de spatiile industriale si logistice (29%) si de birouri (17%).

Volumul investițiilor pe sector (€ M)

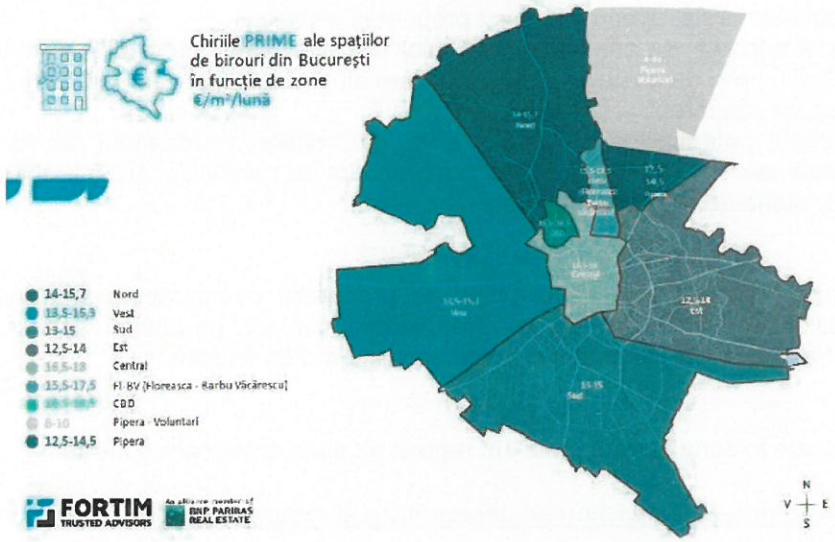


Alexandru David, Head of Research JLL Romania declara: "Pe fondul inflatiei generale, a cresterii preturilor din energie, a dificultatilor de aprovizionare in timpul pandemiei etc., preturile materialelor de constructie au crescut destul de mult in ultimii doi ani, fapt ce a dus automat si la o crestere a costurilor de constructie pentru toate tipurile de cladiri. Daca pe segmentul rezidential cresterea costurilor s-a reflectat, cel putin intr-o anumita masura, intr-o majorare a preturilor de vanzare, in cazul proprietatilor comerciale chiriile au ramas in majoritatea cazurilor neschimbate, acumulandu-se o presiune asupra dezvoltatorilor".

Pe spatiile de retail, am asistat la o reorientare dinspre dezvoltarea de centre comerciale spre parcuri de retail, deci proprietati cu un cost de dezvoltare mai mic si chirii mai reduse comparativ cu centrele comerciale". In opinia consultantului de la JLL, nu putem spune ca suntem intr-un boom pe piata imobiliara din Romania. Avem putine investitii speculative, investitorii nu sunt foarte multi, chiriile pentru proprietati comerciale sunt stabile. Pentru ca piata sa aiba de unde sa cada, trebuie mai inainte sa urce foarte mult. Nu a fost cazul in Romania, mai ales daca ne referim la chirii, a completat acesta, apreciind ca nu va urma o cadere a scetorului, chiar daca sunt oricand posibile fluctuatii punctuale.

Majoritatea specialistilor in imobiliare considera ca anul acesta ne putem astepta la cresteri de pana la 10% a preturilor la case, apartamente si terenuri, respectiv la stagnari pe segmentele comercial, office si pe piata chiriilor. Acestia nu prevad schimbari importante referitoare la preturile pentru spatii comerciale si cele office, ca urmare a adaptarii la contextul pandemic si noul mod de lucru. 43% dintre respondenti sunt de parere ca preturile la spatiile comerciale vor stagna, aceeasi tendinta fiind mentionata de 47% pentru spatiile office.

Nivelul chiriei prime la spațiile de birouri din București s-a menținut constant la începutul acestui an,se menține la același nivel de 4-5 ani, atât în ceea ce privește clasa A, cât și ceea ce privește clasa B.



Pentru perioada urmatoare, readucerea angajatilor in cladirile de birouri reprezinta principala provocare in conditiile in care proprietarii de cladiri, impreuna cu chiriasii, trebuie sa gaseasca si sa adopte diverse masuri pentru a convinge angajatii sa revina in birou. Reconfigurarea spatiilor existente astfel incat sa ofere zone colaborative, dar si asigurarea de birouri mai aerisite, sunt printre cele mai des intalnite masuri implementate, ceea ce inseamna o crestere a suprafetei alocate unui angajat de la o medie de 8-10 mp/persoana la 12-15 mp/persoana, conform Cushman & Wakefield Echinox.

„Piata imobiliara, in general, este influentata de evolutiile din economie, iar sectorul comercial cu atat mai mult. In plus, intr-un mediu puternic inflationist, precum cel pe care il traversam acum, proprietatile imobiliare atrag fonduri in cautare de plasamente care sa asigure mentinerea valorii banilor in timp. Prin urmare, chiar daca piata chiriilor nu va avea o evolutie favorabila in termeni de randamente, investitorii vor cauta active a caror valoare sa nu fie erodata de inflatie, iar proprietatile imobiliare comerciale se pot incadra in aceasta categorie", spune Alexandra Smedoiu, Partener Servicii Fiscale, Deloitte Romania.
Astfel, multe companii se concentreaza pe reamenajarea proprietatilor pentru a le putea folosi alternativ, in mai multe domenii, maximizandu-le valoarea. Cu toate acestea, doar un sfert dintre ele isi majoreaza substantial investitiile in tehnologie pentru a-si consolida portofoliul si capacitatea de gestionare a activelor.

Piata specifica. Delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat:
Pentru identificarea pietei specifice, in cazul proprietatii evaluate, tinand cont de specificul zonei (amplasare ultracentrala) si de tipul proprietatii, piata specifica este cea a spatiilor cu alta destinatie decat cea rezidentiala, din zona ultracentrala din Oradea, pe piata fiind numeroase ofertele de inchiriere a unor spatii similare si oferte de vanzare.

In urma analizei efectuate s-au identificat proprietati similare care sunt oferite spre inchiriere, redate in anexa. Oferta de proprietati similare este in crestere usoara, datorita apetitului provocat de cresterea preturilor, care deteremina vanzatorii sa incerce sa vanda la un pret cat mai mare. Preturile regasite pe piata sunt cuprinse intre 1200 eur/mp si 400eur/mp, functie de amplasare, finisaje, suprafata.

Analiza cererii

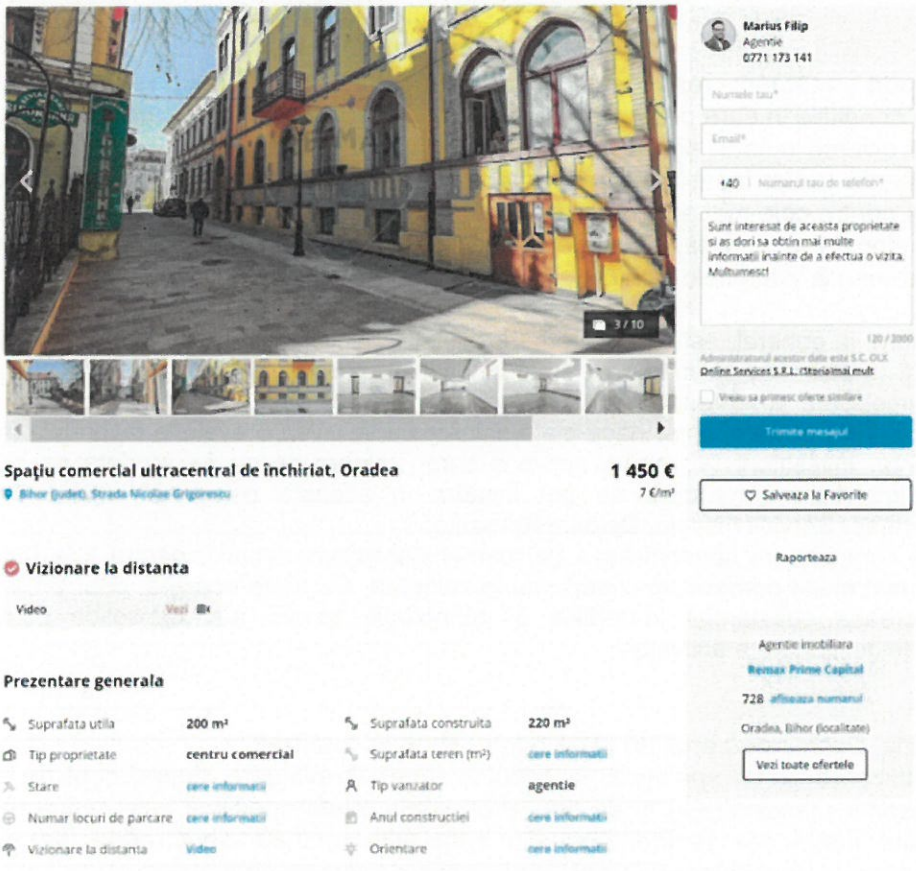
Piata specifica proprietatii este cea a spatiilor cu alta destinatie, Su de 40-150mp situate in zona centrala/ultracentrala a municipiului. Cererea vine din partea persoanelor juridice in scopul

efectuarii activitatii de lucru, pentru birouri. Piata imobiliara din Oradea a fost in toate perioadele si ciclurile una activa in zona centrala, avand ca obiect proprietati similare.
Cererea de proprietati comerciale, se afla la un nivel usor scazut in raport cu spatiile existente, si este influentata in acelasi timp si de posibilitatile de finantare ale potentialilor cumparatori cat si de tendinta pietei, de o usoara scadere.
Avand in vedere interesul potentialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de spatii de comerciale si birouri, estimam ca punctul de echilibru a preturilor de tranzactionare a proprietatilor similare se va situa la o marja de 3-5% sub preturile de oferta.

Analiza ofertei
Analiza efectuata pentru a regasi pe piata oferte de proprietati comparabile, s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, proprietati amplasate in aceeasi zona ultracentrala/centrala, dar in principal cu acelasi grad de finisare.

Pentru spatii similar situate in zona ultracentrala am regasit pe piata urmatoarele oferte:

https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-ultracentral-de-nchiriat-oradea-IDrkDY.html



Descriere anunt

Am deosebita plăcere de a vă propune spre închiriere un Spaţiu Comercial Ultracentral , situat pe strada Nicolae Grigorescu , în imediata vecinătate a restaurantului Butoiul de Aur , foarte aproape de Teatru de Stat şi de restaurant Astoria .

Situat la demisolul unei clădiri istorice , având o terasă lungă de 25 metri , ce se pretează foarte bine pentru un tip de restaurant cochet , cafenea sau orice business la care te-ai gândit , dispune de mai multe încăperi foarte bine împărţite :
- o sală principală de +120mp ,
- o încăpere de 15 mp ,
- o bucătărie de 20 mp ,
- spaţiu de depozitare de 12 mp
- vestiar 10 mp









https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-restaurant-de-350-mp-zona-centrala-IDr0v4





Blitz
Agentie
0359 424 777

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 200

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

♡ Salveaza la Favorite

Raporteaza

Spatiu Restaurant de 350 mp, zona Centrala

1 500 €

Bihor (judet), Strada Aurel Lazar

4 €/m²

Prezentare generala

Suprafata utila	**350 m²**	Suprafata construita	**350 m²**
Tip proprietate	cere informatii	Suprafata teren (m²)	cere informatii
Stare	cere informatii	Tip vanzator	**agentie**
Numar locuri de parcare	cere informatii	Anul constructiei	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Orientare	cere informatii

Agentie imobiliara

Blitz

BLITZ

359 afiseaza numarul

strada Cuza Vodă Nr.16, Oradea, Bihor (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere anunt

Blitz va ofera spre inchiriere un spatiu comercial de 350 mp, localizare centrala, perfect pentru un restaurant. Spatiul este localizat in apropierea teatrului de stat. Spatiul se afla la demisol si este alcatuit din doua sali de servire, o bucatarie, vestiare, grupuri sanitare si terasa. BLITZ 81278SIC









https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-de-inchiriat-spatiu-comercial-in-zona-ultracentrala-a1548a-IDIonL.html





Norbert - Gaminvest
Agentie
0748 149 960

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

GAMINVEST - De inchiriat spatiu comercial in zona ultracentrala...

A1548A

Bihor (judet), Oradea

700 €
12 €/m²

Salveaza la Favorit

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata utila	60 m²	Suprafata construita	60 m²
Tip proprietate	cere informatii	Suprafata teren (m²)	cere informatii
Stare	cere informatii	Tip vanzator	agentie
Numar locuri de parcare	cere informatii	Anul constructiei	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Orientare	cere informatii

Agentie imobiliara
SC Gaminvest SRL

743 afiseaza numarul

Cuza Voda nr. 28, Oradea, (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere anunt

Oferim spre inchiriere spatiu comercial in zona ultracentrala, Oradea, Bihor

Spatiul are o suprafata utila de 60 mp, dispune de 2 accese, curent trifazic, sistem de ventilare, aer conditionat, supraveghere video, etc.

Imobilul poate fi inchiriat si separat: 25 mp, respectiv 35 mp.

Acesta este pretabil pentru diferite activitati comerciale: magazine, showroom, cabinete medicale, spatii de birouri, farmacie, etc.

Spatiul are in apropiere magazine, mijloace de transport in comun.

Incalzirea este asigurata de la termoficarea orasului.

Pret de inchiriere propus de proprietar: 700 euro/luna, negociabil.





https://www.storia.ro/ro/oferta/sapient-spatiu-comercial-ultracentral-parcul-1-decembrie-IDnU7o.html



Sapient Imobiliare
Agentie
0359 405 677

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

♡ Salveaza la Favorite

Raporteaza

SAPIENT | Spatiu comercial ultracentral Parcul 1 Decembrie

Bihor (judet), Oradea

4 000 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata utila	**400 m²**	Suprafata construita	**400 m²**
Tip proprietate	**centru comercial**	Suprafata teren (m²)	**400 m²**
Stare	**renovat**	Tip vanzator	**agentie**
Numar locuri de parcare	**20**	Anul constructiei	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Orientare	cere informatii

Agentie imobiliara
Sapient Imobiliare
sapientimobiliare
359 afiseaza numarul
Romania, Oradea, Bihor (localitate)
Vezi toate ofertele

Descriere anunt

De inchiriat spatiu comercial ultracentral situat in vecinatatea Parcului 1 Decembrie, cu suprafata utila de 400 mp. Spatiul este format din demisol de 140 mp, parter cu suprafata de 160 mp si mezanin de 100mp.La fiecare nivel sunt toalete.Incalzirea este cu pompe de imediata apropiere se afla parcare publica.

Spatiul este ideal pentru activitati comerciale, spatii de birouri, clinica medicala, etc.

Pret 10 eur/mp neg.

Tel.0722 700354











https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-ultracentral-oradea-IDfVRsP.html#4210d16df4



Vanzator

George Baciu

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

004 075 7868177

Trimite mesaj

Localizare

Oradea, Bihor

la 2km de tine

Spatiu Ultracentral Oradea

1 500 € Prețul e negociabil

Oferă ajutor pentru Ucraina

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Vanzare/Inchiriere: Inchiriere | Suprafata utila: 70 m²

Descriere

Spatiul comercial de inchiriat cu o suprafata de 70 mp se afla in Centrul Orașului zona O, in P-ta Regele Ferdinand.
Este pretabil atat pentru o cafenea, un restaurant, fiind la parter si avand posibilitate si de a manipula in spate marfa, avand acces la o intrare separata si dinspre curte, cat si pentru magazin, fluxul de circulatie fiind unul considerabil. Pretabil este de asemenea pentru magazin ori farmacie . .
Spatiul are 2 intrari, 1 grup sanitar, clima , curent trifazic, ,set in perete,alarma,4 camere supraveghere,sistem de ventilație și posibilitatea amenajări de terasa.

Pentru inchirierea acestui spatiu nu se percepe comision!

ID 23567358 Vizualizări: 81 Raportează

Dunărea Albastră S.R.L.
sejur 7 nopti in Antalya - hotel de 5 *
Puteți conta pe personalul nostru amabil și competent.Nu ezitați să ne contactați imediat.
Indicații de orientare
Site

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-malul-crisului-oradea-IDrO6r





New Smart Property
Agentie
0770 504 463

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai multe

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

♡ Salveaza la Favorite

Raporteaza

De inchiriat spatiu comercial - Malul Crisului Oradea

250 €
6 €/m²

Bihor (judet), Strada Ady Endre

Prezentare generala

Suprafata utila	**40 m²**	Suprafata construita	**45 m²**
Tip proprietate	cere informatii	Suprafata teren (m²)	cere informatii
Stare	**renovat**	Tip vanzator	**agentie**
Numar locuri de parcare	cere informatii	Anul constructiei	**1970**
Vizionare la distanta	cere informatii	Orientare	cere informatii

Agentie imobiliara
New Smart Property

NEW SMART PROPERTY

770 afiseaza numarul

Tudor Vladimirescu Nr. 89, Oradea, Bihor (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere anunt

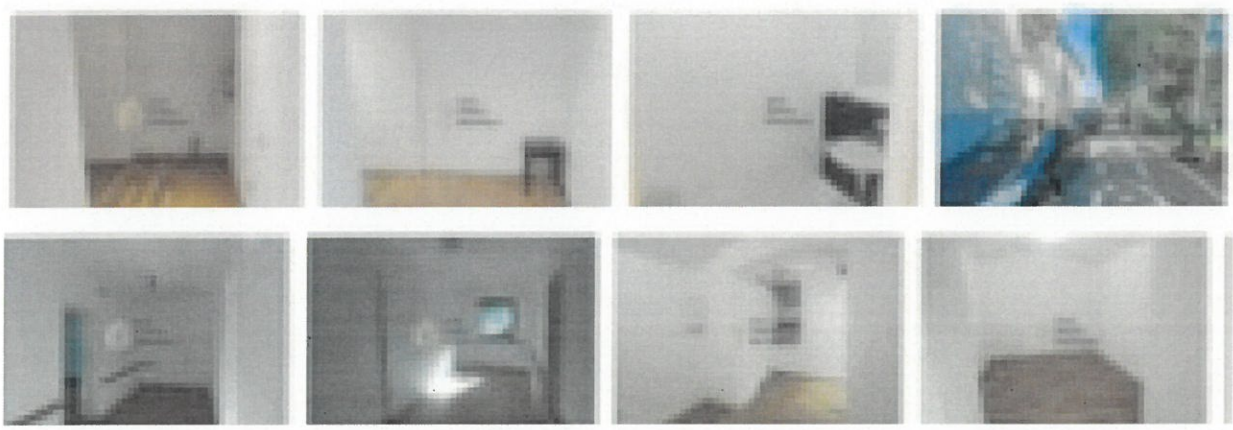
Agentia New Smart Property va propune spre inchiriere apartament ca si destinatie birou, in suprafata utila de 40 mp, localizat pe malul Crisului langa restauran DOCK, in vecinatatea Primariei.

Spatiul este ideal pt birouri, cabinete medicale, florarie, etc.

Acesta este compartimentat astfel: doua camere si grup sanitar

Accesul se face direct din strada Emilian Mircea Chitul.

Pentru informatii suplimentare sau vizionare va rugam sa ne contactati cu incredere la numarul de telefon : 0770504463 sau 0745365961 .



https://www.storia.ro/ro/oferta/sapient-spaiu-comercial-n-pasajul-vulturul-negru-IDrpaI









Sapient | Spaţiu comercial în Pasajul Vulturul Negru

Bihor (judet), Strada Independentei

1 200 €
15 €/m²

Antonio Pop
Agentie
0728 115 432

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita Multumesc!

120 / 20

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

♡ Salveaza la Favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata utila	**66,85 m²**	Suprafata construita	**78 m²**
Tip proprietate	**showroom**	Suprafata teren (m²)	cere informatii
Stare	cere informatii	Tip vanzator	**agentie**
Numar locuri de parcare	cere informatii	Anul constructiei	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Orientare	cere informatii

Agentie imobiliara
Sapient Imobiliare
359 afiseaza numarul
Oradea, Bihor (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere anunt

Sapient Imobiliare propune spre închiriere un spaţiu comercial situat în punctul zero al oraşului Oradea, Pasajul Vulturul Negru.

Pasajul Vulturul Negru face legătura între Piaţa Unirii, str. Independenţei şi str. Vasile Alecsandri, rezultând într-o zonă cu un potenţial maxim de vad comercial.

De asemenea, în imediata vecinătate, la mai puţin de 60 m, se află o parcare subterană cu 460 de locuri dispuse pe 3 niveluri.

Preţ: 1.200 €/lună - negociabil

Suprafaţă utilă totală: 66,85 mp
Suprafaţă utilă parter: 43,23 mp
Suprafaţă utilă mezanin: 23,62 mp

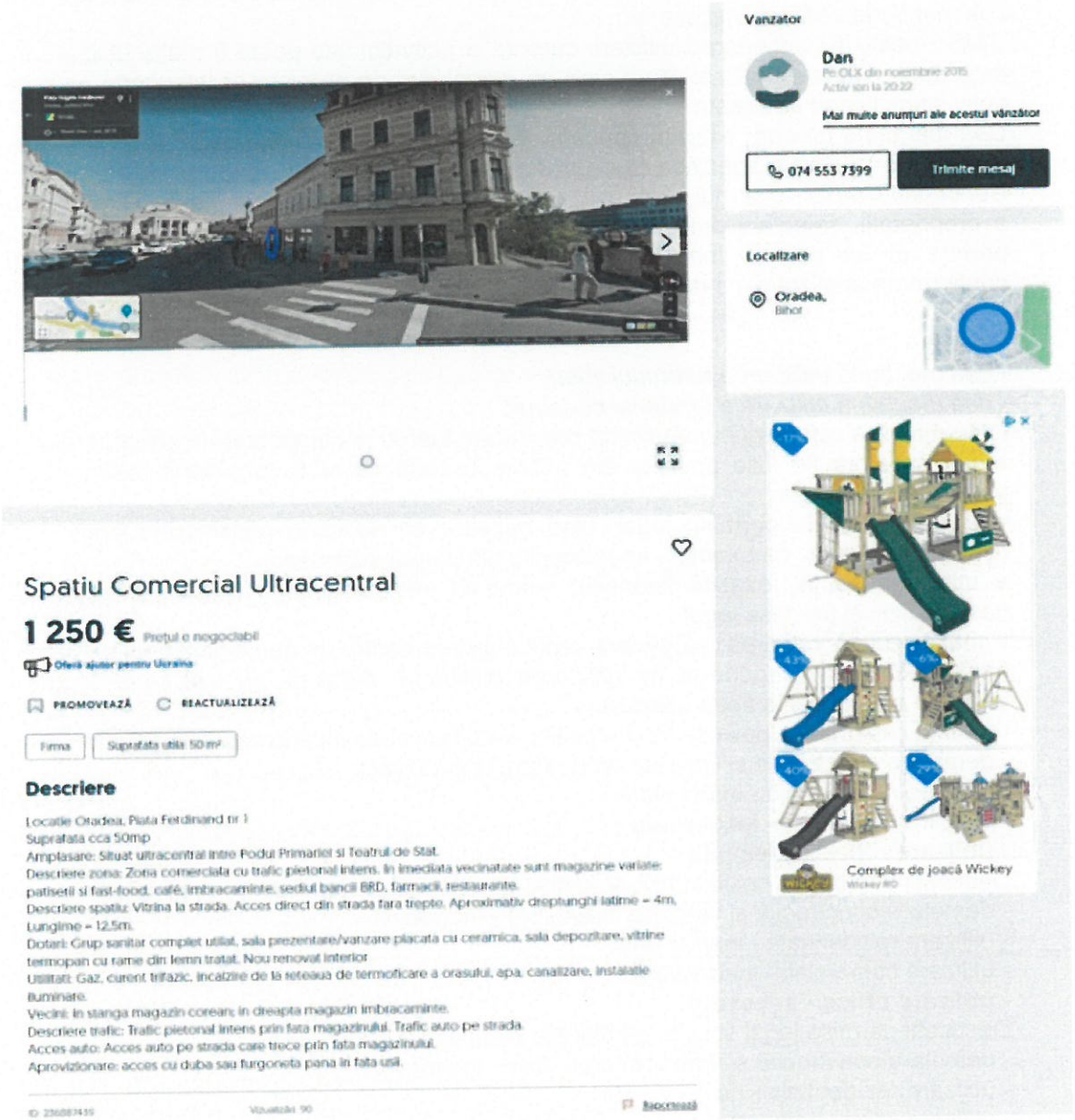
Spaţiul este dispus pe 2 nivele cu scară interioară, beneficiind de vizibilitate prin pricina vitrinelor şi a poziţionării pe colţ.







https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-ultracentral-IDg1Xf9.html#4210d16df4;promoted



Echilibrul pietei

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii pentru imobilul supus evaluarii.

La momentul actual numarul tranzactiilor/ofertelor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mediu. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o zona cel putin de palier, dar tendinta pe termen mediu este de mentinere sau chiar crestere usoara.

Se poate considera ca piata proprietatilor de acelasi tip cu cel al imobilului evaluat, este o piata mediu activa, este o piata in care scaderea cererii datorata greutatii accesarii finantarii este insotita de o supraoferta relativa care genereaza concesii largi in negocieri.

Analiza celei mai bune utilizari

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR,* analiza de piata are scopul de a estima cel mai bun pret pentru o proprietate in conditiile celei mai bune utilizari.

Conform *Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630,cea mai buna utilizare (CMBU)* este definita ca: ***"utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar".***
In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*- editia2022, standarde ce incorporeaza *Standardele Internationale de Evaluare (IVS)*-editia 2013, *Standardul de Evaluare SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul General),* prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta *cea mai buna utilizare* a acestuia.
CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.
Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce **conduce la maximizarea utilizarii terenului**.
Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:
- *cea mai buna utilizare a terenului liber;*
- *cea mai buna utilizare a terenului construit.*

Determinarea *celei mai bune utilizari* presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:
• utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
• utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
• utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal;
• maximizeaza valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:
- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - inadecvata
- utilizare comerciala- inadecvata
- **utilizare office - adecvata**

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:
- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - inadecvata
- utilizare comerciala- inadecvata
- **utilizare office - adecvata**

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :
- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - nu
- utilizare comerciala- nu
- **utilizare office - da**

Acest concept *(CMBU)* este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si al terenurilor construite, cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii si, implicit, a ofertei, impunand noi standarde in cadrul pietei respective.
Tinand seama de aceste considerente,*cea mai buna utilizare* va fi determinata in situatia terenului construit.
Cea mai buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, **respectiv proprietate imobiliara de birouri.**

PARTEA IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, valoarea determinata va fi valoarea de piata. Aceasta se estimeaza avand in vedere cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare.

Alegerea celei mai adecvate abordari sau metode depinde de luarea in considerare a urmatoarelor:

-tipul valorii adoptat, determinat de scopul evaluarii

-disponibilitatea datelor de intrare si a informatiilor pentru evaluare

-abordarile sau metodele utilizate de participantii de pe piata relevanta

Abordari in evaluare

Conform SEV 310:

✔ Toate abordarile, utilizate pentru formarea si fundamentarea unei opinii asupra valorii de piata, se bazeaza pe informatii de piata.

Evaluatorul a utilizat informatii de pe piata judecand valoarea prin prisma rationamentelor cumparatorului si vanzatorului, bine informati, prudenti, fara constrangeri si in cunostinta de cauza generand valoarea de piata a subiectului solicitat spre analiza.

Datorita faptului ca nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utlizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata.

Au fost identificate pe piata oferte de vanzare a unor spatii similare, insa consideram ca datorita diferentei de suprafata si finisaje Abordarea prin piata nu poate fi atat de relevanta ca si cea prin venit – care se bazeaza pe capacitatea de a produce venit aferenta proprietatii de evaluat.

De asemenea, datorita vechimii constructiei consideram irelevanta abordarea prin cost, inclusiv Standardele de evaluare statuand acest lucru.

Deoarece nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utlizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

Pentru estimarea chiriei de piata a fost utilizata Abordarea prin comparatii de piata – chirii ale unor spatii similare

Abordarea prin piata:

Metoda comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii chiriei se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei chirii se afla in relatie directa cu ofertele de inchiriere ale unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea chiriei.

Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultatain urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Pentru estimarea valorii de piataa a chiriei prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din ofertele de inchiriere ale unor spatii similare in zona, precum si la datele si informatiile existente in publicatiile ce contin rubrici de publicitate imobiliara.

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparatie intre spatial comercial de evaluat si spatii similare ofertate a fi inchiriate. In cele ce urmeaza, vom analiza elementele a trei spatii din aceeasi zona.

Calculele se regasesc in anexa A

Deoarece pe piata specifica exista oferte de proprietati similare (cu suprafete similare, cu aceeasi utilizare etc.), iar informatiile comparabilelor existente sunt suficiente pentru a aplica cu acuratete aceasta metoda, pentru a estima *Valoarea de Piata chiriei proprietatii subiect* am ales *abordarea prin piata.*

In **ANEXA A** este prezentata determinarea valorii de piata a chiriei spatiului prin abordarea prin piata.

VALOAREA PROPUSĂ euro	**4.50**
Valoare lei	**22.23**

Anexa A	Anexa A			
	DATA EVALUARII	**13.10.2022**	CURS EURO=	**4.9416**
ELEMENTE DE COMPARAŢIE	**PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENŢIALĂ**			
	DE EVALUAT	**COMPARABILĂ A**	**COMPARABILĂ B**	**COMPARABILĂ C**
Valoare de ofertare /INCHIRIERE	Euro	4.93	7.00	4.00
TIP TRANZACTIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PRET NEGOCIAT		**4.78**	**6.30**	**3.80**
*NOTA: Aceasta diminuare nu este considerata o ajustare(nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negocierela data evaluarii, avand ca baza atitudinea				
		METODA COMPARAŢIEI DIRECTE		
Caracteristici specifice tranzactiei				
PRET NEGOCIAT		**4.78**	**6.30**	**3.80**
Dreptul de proprietate transmis	inchiriere	inchiriere	inchiriere	inchiriere
Ajustare pt.dr.de propr. Transmis		**0**	**0**	**0**
Ajustare pt.dr.de propr. transmis		0	0	0
PREŢ AJUSTAT		5	6	4
Condiţii de finanţare	cash	cash	cash	cash
Ajustare pt. condiţiile de finanţare		0	0	0
PREŢ AJUSTAT		4.78	6.30	3.796
Condiţii de piaţă	actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustare pt. condiţiile de piaţă %		**0**	**0**	**0**
Ajustare pt. condiţiile de piaţă		0	0	0
PREŢ AJUSTAT		**4.78**	**6.30**	**3.80**
Condiţii de localizare	Piata Unirii 2-4, Oradea	Zona ultracentrala, Oradea	Zona ultracentrala, Oradea	Zona ultracentrala, Oradea
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0.00	0.00	0.00
PREŢ AJUSTAT		**4.78**	**6.30**	**4**
Caracteristici fizice				
Regim de înălţime	**P+4E**	**S+P+2E**	**S+P**	**D+P+2E**
Etaj	**E1**	**P**	**D+P**	**P**
Ajustare (%)		-0.5	-1.0	-0.5
Ajustare		-0.24	-0.59	-0.20
Suprafata utila (mp)	47.75	223	88	200
diferenta suprafata mp		-175	-40	-152
Ajustare		-0.50	-0.20	0.30
Tip spatiu	Decomandat	Semidecomanda	Semidecomandat	Semidecomanda
Ajustare %		20	20	20
Ajustare		0.96	1.26	0.76
Finisaje	finisaje medii, degradate	finisaje superioare	finisaje superioare, stare excelenta	finisaje superioare
Ajustare		-0.50	-1.50	-0.50
Sistem incalzire	termoficare	termoficare	termoficare	termoficare
Ajustare		0	0	0

Parcare	publica	publica	publica	publica
Ajustare		0.00	0.00	0.00
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		**-0.28**	**-1.03**	**0.36**
PREŢ AJUSTAT		**4.50**	**5.27**	**4.16**
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
PREŢ AJUSTAT		**4.50**	**5.27**	**4.16**
Nr ajustari aplicate		**1**	**2**	**2**
Ajustare totală brută		2	4	2
Ajustare totală brută în procente		45.93%	56.35%	46.34%
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in procente)	**COMPARABILĂ A**	**ajustare minima**	**45.93%**	
VALOAREA PROPUSĂ euro	**4.50**			
Valoare lei	**22.23**			

Elemente de comparatii	Ajustari:
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral
Condiţii de finanţare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele
Condiţii de piaţă	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii
Condiţii de localizare	nu s-a aplicat ajustari, deoarece toate comparabilele sunt localizate ultracentral
Regim de înălţime	s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, avand regim de inaltime parter sau parter+demisol, fapt ce face mai facil accesul.
Suprafata utila (mp)	s-au aplicat ajustari tuturor comparabilelor, in functie de suprafata inchiriabila
Tip spatiu	S-au aplicat ajustari pozitive de 20% tuturor comparabilelor, acestea avand suprafata semidecomandata
Finisaje	s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, aceasta avand finisaje superioare fara de spatiul de evaluat.
Sistem incalzire	nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele dispun de incalzire centralizata
Parcare	nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele dispun de parcare publica
Componente nonimobiliare	nu s-au aplicat ajustari

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata, asa cum este definita in *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.* Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii, precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata tehnica comparatiei vanzarilor.

Analizand informatiile culese din piata pentru proprietati similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 3 comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care in opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat.

Evaluarea a fost efectuata prin *metoda comparatiilor directe,* care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari comparabile. Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, publicate in mass-media sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu proprietati efectuate in zona.

Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza *analiza comparativa,* adica estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile de tranzactionare ale unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie. Caracteristicile, datele de comparatie si cele de ajustare sunt expuse in fisele de calcul tabelar.

S-au trecut in revista elementele de comparatie necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzactiilor recente.

Avand in vedere practica de evaluare in domeniu, se alege comparabila care a realizat cea mai mica corectie bruta.

Abordarea prin venit

Metoda are la baza ideea ca proprietatea imobiliara de evaluat constituie o investitie generatoare de venituri. In acest caz proprietatea este achizitionata sub forma unei investitii, investitorul fiind in principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influenteaza valoarea proprietatii.

Capitalizarea directa este metoda folosita pentru a transforma nivelul estimat al venitului net intr-un indicator de reevaluare a proprietatii.

Valoarea chiriei de piata obtinuta prin metoda comparatiilor directe pentru Spatial evaluat este de 4.50 eur/mp, din baza de date detinuta de evaluator si din informatiile preluate de la agentiile imobiliare. la care se aplica un procent de negociere, de 5% pentru a fi mai usor inchiriabil, de unde rezulta o valoare a chiriei de 4.28 eur/mp.

In obligatiile de plata ale proprietarului intra de asemenea plata taxelor si impozitelor si taxa pentru asigurare (date publice obtinute de evaluator).

Chirile utilizate se incadreaza in intervalual recomandat de studiile de piata realizate de firme specializate(Colliers International ,DTZ Echinox si Jones Lang LaSalle).

Gradul de neocupare a fost preluat din studiile de piata Colliers International ,DTZ Echinox si Jones Lang LaSalle, resp rata medie de neocupare 10-20%, tinand cont de localizarea foarte buna , vad comercial bun, acces DIRECT din strada Primariei.

Se alege o rata de neocupare de 10%. Rata de capitalizare utilizata este 4.5% conform grilei de calcul.

In obligatiile de plata ale proprietarului intra de asemenea plata taxelor si impozitelor si taxa pentru asigurare (date publice obtinute de evaluator). NU S-A CONSIDERAT CHELTUIALA AFERENTA RENOVARII FINISAJELOR INTRUCAT ACESTEA CAD IN SARCINA CHIRIASULUI, care isi amenajeaza spatiul conform necesitatilor proprii.

In **Anexa B** este estimata valoare de piata a imobilului prin abordarea prin venit.

ANEXA B			
ABORDAREA PRIN VENIT - Metoda capitalizarii venitului			
ELEMENTE DE CALCUL	**UM**	**CANT.**	**VALOARE**
Suprafata utila de calcul	mp	146.88	-
Chirie	euro/mp/luna	4.50	
Suprafata utila	mp	146.88	660.96
Venit brut anual (VBP)	**EURO**		7,932
Grad de neocupare	% din VBP	10%	793
Venit Brut Efectiv (VBE)	**EURO**		**7,138**
CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
Cheltuieli FIXE			-
CIN Constructii	Euc		**73,440**
Taxe proprietate % * CIN constructii	Euc	1.150%	845
Asigurare % * CIN constructii	Euc	0.20%	147
Altele - Chirie teren	Euc	0.0%	-
Cheltuieli Variabile			
Venit Net Efectiv (VNE)	**EURO**		**6,147**
Rata de capitalizare		4.50%	
Multiplicator		22.22	
Curs de schimb la data de referinta	LEI/1EURO	4.9416	
Valoarea proprietatii(VNE/C)	EURO		136,598
Cheltuieli -alte		0%	0
Valoarea proprietatii inclusiv teren (VNE/C)	**EURO**		**136,600**
Valoare constructii analizate	**Euro**		**136,600**
Valoare constructii analizate	**Lei**		**675,020**
Valoarea proprietatii inclusiv teren	**LEI**		**675,020**
Curs BNR		**4.9416**	

Calcul rata de capitalizare

COMPARABILE	**A**	**B**	**C**
Chirie lunara solicitata	1055	524	760
Venit Brut Potential (EUR/an)	**12,660**	**6,288**	**9,120**
Grad de neocupare (15% din VBP)	*1899*	*943.2*	*1368*
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	**10,761**	**5,345**	**7,752**
Cheltuieli aferente proprietarului (20% din VBE)	*3228.3*	*1068.96*	*775.2*
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	**7,533**	**4,276**	**6,977**
Valoarea proprietatii (EUR) corectata(25%)	**168,000**	**95,000**	**170,000**
Rata de capitalizare (%)	*4.5*	*4.5*	*4.1*

Rata de capitalizare = VNE/ V

Se alege rata de capitalizare 4.5%

1.https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/oradea/ultracentral/spatiu-comercial-de-inchiriat-X03D1400R?lista=12511391&listing=1&pagina=lista&sla=lista&imoidusr=2987755

Prima pagina > Spatii comerciale de inchiriat > Spatii comerciale de inchiriat in Oradea > zona Ultracentral

Spatiu comercial de 223mp de inchiriat

4.93 € + TVA / mp / lună **1.099,39 € + TVA / lună**

Oradea, zona Ultracentral - Vezi hartă





Ascunde anunț Raportează anunț Distribuie anunț



0359 630 304
Apeleaza acum

Codruta Pop
General Manager
SAPIENT IMOBILIARE PRO

Trimite mesaj

Specificații

ID Anunț: X03D1400R

Tip imobil:	Casa/Vila	Suprafață totală disponibilă:	223 mp
		Suprafață totală proprietate:	223 mp
		An construcție:	1900

ALTE DETALII

Spatiul comercial este situat pe malul Crisului Repede, vizavi de Primaria Oradea.
Este dispus pe doua niveluri, parter si demisol.
Este pretabil pentru magazin sau servicii.

Pentru mai multe informatii va rugam contactati: 0758 049477
Spatiul 1: Sapient/ Spatiu comercial Piata Ferdinand

Suprafata construita: 289 mp

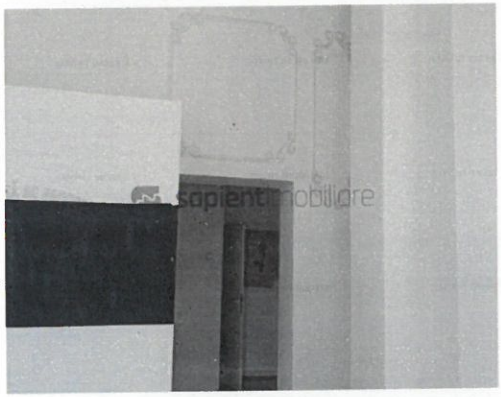
pretinchiriere: 1100
monedainchiriere: EUR
pretinchiriereunitar: 4.93
monedainchiriereunitar: EUR

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard










2.
https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-spatiu-comercial-de-inchiriat-central-oradea-bihora1713-IDpYPO








GAMINVEST - Spatiu comercial de inchiriat, central, Oradea, BihorA1713

Bihor (judet), Orasul Nou

600 €

7 €/m²



Norbert - Gaminvest
Agentie
0748 149 960

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

♡ Salveaza la Favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata utila	**88 m²**	Suprafata construita	**88 m²**
Tip proprietate	**showroom**	Suprafata teren (m²)	cere informatii
Stare	**in constructie**	Tip vanzator	**agentie**
Numar locuri de parcare	cere informatii	Anul constructiei	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Orientare	cere informatii

Agentie imobiliara

SC Gaminvest SRL

Gaminvest

743 afiseaza numarul

Cuza Voda nr. 28, Oradea, Bihor (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere anunt

Agentia Imobiliara Gaminvest va ofera spre inchiriere un spatiu comercial situat in zona centrala, Oradea, Bihor.

Spatiul masoara o suprafata utila de 88 mp, este de tipul S + P, dispune de vitrina, si este compartimentat astfel:

- **Subsol** - grup sanitar, depozit
- **Parter** - o incapere open space

Spatiul comercial dispune de vitrina, o intrare direct din strada si locuri de parcare in fata. Spatiul dispune de vizibilitate, zona cu trafic intens si foarte usor accesibil.

Spatiul este pretabil pentru diferite tipuri de activitati: patiserie, cofetarie, salon de infrumusetare, magazin, ori poate fi amenajat ca spatiu de birouri.

Confortul termic al spatiului este realizat de reteaua de termoficare a orasului, iarna si sistemul de climatizare AC, vara.

Spatiul este in curs de renovare, si este pretabil pentru diferite tipuri de activitati: salon de infrumusetare, magazin, ori poate fi amenajat ca spatiu de birouri si orice alt tip de afacere care are nevoie de o locatie centrala cu vad foarte bun si acces facil. Amenajarea si renovarea se va face impreuna cu chiriasul, dupa gusturile si preferintele acestuia, in colaborare cu proprietarul.

Spatiul se afla in zona Primarie, la 2 minute de Piata Unirii, zona intens circulata avand toate punctele de interes ale orașului in proximitate.

Pret de inchiriere propus de proprietar: 600de euro/luna.







3. https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-ultracentral-oradea-200-mp-IDrAmJ







Dan
Proprietar
0745 537 399

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

♡ Salveaza la Favorite

Raporteaza

Spatiu Comercial Ultracentral Oradea 200 mp

1 500 €

Bihor (judet), Strada Independentei

4 €/m²

Prezentare generala

Suprafata utila	**200 m²**	Suprafata construita	**340 m²**
Tip proprietate	**showroom**	Suprafata teren (m²)	cere informatii
Stare	**renovat**	Tip vanzator	**privat**
Numar locuri de parcare	cere informatii	Anul constructiei	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Orientare	cere informatii

Descriere anunt

Suprafata utila circa 200 mp.

Suplimentar, optional, subsol suprafata utila cca. 180 mp.

Adresa: Oradea, str. Independentei nr 11

Spatiul este amenajat pentru uz comercial. Destinatia inscrisa in CF este "spatiu comercial" asadar nu este nevoie de autorizari suplimentare. Intrarea este direct din strada, la nivel, fara trepte. Sunt disponibile doua usi de intrare din strada, distincte, si o usa separata laterala, pentru aprovizionare. Vitrina se intinde pe toata lungimea (peste 20 m deschidere). Spatiul este situat la parterul imobilului. Sub spatiu avem disponibil subsol pe intreaga lungime a spatiului, ce poate fi utilizat ca si depozit. Spatiul a servit drept magazin Comaliment, birouri asigurări, magazin pantofi, magazin haine.

Amplasare: Situat în plin centrul oraşului, pe stradă comercială principală, foarte aglomerată. Stradă cu magazine, bănci, cafenele, birouri şi locuinţe la nivelurile superioare. Vis-a-vis se află Sinagoga Sion, punct de atracţie turistică.

Strada leagă Parcul 1 Decembrie de Primăria Oradea, fiind principala cale de trecere dinspre estul către vestul orasului de pe partea stângă a Crisului Repede.

Strada leagă Parcul 1 Decembrie de Primăria Oradea, fiind principala cale de trecere dinspre estul către vestul oraşului de pe partea stângă a Crişului Repede.

Descriere zonă: Zonă comercială şi turistică. Recent renovata sinagogă de vis-a-vis este o atracţie atât "per se" cât şi prin programele culturale oferite. Cofetăria Bacio Dolce de peste drum (circa 100 locuri) deserveşte deopotrivă turişti şi localnici. Tot vis-a-vis, Pizzerie si Restaurant Mediterana. În apropiere (cca.200m) se află galeriile comerciale Vulturul Negru. Alee cu acces direct în str V. Alecsandri, zona de cafenele, baruri, cluburi, restaurante a oraşului. Pe aceeaşi stradă se găsesc băncile Raiffeisen şi, către parc, Carpatica. Tot către parc, Facultatea de Medicină atrage zilnic câteva sute de studenţi ce trec prin faţa magazinului.

Descriere spaţiu: Vitrină la stradă deschidere > 20 m. Acces direct din stradă prin două intrări distincte. În plus, intrare lateral accesibilă cu auto-furgonetă/dubă, utilă pt. aprovizionare. Trotuarul larg, permite amenajare terasă.

Vecini: în stânga, magazin electrice DIODA; în dreapta, intrare auto, pentru aprovizionare.

Acces: Acces auto şi tramvai pe strada ce trece prin faţa magazinului. Staţie-nod autobuze şi staţie tramvai în imediata apropiere (cca. 30 m).

Parcare: Vis-a-vis, la cca 50 m, parcare publică pe mai multe niveluri. În imediata apropiere (circa 30 m) pe o latură a parcului se află încă o parcare cu cca. 50 locuri. Pentru opriri de scurtă durată, se poate opri pe trotuar, în faţa magazinului.

Aprovizionare: acces cu dubă sau furgonetă până la uşa pentru aprovizionare. Spaţiu compartimentat pentru magazie, în dreptul uşii de aprovizionare.

Dotări: Spaţiul este conectat la reţeaua electrică, reţeaua de apă şi canalizare şi la reţeaua de termoficare a oraşului. Pe stradă există conductă de gaz. Este dotat cu grup sanitar cu două cabine plus duş şi chiuvetă. Sala prezentare/vânzare e placată cu gresie. Vitrinele din lemn termopan, respecta cerintele arhitecturale ale centrului orasului.

Trafic pietonal: circa 600 persoane/oră (zile lucrătoare, interval 12:00 – 13:00).

Trafic auto şi tramvai: foarte intens, prin faţa magazinului.

Contact: dl CRIVOI Dan tel 0745 537.399, Luni – Vineri între 9:00 – 18:00





MONEDA RAPORTULUI

Opinia finala a evaluarii este prezentata in ron si in euro. Avand in vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale in euro, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valuta este 4,9416 ron pentru un euro, curs valabil la 13.10.2022.

Proprietate evaluata	Valoare estimata EUR (fara TVA)	Valoare estimata LEI (fara TVA)
Constructie sp com	136,600	675020
Total proprietate	**136,600**	**675,020**
Chirie lunara/mp	4.28	21.13
Chirie lunara/sp com	627.91	3102.89

CAPITOLUL V. ANALIZA REZULATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor si exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat intreg procesul de evaluare, informatiile si tehnicile de analiza a acestora, precum si judecata aplicata, prin prisma criteriilor mentionate mai sus, astfel:

Adecvarea: atat abordarea prin piata cat si abordarea prin venit sunt adecvate pentru acest tip de proprietate, avand in vedere scopul evaluarii consideram ca abordarea prinpiata este adecvata la estimarea Chiriei de piata respective abordarea prin venit este cea mai adecvata pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii.

Precizia: Precizia unei evaluari este legata de increderea evaluatorului in acuratetea informatiilor utilizate astfel ca atat la abordarea prin piata cat si la cea prin venit fiind utilizate oferte ce au fost scazute prin marja de negociere si adaptate conform informatiilor primite telefonic de la agentii imobiliari/proprietari.

Cantitatea informatiilor: adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta indicatiei valorii; cea mai mare cantitate de informatii exista la abordarea prin piata (atat tranzactii din trecutul recent cat si oferte pe piata) respectiv la abordarea prin venit – ca si valoare globala a proprietatii.

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie este valoarea obtinuta prin abordarea prin venit , respectiv chiria de piata obtinuta prin comparatii de piata.

Valori estimate:

Proprietate evaluata	Valoare estimata EUR (fara TVA)	Valoare estimata LEI (fara TVA)
Constructie sp com	136,600	675020
Total proprietate	**136,600**	**675,020**
Chirie lunara/mp	4.28	21.13
Chirie lunara/sp com	627.91	3102.89

Toate evaluarile reprezinta opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumtii corespunzatoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.

Gradul de subiectivism implicat variaza inevitabil de la caz la caz, la fel si gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piata sa coincida exact cu pretul care ar fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii. Asigurarea intelegerii de catre utilizator si a increderii in evaluari necesita transparenta in abordarea evaluarii si explicatii adecvate pentru toti factorii care au un efect semnificativ asupra evaluarii.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

Municipiului Oradea
Direcţia Patrimoniu Imobiliar

Anexa nr.2 la HCL nr.1044 din 24.11.2022

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

aferentă procedurii de închiriere, prin licitaţie publică, a spațiului comercial, situat în mun. Oradea, Piața Unirii, nr. 2 - 4

CUPRINS

I. **FIȘA DE DATE A PROCEDURII**

II. **CAIET DE SARCINI**

III. **FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**

IV. **CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – model orientativ**

FIȘA DE DATE A PROCEDURII
PRIVIND ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI COMERCIAL, SITUAT ÎN MUN. ORADEA, PIAȚA UNIRII, NR. 2 - 4

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORUL

Municipiul ORADEA, cu sediul administrativ în mun. Oradea, Piața Unirii, nr. 1, jud. Bihor
codul fiscal: 4230487
telefon / fax: 0259 - 437.000, int. 126
e-mail: primarie@oradea.ro
persoană de contract: *consilier Lucreția Pețan*
Procurarea documentației de atribuire
Documentația de atribuire se poate descărca de pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Oradea - www.oradea.ro, secțiunea Licitații.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Închirierea spațiului comercial, având SU = 146,88 mp și SC = 186 mp, înscris în CF 182558 - C1 - U34 Oradea, nr. cadastral 182558 - C1 - U34 situat în mun. Oradea, Piața Unirii, nr. 2 - 4.

III. CRITERII DE CALIFICARE ȘI/SAU SELECȚIE

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

a. **Pe plicul exterior** se va indica **obiectul licitației** pentru care este depusă oferta, **denumirea ofertantului, precum și sediul acestuia și va conține:**

1) **documente de certificare a identității si calității ofertantului:**

- **fișa ofertantului,** conform **Anexei nr. 1;**
- **declarația de participare la licitație**, conform **Anexei nr. 2;**
- **certificatul de înregistrare,** emis de Oficiul Registrului Comerțului - copie, după caz;
- **acte înființare (statut, regulament, hotărâre judecătorească, etc.)** - copie, după caz;
- **certificat constatator**, **emis de Oficiul Registrului Comerțului**, după caz, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:
  - ***sediul social;***
  - ***administratorul ofertantului.***
- copie după **statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale** semnificative, după caz;
- **declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare (*după caz*)** - original, potrivit formularului - **Anexa nr. 3,** însoțită de copie a **dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;**
- **împuternicire/delegație** acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
- **certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF**, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
- **certificate / adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității administrativ teritoriale unde își are sediul,** care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată **(*după caz*)**;
- **bilanț financiar - contabil pentru anul fiscal precedent,** semnat și parafat, după caz;
- **declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**, potrivit formularului - **Anexa nr. 4;**
- **alte documente care fac dovada identității și calității ofertantului, după caz;**

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

- dovada achitării ***taxei de participare la licitație,*** în cuantum de **100 lei (sumă care nu se restituie);**
- dovada depunerii ***garanției de participare la licitație***, în cuantum de **6,205.78 lei** - echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere).

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

IV. PREZENTAREA OFERTEI

1. Limba de redactare a ofertei	Limba română
2. Modul de prezentare a ofertei financiare	Oferta financiară va fi exprimată ferm, în lei, pentru spațiul comercial, având SC = 186 mp și SU = 146,88 mp, situat în mun. Oradea, Piața Unirii, nr. 2 - 4
3. Garanţia de participare	1. Garanţia de participare la licitaţie constă în echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere). 2. Ofertantul va pierde garanţia de participare dacă îşi retrage oferta înainte de începerea licitaţiei în oricare dintre etapele acesteia. 3. Locatorul este obligat să restituie, la cerere, ofertanţilor garanţia de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câştigător. 4. Ofertantul declarat câştigător va pierde garanţia de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în Caietul de sarcini.
4. Clarificări	- Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor. - Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.
5. Modul de prezentare a ofertei	a) Adresa la care se depune oferta: registratura Primăriei Municipiului Oradea - Piața Unirii, nr. 1 (în piramidă). b) Data limită pentru depunerea ofertei:_____ ora __ c) Mod de prezentare Ofertele cuprinzând dovada constituirii garanţiei de participare, documentele de calificare și propunerea financiară se vor depune în plicuri sigilate, separate astfel: - PLICUL EXTERIOR: - va conţine documentele de calificare şi se va inscripţiona *"Documente de calificare"*, denumirea ofertantului, precum şi sediul social al acestuia MENȚIONÂNDU-SE CLAR: „LICITAŢIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI COMERCIAL SITUAT ÎN MUN. ORADEA, PIAȚA UNIRII, NR.2 - 4, MP. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ ORA _____" - PE PLICUL INTERIOR, se înscriu *denumirea ofertantului*, precum şi *sediul acestuia*, după caz, şi va conţine Formularul de ofertă semnat de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări. Plicul exterior conţinând plicul interior, se va sigila şi se va depune la sediul autorităţii contractante în termenul stabilit pentru depunerea

	ofertelor.
6. Posibilitate retragerii sau modificării ofertei	**Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră cad în sarcina persoanei interesate.** **Ofertele sunt declarate întârziate dacă sunt depuse la altă adresă decât cea menţionată în caietul de sarcini sau după data și ora limită stabilite.**
7. Deschiderea ofertelor	**Data, ora și locul deschiderii ofertelor:** **_____ ora _____ la sediul Primăriei Municipiului Oradea, Piața Unirii, nr. 1, etajul II – Sala de ședințe a Direcției Patrimoniu Imobiliar** **Condiţii pentru participanţii la sedinţa de deschidere:** **- reprezentanţii ofertanților pot participa la sedinţa de deschidere a ofertelor pe baza unei împuterniciri emise de reprezentantul legal al ofertantului.** ***(Excepție: situații impuse de restricțiile legate de pandemie, comunicate de organizator).***

V. **<u>Criteriile de atribuire al contractului de închiriere</u> sunt:**

A) cel mai mare nivel al chiriei;
B) capacitatea economico - financiară a ofertanţilor;
C) protecţia mediului înconjurător;
D) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat.

- **Ponderea fiecărui criteriu se stabileşte după cum urmează:**
  1. **cel mai mare nivel al chiriei - 40%;**
  2. **capacitatea economico - financiară a ofertanţilor - 20%;**
  3. **protecţia mediului înconjurător - 20%;**
  4. **condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat - 20%.**
- **<u>Este declarat câștigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.</u>**
- **În cazul unor oferte egale, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: capacitatea economico - financiară a ofertanţilor. În cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: protecţia mediului înconjurător. În cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat.**

VI. **<u>INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE</u>**
Procedura de licitație se va desfășura în 2 etape:

<u>Etapa I.</u>
<u>Procedura de deschidere a plicurilor și stabilirea ofertelor calificate pentru etapa a doua.</u>

- În data și ora stabilită pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei Municipiului Oradea vor fi prezenţi membrii Comisiei de evaluare şi ofertanţii.
- Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor.
- În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile au fost sau nu intacte, în sensul că partea lipită a acestuia a fost afectată / nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.
- După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţa publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conţin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentaţia de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.
- Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.
- După analizarea conţinutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menţionează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc

criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii Comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

- Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor, cel puţin două oferte să fie valabile. În cazul în care, în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
- În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.
- Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.
- Cea de-a doua licitaţie se organizează în condiţiile prevăzute la art. 336 alin. (1) - (12) din Codul administrativ.

Etapa II.
Procedura de evaluare a ofertelor şi atribuirea contractului de închiriere

- Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal menționat mai sus, de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.
- **Este declarat câștigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.** În cazul în care există oferte egale, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru următorul criteriu de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
- Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
- Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.
- Autoritatea contractantă va informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

VII. ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE LICITAŢIE

Anunţul privind demararea procedurii de licitaţie se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, precum şi pe site-ul Primăriei www.oradea.ro. Anunţul de licitaţie se va trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este _____, ora _____la sediul Primăriei municipiului Oradea (Piața Unirii, nr. 1) - Sala - Relații cu Publicul (Piramidă) ghișeele 1 sau 2.

Ședința publică de deschidere și evaluare a ofertelor se va desfășura în data de _____, ora _____ în Sala de Ședințe a Direcției Patrimoniu Imobilar - Piața Unirii, nr. 1, et. II.

VIII. INFORMAŢII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de închiriere va conține clauze, conform modelului orientativ anexat – Anexa 6 .

CAIET DE SARCINI

PRIVIND ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI COMERCIAL, SITUAT ÎN MUN. ORADEA, PIAȚA UNIRII, NR. 2 - 4

Art. 1 OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Închirierea spațiului comercial, având SU = 146,88 mp și SC = 186 mp, înscris în CF 182558 - C1 - U34 Oradea, nr. cadastral 182558 - C1 - U34 situat în mun. Oradea, Piața Unirii, nr. 2 - 4.

1.2. Spațiul va fi folosit conform contractului de închiriere și destinației permise.

1.3. Spațiul nu va putea fi subînchiriat.

Art. 2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

2.1 OBLIGAŢIILE PRIVIND PROTECŢIA MEDIULUI

(1) Locatarul are obligaţia de a respecta legislaţia în vigoare privind protecţia mediului pe toată durata contractului de închiriere.

(2) Locatarul este obligat pe toată durata închirierii, să nu utilizeze spaţiul pentru depozitarea deşeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcţii, din toaletarea pomilor sau curăţarea şi întreţinerea spaţiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de direcţiile sanitar-veterinare sau de autorităţile de mediu, precum şi a deşeurilor de orice natură.

(3) Nerespectarea clauzei alin. (2) duce la încălcarea obiectului contractului şi ca urmare contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator. Încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca pe cheltuiala locatarului să se aducă imobilul închiriat la starea iniţială în care a fost predat. În această situaţie locatarul va avea la dispoziţie pentru aducerea în starea de la momentul predării bunului închiriat, un termen de cel mult 15 zile.

2.2 CONDIȚII DE EXPLOATARE a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință,

(1) Imobilul care urmează a fi închiriat va fi utilizat de către locatar pe toată durata contractului, în condiţiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit, în deplină proprietate, liber de sarcini, bine întreținut administratorului bunului.

(2) Pe toată perioada contractului de locaţiune este interzisă modificarea destinaţiei pentru care s-a încheiat contractul.

(3) Orice investiţie sau amenajare a spaţiului închiriat se va realiza numai în baza şi după obţinerea acordului scris al locatorului şi exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art. 3. DURATA ÎNCHIRIERII

Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților.

Art. 4. ELEMENTE DE PREŢ

4.1. Preţul de pornire al licitaţiei pentru închirierea spațiului situat în mun. Oradea, Piața Unirii, nr. 2-4 stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. _____ din _____, este de **3.102,89lei/ lună.**

4.2. Ofertanţii la licitaţie vor achita:

- **taxa de participare** la licitaţie în valoare de **100 Lei**;
- **garanţia de participare** la licitaţie se stabilește, potrivit art. 334 alin. (5), la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii (calculate pornind de la prețul minim de închiriere), respectiv **6,205.78 lei.**

4.3. **Taxa de participare* se constituie prin:**
- **ordin de plată** în contul organizatorului licitaţiei, respectiv contul nr. RO19TREZ07621360250XXXXX deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487.
- **numerar** la caseria organizatorului.

* *Această taxă reprezintă un venit al organizatorului şi nu se mai restituie ofertanţilor sau potenţialilor ofertanţi (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitație, au câştigat sau nu licitaţia).*

4.4. **Garanţia pentru participare poate fi constituită prin:**
- **ordin de plată** în contul organizatorului licitaţiei, respectiv contul nr. RO02TREZ0765006XXX000160 deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487
- **numerar la** casieria organizatorului

4.5. Pentru ofertantul care adjudecă licitaţia, garanţia de participare se va restitui doar după depunerea garanției pentru neplata chiriei, în echivalentul chiriei licitate pe 2 luni. Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanției de neplată a chiriei.

4.6. Pentru participanţii care nu câştigă licitaţia, garanţia se va restitui, la cerere.

4.7. Cererea de restituire a garanţiei va cuprinde în mod expres contul şi banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

4.8. Garanţia de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

4.9. Prețul de adjudecare se actualizează anual cu un indice de inflație estimat, comunicat de Comisia Națională de Prognoză, urmând a se regulariza în primul trimestru al anului următor cu indicele de inflație cumulat, comunicat de Institutul Național de Statistică la nivelul lunii decembrie.

4.10. Pentru clădire / teren aferent spațiului închiriat, se stabilește o taxă, care se datorează de adjudecatar, în condiții similare impozitului (dacă legislația care reglementează situația adjudecatarului nu prevede altfel).

Art. 5. ORGANIZAREA ŞI DEFĂŞURAREA LICITATIEI

5.1. Licitaţia publică se va iniţia prin publicarea unui anunţ de către autoritatea contractantă în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţie electronice.

5.2. **Anunţul de licitaţie** va cuprinde cel puţin următoarele elemente:

1) **informaţii generale privind autoritatea contractantă,** precum: denumirea, codul de identificare fiscal, adresa, datele de contact, persoana de contact;
2) **informaţii generale privind obiectul procedurii de licitaţie publică**, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
3) **informaţii privind documentaţia de atribuire,** respectiv modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia documentaţiei de atribuire; data - limită pentru solicitarea clarificărilor;
4) **informaţii privind ofertele:**
   - data - limită de depunere a ofertelor;
   - adresa la care trebuie depuse ofertele;
5) **data şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;**
6) **instanţa competentă în soluţionarea eventualelor litigii şi termenele pentru sesizarea instanţei;**
7) **data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate în vederea publicării;**

5.3. Anunţul de licitaţie se va trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen şi ziua în care el începe să curgă şi ziua când se împlineşte.

5.4 **(1) La licitaţie se poate înscrie orice persoană juridică română care îndeplineşte cumulativ, următoarele condiţii:**

- *a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie (taxa de participare și garanția de participare);*

- *a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;*
- *are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local (după caz);*
- *nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare, după caz;*

(2) Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

5.5. **(1) Termenul limită de depunere a documentelor este _____, ora _____** sediul Primăriei municipiului Oradea (Piața Unirii nr. 1) – Sala – Relații cu Publicul (Piramidă) ghișeele 1 sau 2.

(2) Licitaţia se va desfăşura în data de , ora _____, la sediul Primăriei municipiului Oradea, Piața Unirii nr. 1, municipiul Oradea, judeţul Bihor.

(3) În ziua stabilită pentru licitaţie, respectiv data de _____ ora ___, comisia de evaluare numită prin Dispoziţia Primarului municipiului Oradea, se va întruni având asupra ei documentaţia de atribuire.

(4) Nu este valabilă oferta cuprinzând un preţ mai mic decât cel aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. _____ din _____. După încheierea licitaţiei, ofertanţii şi comisia de licitaţie vor semna procesul-verbal privind desfăşurarea licitaţiei, în care se vor consemna rezultatele ambelor etape ale licitaţiei.

5.6. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire, cu cel puţin 10 zile lucrătoare înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

5.7. Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Art. 6. REGULI PRIVIND OFERTELE

6.1. Ofertele se depun la sediul autorităţii contractante – Primăria municipiului Oradea, str. Piața Unirii nr. 1 în **două plicuri sigilate:**

* **unul exterior** care va conţine documentele prevăzute în *Documentația de atribuire*

** **unul interior** care va conţine **oferta propriu - zisă** semnată de ofertant

6.2. **(1) Pe plicul exterior** se va indica **obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta**:

„LICITAŢIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI COMERCIAL, SITUAT ÎN MUN. ORADEA, PIAȚA UNIRII, NR. 2 - 4. NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ ORA _____."

(2) Pe plicul interior, care conţine **oferta propriu-zisă**, se înscriu numele/denumirea ofertantului şi sediul acestuia.

6.3 Ofertantul are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

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

6.5 Ofertele depuse la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanţilor fără a fi deschise.

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

6.7 Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

6.8 Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

6.9 Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de închiriere a spaţiului.

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

6.11 Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial pană la data stabilită pentru deschiderea acestora, urmând a se lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

6.12 Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului- verbal de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

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

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

6.15 În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.
6.16 Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.
6.17 Cea de-a doua licitaţie se organizează în condiţiile prevăzute la art. 336 alin. (1) - (12) din Codul administrativ.

Art. 7. PROTECTIA DATELOR

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei închirieri, autoritatea contractantă are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

Art. 8. COMISIA DE EVALUARE

8.1. La nivelul autorității contactante se organizează o comisie de evaluare numită prin Dispoziţie a Primarului municipiului Oradea, care adoptă decizii în mod autonom şi numai pe baza criteriilor de selecţie prevăzute în instrucţiunile privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiei.
8.2. Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr de 5 membri. Fiecare membru al comisiei de evaluare are desemnat un supleant.
8.3. Preşedintele comisiei de evaluare şi secretarul acesteia sunt numiți dintre reprezentanţii autorității contractante în comisie
8.4. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.
8.5. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorităţii membrilor.
8.6. Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din O.U.G. nr. 57/2019 Codul administrativ..
8.7. În caz de incompatibilitate, preşedintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existenţa stării de incompatibilitate şi va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanţi.
8.8. Supleanţii participă la şedinţele comisiei de evaluare numai în situaţia în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forţei majore.
8.9. **Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:**
- **a)** analizarea şi selectarea ofertelor pe baza datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în plicul exterior;
- **b)** întocmirea listei cuprinzând ofertele admise şi comunicarea acesteia;
- **c)** analizarea şi evaluarea ofertelor;
- **d)** întocmirea raportului de evaluare;
- **e)** întocmirea proceselor-verbale;
- **f)** desemnarea ofertei câştigătoare;

8.10. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
8.11. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 9. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

9.1. Pentru a participa la licitaţie, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul (registratura) Primăriei municipiului Oradea, până la data limită stabilită în anunț, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

9.2. **PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină următoarele documente:**

I. **documente de certificare a identităţii si calităţii ofertantului:**
- **Fișa ofertantului,** conform **Anexei nr. 1;**
- **Declarația de participare la licitaţie**, conform **Anexei nr. 2;**
- **certificatul de înregistrare,** emis de Oficiul Registrului Comerţului - copie, după caz;
- **acte înființare (statut, regulament, hotărâre judecătorească etc.)** - copie, după caz;
- **certificat constatator**, **emis de Oficiul Registrului Comerţului**,după caz, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:
  - ***sediul social;***
  - ***administratorul ofertantului.***
- copie după **statutul şi actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiţionale** semnificative, după caz;

- **declaraţie pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvenţă, faliment sau lichidare (*după caz*)** - original, potrivit formularului - **Anexa nr. 3,** însoţită de copie a **dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice şi a actului său de identitate;**
- **Împuternicire/delegaţie** acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copie a actului său de identitate;
- **certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF**, care să ateste că persoana juridică nu are datorii faţă de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
- **certificate / adeverinţă privind plata taxelor şi impozitelor locale care le datorează unităţii - administrativ teritoriale unde îşi are sediul,** care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată **(*după caz*)**;
- **bilanţ financiar - contabil pentru anul fiscal precedent,** semnat şi parafat, după caz;
- **declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**, potrivit formularului - **Anexa nr. 4.**
- **alte documente care fac dovada identității și calității ofertantului, după caz;**

II. **documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:**

- dovada achitării ***taxei de participare la licitaţie,*** în cuantum de **100 lei (sumă care nu se restituie);**
- dovada depunerii ***garanției de participare la licitaţie***, în cuantum de **6.205,78 lei**, echivalentul a două chirii lunare (*se calculează pornind de la prețul minim de închiriere*).

Art. 10. MODUL DE DESFĂŞURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE

10.1. Locatarul are obligaţia de a exploata în mod direct bunul imobil, care face obiectul închirierii, fără a putea subînchiria unei alte persoane, în tot sau în parte, bunul închiriat.

10.2. Locatarul nu poate veni cu acest bun imobil în contracte de asociere.

10.3. **Criteriile de atribuire a contractului de închiriere** sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei (preţul cel mai mare/lună);
b) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor;
c) protecţia mediului înconjurător;
d) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat.

10.4. Ponderea fiecărui criteriu se stabileşte în documentaţia de atribuire şi trebuie să fie proporţională cu importanţa acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări / exploatări raţionale şi eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depăşească 100% şi se stabileşte astfel:

a) **pentru preţul cel mai mare / lună** (ofertă financiară) **- 40 puncte;**

b) **pentru capacitatea economico - financiară a ofertanţilor** - (document emis de unităţi bancare / declaraţii bancare / adeverințe / alte documente din care să reiasă disponibilitățile bănești ale ofertantului) **- 20 puncte;**

c) **pentru protecţia mediului înconjurător** (Declaraţie privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor – Anexa nr. 4) **- 20 puncte;**

d) **pentru condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat** (declaraţie pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de dizolvare/lichidare/insolvenţă/faliment; activitatea sa nu este condusă de un administrator judiciar și nici nu este suspendată; nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situaţiile prevăzute anterior; a îndeplinit obligaţiile de plată impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România - Anexa nr. 3) - **20 puncte.**

10.5. **(1) Este declarat câștigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.**

(2) În cazul în care există oferte egale, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 10.4, lit. b (capacitatea economico - financiară a ofertanţilor). În cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 10.4, lit. c). În cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 10.4, lit. d).

10.6. (1) Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.
(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.
(3) Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
(4) În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii.
(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că, ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, aceasta are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.

Art. 11. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

11.1. Pe parcursul aplicării procedurii de licitaţie organizatorul are obligaţia de a lua toate măsurile pentru a evita situaţiile de natură să determine apariţia unui conflict de interese şi/sau manifestarea concurenţei neloiale. Nerespectarea prevederilor se sancţionează potrivit dispoziţiilor în vigoare.

11.2. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancţiunea excluderii din procedura de licitaţie.

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

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

12.2. Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul locatorului.

Art. 13 - DISPOZIȚII FINALE

13.1. Prin înscrierea la licitaţie, toate condiţiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însuşite de ofertant.

Anexe:

Anexa 1: Fișa ofertantului.

Anexa 2: Declarație de participare.

Anexa 3: Declaraţie pe proprie răspundere.

Anexa 4: Declaraţie pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor.

Anexa 5: Formular de ofertă.

Anexa 6: Contract de închiriere - model orientativ.

ANEXA NR. 1

FIŞA OFERTANT ULUI

aferentă procedurii de închiriere prin licitaţie publică, a spațiului comercial, situat în mun. Oradea, Piața Unirii, nr. 2 - 4

1) Ofertant _____

2) Sediul / adresa ofertantului _____

3) Telefon _____

4) Reprezentant legal _____

5) Funcţia _____

6) Cod fiscal _____

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerţului _____

8) Nr. Cont _____

9) Banca _____

10) Capitalul social (mil. lei) _____

11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____

12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul _____

13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

-
-
-

Data _____ **Ofertant**

_____

L.S.

ANEXA NR. 2

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

aferentă procedurii de închiriere prin licitaţie publică, a spațiului comercial, situat în mun. Oradea, Piața Unirii, nr. 2 - 4

Către,

_____

Urmare a anunţul publicitar apărut în publicaţia _____din data de_____

Prin prezenta,

_____

(denumirea/numele și prenumele ofertantului)

manifest intenţia fermă de participare la licitaţia publică deschisă pentru închirierea prin licitaţie publică a spațiului comercial, situat în mun. Oradea, Piața Unirii, nr. 2 - 4 organizată în şedinţă publică la data _____ ora _____ de către Municipiului Oradea.

Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, a condiţiilor pentru încetarea contractului, a condiţiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în Documentația de atribuire şi îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

La locul, data şi ora indicată de dumneavoastră pentru şedinţa publică va participa dl. / d-na._____, titular al CI / BI Seria____, nr._____, împuternicit prin _____ nr._____, din data de ____.____._____, emisă de_____, să reprezinte şi să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant

_____

ANEXA NR. 3

DECLARAȚIE

Subscrisa _____

(se completează denumirea ofertantului),

prin reprezentant legal,

în calitate de participant la procedura de licitaţie publică pentru închirierea _____

organizată de Municipiul Oradea în data de _____

declar pe proprie răspundere că:

a) **nu sunt în stare de dizolvare / lichidare / insolvenţă / faliment, activităţile mele nu sunt suspendate şi nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situaţie similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;**
b) **nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situaţiile prevăzute la lit. a);**
c) **mi-am îndeplinit obligaţiile de plată impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;**

Subscrisa, prin reprezentant legal, declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

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

Reprezentant legal,

_____

(semnătura autorizată şi ştampilă)

ANEXA NR. 4

D e c l a r a ţ i e

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

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al (denumirea şi sediul ofertantului) _____,

declar pe propria răspundere, sub sancţiunea aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să prestez activităţi în cadrul bunului imobil închiriat, pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare privind protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă şi a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ţinut cont de obligaţiile care îmi revin cu privire la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă şi a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data completării

_____

OFERTANT,

ANEXA NR. 5

FORMULAR DE OFERTĂ

aferentă procedurii de închiriere prin licitaţie publică, a spațiului comercial, situat în mun. Oradea, Piața Unirii, nr. 2 - 4

OFERTANTUL

_____,

(se completează denumirea ofertantului)

prin reprezentant legal - în calitate de participant la procedura de licitaţie publică pentru închirierea unui spațiu comercial, situat în mun. Oradea, Piața Unirii, nr. 2 - 4, ce urmează a fi închiriat în data de _____, orele _____, la sediul PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI ORADEA – PIAȚA UNIRII, NR. 1.

prezint mai jos,

Oferta de închiriere pentru spațiul comercial scos la licitație

este de _____lei / lună.

față de prețul de pornire de 3.102.89 lei / lună

L.S.

ANEXA 6

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
MODEL APROBAT PRIN HCL nr. 491/25.06.2020