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 unui spațiu cu destinația de alimentație publică, situat pe Dealul Ciuperca – municipiul Oradea, strada Graurilor nr. 51

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2023;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu cu destinația de alimentație publică, situat pe Dealul Ciuperca – municipiul Oradea, strada Graurilor nr. 51;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 369727/1 din data de 25.09.2023;

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat cu numărul 369727/2 din data de 25.09.2023, întocmit de către Direcţia Patrimoniu Imobiliar, prin care, propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Ținând cont de 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. 359662 din 14.09.2023);

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1236 din 20.12.2016 privind aprobarea unor măsuri în vederea închirierii de către Municipiul Oradea, prin Direcția Patrimoniu Imobiliar, a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, conform căreia, începând cu data de 01.01.2017 prețurile de pornire la licitațiile pentru închirierea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință se stabilesc la nivelul tarifelor de închiriere rezultate din Rapoartele de evaluare întocmite pentru spațiile respective;

Conform prevederilor art. 333 alin. (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ - secțiunea a IV - a, respectiv: Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităţilor administrativ - teritoriale se face pe bază de licitaţie publică;

Văzând 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) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

H o t ă r ă ş t e:

Art. 1. Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a unui spațiu cu destinația de alimentație publică, situat pe Dealul Ciuperca - municipiul Oradea, strada Graurilor nr. 51, înscris în CF 187610 - Oradea, identificat cu nr. topografic 187610, reprezentând în natură spațiu având suprafața utilă de 157,85 mp, suprafața construită desfășurată de 185 mp și terasă având suprafața utilă de 57,20 mp.

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 menționat la pct. 1, conform Anexei 1, la prezenta Hotărâre.

(2) Se aprobă prețul minim de pornire a licitației de 9.024 lei / lună.

Art. 3. Se aprobă Documentația de atribuire, conform Anexei 2, la prezenta Hotărâre.

Art. 4. Termenul de închiriere este de 5 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților.

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

Art. 6. Prezenta Hotărâre comunică cu:

- Instituţia Prefectului - Judeţul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcţia Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Locuinţe, Spaţii Comerciale;
- Direcția Economică, prin grija D.P.I.- Serviciul Locuinţe, Spaţii Comerciale;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Barabaș Călin-Iulian

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR MUNICIPIUL ORADEA
CONSILIUL LOCAL

Oradea, 28 septembrie 2023
Nr. 823

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru"

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

Anexa nr.1 la H.C.L. nr. 823 din 28.09.2023

Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 339/22.09.2023

RAPORT DE EVALUARE

SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA
SITUAT IN ORADEA, STR. GRAURILOR NR. 51,
JUD. BIHOR





PROPRIETAR: MUNICIPIUL ORADEA, proprietate publica

SOLICITANT/BENEFICIAR: MUNICIPIUL ORADEA

NOTĂ: *Datele, informaţiile şi conţinutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris şi prealabil al :*
Beneficiarului
şi
evaluatorului

SEPTEMBRIE 2023

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRARII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: intocmire raport de evaluare pentru proprietatea imobiliara- spatiu alimentatie publica, situat in Oradea, str. Graurilor nr. 51, Jud. Bihor, proprietar Municipiul Oradea, in vederea inchirierii, va transmitem

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inscrisa in : CF 187610 Oradea, nr. Cad. 187610-C1, Spatiu alimentatie publica avand Su = 157.85 mp, Scd = 185 mp, situat in Oradea, str. Graurilor nr. 51, jud. Bihor, proprietar Municipiul Oradea, proprietate publica. In exterior exista o terasa partial acoperita, podita cu wpc si balustrada tot din lemn compozit, avand Su = 57.20 mp

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **chiria de piata** a proprietatii, in vederea utilizării acesteia pentru ***inchiriere.***

Având în vedere scopul si utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările ***Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022:*** **SEV 100** Cadrul general (IVS - Cadru general), **SEV 101** - Termenii de referinţă ai evaluării (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

În conţinutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare şi relevanţa metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării metodei de evaluare: abordarea prin piata – chiria de piata estimata la data evaluarii: 20.09.2023, curs BNR 4.9711 lei/eur:

VALOAREA PROPUSĂ euro/mp	11.50
Valoare rotunjita lei/mp	57.20
VALOAREA PROPUSĂ euro/spatiu	1,815.28
Valoare rotunjita lei/spatiu	9024

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociatia Naţională a Evaluatorilor din România).

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

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 certifică faptul că, 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 certifică faptul că informaţiile prezentate în acest raport sunt adevărate şi corecte, în limita cunoştinţelor deţinute de evaluator.

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

Se certifică de asemenea că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate în considerare şi de condiţiile limitative specificate în lucrare, reprezentând analizele, opiniile şi concluziile personale ale evaluatorului, neinfluenţate de nici un factor.

De asemenea se certifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în ceea ce priveste bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legate de părţile implicate.

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării sunt evaluate cu inspectie si in considerarea amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de catre evaluator.

La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenţă semnificativă din partea vreunei alte persoane, decât evaluatorul semnatar al raportului.

Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori, de natură a favoriza Clientul.

Analizele şi opiniile prezentate în raport se supun normelor si cerinţelor din Standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

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

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Locuinte, Spatii Comerciale in baza contractului de servicii nr 3576/09.01.2023, Nota de Comanda nr. 365032/20.09.2023.

I.3. Activul supus evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inscrisa in : CF 187610 Oradea, nr. Cad. 187610-C1, Saptiu alimentatie publica avand Su = 157.85 mp, Scd = 185 mp, situat in Oradea, str. Graurilor nr. 51, jud. Bihor, proprietar Municipiul Oradea, proprietate publica. In exterior exista o terasa partial acoperita, podita cu wpc si balustrada tot din lemn compozit, avand Su = 57.20 mp

I.4. Moneda evaluării

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.
Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.9711 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata mobiliara specifica etc.).

I.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **chiria de piata** a proprietatii, in vederea utilizării acesteia pentru ***inchiriere.***

I.5. Tipul valorii
Un ***tip al valorii*** poate fi inclus în 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; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ.* Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

(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 avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obtine din tranzactie. Spre deosebire de valoarea echitabila, valoarea de piata cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obtine sau suporta 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 doua sau mai multe active sau drepturi, atunci cand valoarea rezultata in urma combinarii este mai mare decat suma valorilor 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 ar fi obtinuta cand un activ sau grup de active se vinde in mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui 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 doua premise 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.

<u>In prezentul raport, avand in vedere scopul evaluarii tipul valorii este:</u>

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, pentru evaluarea cladirilor aferente proprietatii in cauza.

In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micsorata de clauze, contraprestatii sau facilitati speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii de pe piata. Marimea chiriei de piata ar trebui sa fie prezentata numai in corelatie cu clauzele principale de inchiriere care au fost asumate.

Chiria contractuala reprezinta chiria care se conformeaza clauzelor unui anumit contract efectiv de inchiriere. Aceasta poate fi fixa sau variabila pe durata contractului de inchiriere. Frecventa platii chiriei si baza calcularii variatiilor acestuia sunt stipulate in contractul de inchiriere si trebuie sa fie identificate si intelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce ii revin locatorului, precum si obligatiile locatarului.

Chiria excedentara reprezinta diferenta dintre chiria contractuala si chiria de piata, la data evaluarii. Acest excedent de chirie fata de chiria de piata este generat de un contract avantajos pentru cel care da cu chirie si poate fi rezultatul unui amplasament favorabil sau al faptului ca un contract de inchiriere a fost negociat pe o piata puternica. Excedentul de chirie poate fi mentinut pana la expirarea contractului, dar, din cauza riscului suplimentar asociat obtinerii sale, cel mai adesea se calculeaza separat si se capitalizeaza cu o rata de capitalizare mai mare fata de rata de capitalizare adecvata capitalizarii chiriei de piata. Intrucat . excedentul de chirie rezulta dintr-o clauza favorabila a contractului de inchiriere si nu dintr-o calitate a proprietatii imobiliare, acest excedent este uneori considerat ca fiind o componenta extra imobiliara a valorii.

Analiza chiriilor incepe cu un studiu asupra nivelului chiriilor curente ale proprietatii imobiliare subiect. Evaluatorul poate verifica nivelul chiriilor prin examinarea situatiilor financiare, a contractelor de inchiriere si prin intervievarea unor chiriasi selectati in timpul inspectarii proprietatii. Dupa analiza nivelului chiriilor existente pentru proprietatea imobiliara subiect, sunt analizate informatiile despre chirii pentru spatii comparabile pe piata.

Cand este solicitata estimarea unei chirii de piata, evaluatorul aduna, compara si ajusteaza informatiile de piata pentru a forma o concluzie privind chiria de piata pentru proprietatea imobiliara subiect.

Informatiile din contractele de inchiriere care nu includ clauze de inchiriere adecvate, nu asigura indicii de incredere privind chiria pe piata.

Chiriile proprietatilor imobiliare comparabile pot asigura o baza pentru estimarea chiriei de piata a proprietatii subiect, dupa ce acestea au fost exprimate pe baza unui criteriu de comparatie echivalent cu cel folosit la proprietatea imobiliara subiect. Evaluatorul trebuie sa ajusteze chiriile comparabile doar in masura in care preturile de tranzactie ale propritatilor imobiliare comparabile sunt ajustate in cadrul abordarii prin piata.

Elementele de comparatie pentru analiza chiriilor includ:

Drepturile asupra proprietatii imobiliare care vor fi inchiriate si conditiile de inchiriere. Contractele de inchiriere care nu reflecta negocieri nepartinitoare vor fi eliminate din randul comparabilelor.

Conditiile de piata. Conditiile economice se schimba in timp, astfel incat chiriile negociate in trecut pot sa nu reflecte chiriile curente predominante.

Localizarea. Localizarea proprietatii in spatiu-timp.

Caracteristicile fizice. Dimensiune, inaltime, finisare interioara, amplasare functionala, privelistea amplasamentului, amenajarile amplasamentului etc.

Repartizarea cheltuielilor stipulate in contract si in alte clauze de inchiriere. Ce concesii (scutiri) de chirie s-au facut? Cine plateste cheltuielile de exploatare? Care sunt prevederile referitoare la modificarea chiriei pe parcursul perioadei de inchiriere?

Utilizarea proprietatii. Chiriile de piata ar putea sa fie ajustate pentru utilizarea desemnata sau pentru dimensiunile constructiei, cand acestea sunt diferite de cele ale proprietatilor comparabile.

Componentele non-imobiliare. De exemplu, daca este implicata o companie de leasing sau de management, venitul unui hotel, care face parte dintr-un lant national, poate fi mai mare decat in cazul in care hotelul nu ar fi inclus in lantul hotelier. Venitul mai mare provine din valoarea asociata cu numele hotelului francizor si nu din orice diferenta a venitului potential generat de proprietatea imobiliara.

Colectarea informatiilor necesare abordarii prin venit:

a). Chiria. Chiria pe care chiriasul o plateste proprietarului este un element important al contractului de inchiriere. Analiza chiriei se face in functie de forma precizata in contract: chiria minima, de baza, procentuala, etc. Sursa din care vine chiria ar trebui clar identificata.

b). Concesii privind chiria. Atunci cand piata imobiliara este suprasaturata, proprietarii acorda chiriasilor anumite avantaje cum ar fi scutirea de la plata chiriei pe o perioada sau diverse amenajari suplimentare.

c). Repartizarea cheltuielilor. Fiecare contract cuprinde prevederi specifice privind suportarea cheltuielilor de exploatare si intretinere a proprietatii de catre chirias si proprietar (taxe, impozite, utilitati, reparatii, etc.)

d) Optiunea de reinnoire. Aceste optiuni permit chiriasului sa prelungeasca perioada de ocupare a proprietatii pentru una sau mai multe perioade prestabilite. Uzanta (cea mai des utilizata formula) este ca un chirias sa faca o notificare anticipata pentru manifestarea optiunii de inchiriere si stabileste durata pentru care se poate reinnoi contractul, precum si marimea chiriei sau modul de determinare a chiriei in continuare. Chiria aferenta perioadei de reinnoire poate fi egala sau superioara chiriei initiale, poate fi stabilita in contractul initial sau se poate calcula pe baza unei anumite metodologii.

e). Clauze de escaladare. Aceste clauze prevad ca eventualele cresteri ale cheltuielilor de functionare a proprietatii cad in sarcina chiriasului.

f). Optiunea de cumparare. Anumite contracte prevad clauze care acorda chiriasului posibilitatea de a opta pentru cumpararea proprietatii inchiriate. Aceasta optiune poate fi manifestata la expirarea duratei de inchiriere sau la anumite termene fixate in cadrul perioadei totale de inchiriere sau chiar la orice moment.

g). Clauza de iesire. O asemenea clauza permite rezilierea unilaterala a contractului in situatii speciale.

h). Clauza de ocupare continua. Pentru proprietatilor inchiriate mai multor chiriasi, in contract poate fi inclusa o clauza care conditioneaza ocuparea in continuare de catre un chirias de faptul ca un alt chirias sa nu plece.

i). Amenajarile facute de chiriasi. Investitiile mari facute de chiriasi intr-un spatiu influenteaza semnificativ chiria. Atunci cand investitiile sunt efectuate de proprietar, recuperarea lor se poate face prin cresteri de chirie, care permit amortizarea investitiilor intr-o perioada mai lunga. Daca investitiile sunt facute de chiriasi, proprietarul poate diminua chiria.

Analiza chiriilor. Cand se evalueaza fie un drept de proprietate afectat de locatiune, fie un drept creat de contractul de inchiriere, este necesar sa se ia in considerare chiria contractuala, iar in cazul in care aceasta este neobisnuita, chiria de piata.

I.6. Data evaluarii

Data evaluării este 20.09.2023, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate si la care a avut loc inspectia bunurilor.

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

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate de catre evaluator autorizat ANEVAR, s-au facut poze .

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

Sursele de informare care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- documente puse la dispoziţie de client privind:
  - starea fizică a bunurilor evaluate – observate la fata locului,
  - situaţia juridică a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.

Documentele şi informaţiile referitoare la bunurile evaluate în cadrul prezentului raport au fost puse la dispoziţia evaluatorului de către reprezentanţi autorizaţi ai Clientului, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

- alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate si pe internet.

I.9. Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

Aspecte juridice

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la bază informaţiile puse la dispozitie de catre beneficiarul lucrarii;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele în formă necertificată şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare;
- ✓ Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile;
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut raspunzător pentru existenţa unor servituţi privind terenul şi/sau factori de mediu care ar putea influenţa în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competenţele necesare;
- ✓ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natura juridică ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

- ✓ Proprietatea a fost văzută şi inspectată de către evaluator;
- ✓ Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea legală a proprietăţii (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentaţie topografică, sau alte documente) puse la dispozitie de catre client, atasate in intregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privinţă;
- ✓ Evaluatorul nu are cunoştinţă si se consideră degrevat de răspunderea existenţei unor vicii ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea: starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), care ar putea influenţa în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanţie referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;

Urbanism:

- ✓ Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;

Mediu

- ✓ Concluziile prezentului raport sunt valabile în condiţiile inexistenţei unor factori adverşi care includ substanţele toxice sau periculoase.

- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există asa ceva.
- ✓ Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să 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 stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinte şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Metodologie

- ✓ Scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietăților imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii, de informațiile disponibile şi de limitele fiecăreia dintre ele;

Alte date

- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existentei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- ✓ O evaluare este inerent subiectivă şi reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietăţii evaluate. Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării şi nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării; Ele ţin cont de starea la care se află această proprietate la data inspecţiei.
- ✓ În elaborarea lucrării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informaţie relevantă pentru estimarea valorii;
- ✓ Evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii, ce au fost evidenţiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile şi nu işi asumă nici o responsabilitate în privinţa completitudinii şi corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
- ✓ Informaţiile furnizate de către terţi sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanţii pentru acurateţe;
- ✓ Evaluatorul consideră rezonabile corecţiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu parţile interesate în tranzacţie;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Valoarea este valabilă în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport işi 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 semnificative: nu este cazul.

I.10. Tipul raportului

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza :

(1) Termenii de referinţă ai evaluării – in care sunt prezentate atat obiectul evaluarii cat si principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;

(2) Prezentarea datelor – capitol in care este prezentat in detaliu fiecare bun mobil,

(3) Analiza de piata;

(4) Abordarea în evaluare şi raţionamentul – capitol care contine aplicarea metodelor de evaluare si reconcilierea rezultatelor obtinute pentru estimarea valorii finale;

(5) Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

I.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati in raport;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

I.12. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022,** compuse din:

Standarde Generale:

SEV100 - Cadrul general;

SEV101 - Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Documentare si conformare

SEV103 - Raportare;

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordari si metode de evaluare

Standarde pentru active:

SEV230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare;

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizari specifice :

SEV 400 – Verificarea evaluarii

PARTEA II.PREZENTAREA DATELOR

II.1.Identificarea activelor subiect. Descrierea juridica

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inscrisa in : CF 187610 Oradea, nr. Cad. 187610-C1, Spatiu alimentatie publica avand Su = 157.85 mp, Scd = 185 mp, situat in Oradea, str. Graurilor nr. 51, jud. Bihor, proprietar Municipiul Oradea, proprietate publica. In exterior exista o terasa partial acoperita, podita cu wpc si balustrada tot din lemn compozit, avand Su = 57.20 mp

CARTE FUNCIARA NR. 187610 Comuna/Oras/Municipiu: Oradea

Nr.cerere	60963
Ziua	07
Luna	07
Anul	2016

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan
Adresa: Oradea

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	187610	Din acte: 5.070; Masurata:5.070	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	187610-C1	Oradea	Punct de informare turistica si spatiu alimentatie publica Regim de inaltime P Anul constructiei 2016 Scd- 185 mp

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
44106 / 02.06.2014		
Act administrativ nr. 43495, din 29.05.2014, emis de OCPI BH, act normativ nr. 148/27-03-2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, imobil adus din CF 178373 cu nr.top 6544/5 in baza L 215/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1 -
	1) **MUNICIPIUL ORADEA**, CIF: 21982927, proprietate publica	
60963 / 07.07.2016		
Act administrativ nr. 103432, din 16.12.2015, emis de OCPI BH, act administrativ Certificat de atestare nr. 159100/29-06-2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA; act administrativ ALF nr. 159097/29-06-2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA; act administrativ Adeverinta nr. 333802/29-12-2015 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA; act administrativ AC nr. 2409/12-12-2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA; act administrativ nr. 180950/06-07-2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA; act administrativ nr. 0344/28-12-2015 emis de AUDITOR ENERGETIC BREDEAN ANDREI; PAD vizat de OCPI Bihor sub nr. 60963/13.07.2016.		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1	A1.1 -
	1) **PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA**	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

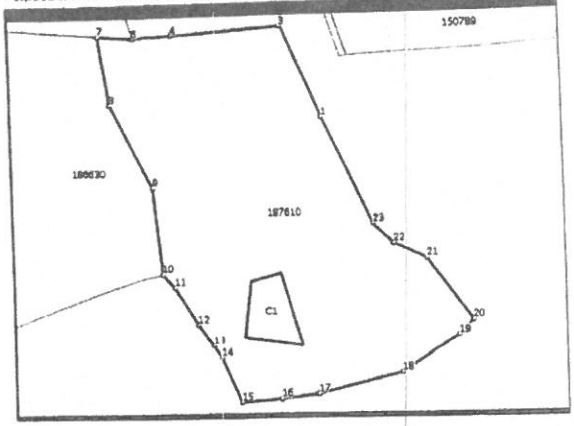
Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 1 din 3

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Oradea

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
187610	5.070	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: -; Masurata: 5.070	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprof. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1 1	187610-C1	constructii administrative si social culturale	185	Cu acte	Punct de informare turistica si spatiu alimentatie publica Regim de inaltime P Anul construirii 2016 Scd- 185 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ** (m)
1	2	25,121
3	4	27,874
5	6	0,259
7	8	17,499
9	10	22,02
2	3	0,359
4	5	9,862
6	7	8,75
8	9	23,799
10	11	4,511

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ** (m)
11	12	11,144
13	14	3,601
15	16	10,259
17	18	21,779
19	20	5,207
21	22	8,915
23	1	29,91
12	13	6,746
14	15	12,278
16	17	9,549
18	19	17,0
20	21	19,353
22	23	7,059

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.
*** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 646 RON, chitanta nr. BIHO121798/07-07-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261,

Data solutionării,
22/07/2016

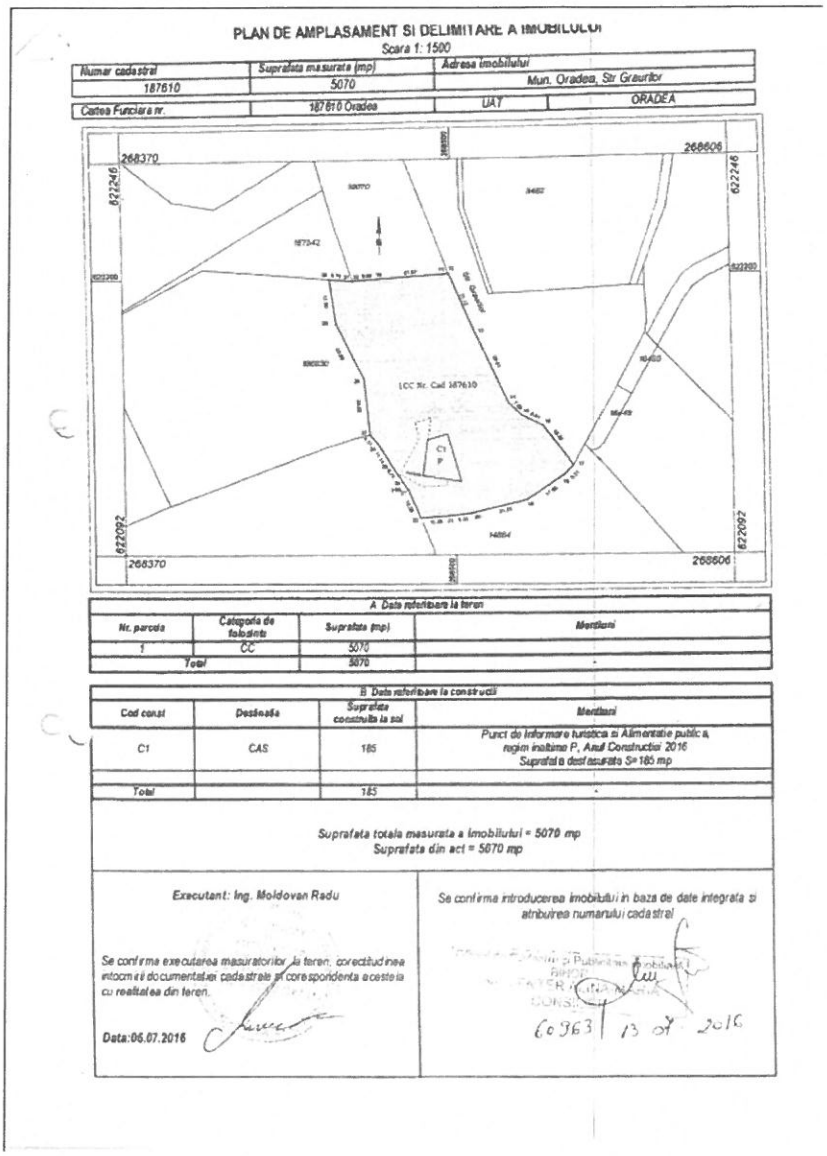
Asistent-registrator,
ANDREEA CIORTAN

Referent,

Data eliberării,
07/09/2016

(parafa şi semnătura)

(ştampila de autentificare)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 1500

Numar cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
187610	5070	Mun. Oradea, Str Graurilor	
Carte Funciara nr.	187610 Oradea	UAT	ORADEA

268370 268606 622246 622092

A Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	5070	
Total		5070	-

B Date referitoare la constructii

Cod const	Destinatia	Suprafata construita la sol	Mentiuni
C1	CAS	185	Punct de Informare turistica si Alimentatie publica, regim inaltime P, Anul Construirii 2016 Suprafata desfasurata S=185 mp
Total		185	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 5070 mp
Suprafata din act = 5070 mp

Executant: Ing. Moldovan Radu

Se confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Data:06.07.2016

Se confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

60363 / 13.07.2016

Drept de proprietate: Se considera deplin.
Sarcini:fara sarcini

II.2. Date despre amplasare

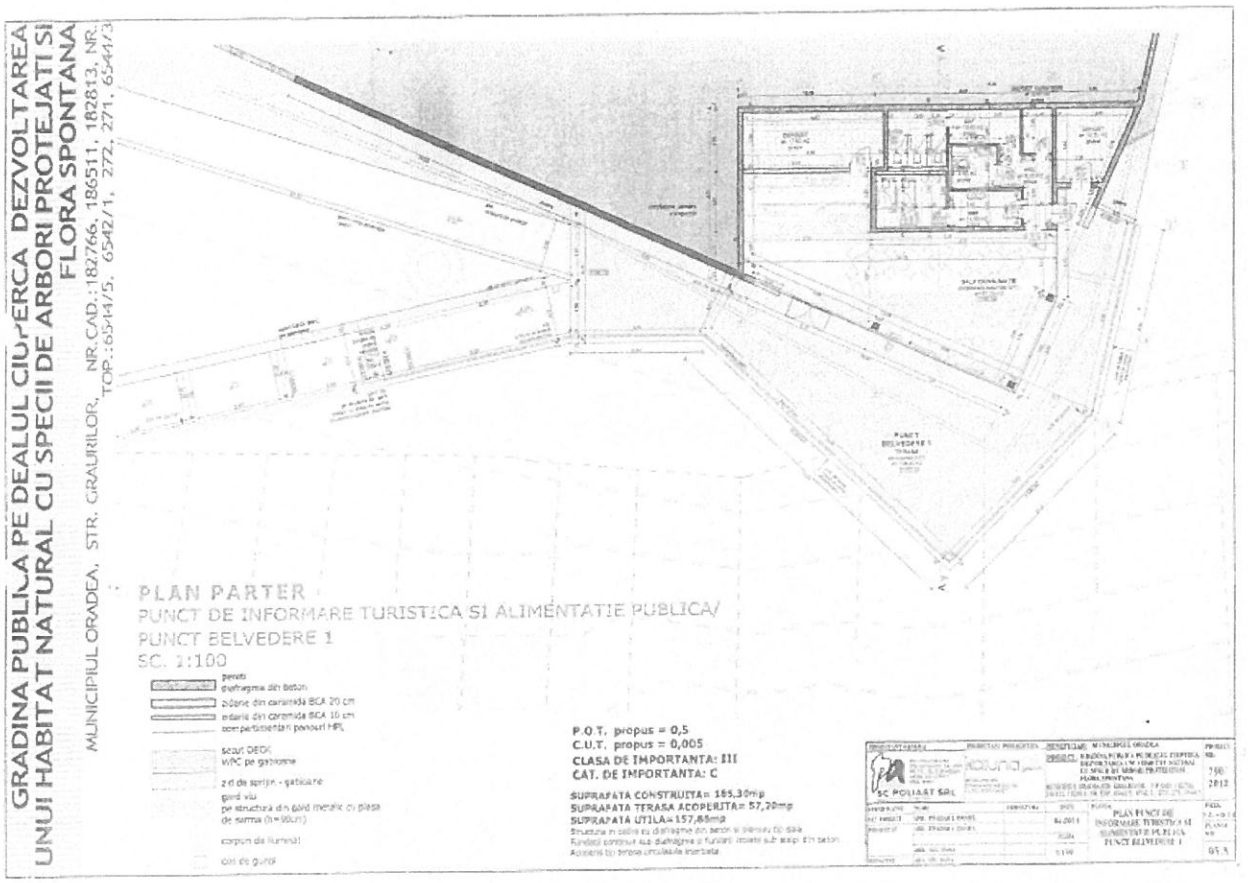
Bunul evaluat se afla in Oradea, str. Graurilor nr. 51, situat pe dealul Ciuperca, intr-o zona intens vizitata datorita posibilitatii admirarii panoramei orasului, pe drum de acces pedestru, in apropierea Restaurantului „Ciuperca".

II.3. Descrierea terenului

Terenul nu face obiectul evaluarii, fiind in suprafata mult mai mare decat constructia, se considera ca este in suprafata ideala/potrivita destinatiei constructiei.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

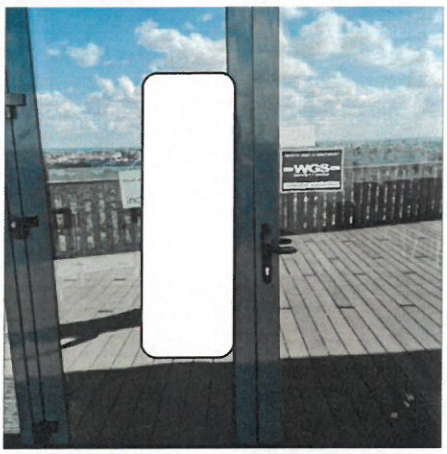
Spatiul alimentatie publica in regim P este compus din sala de consumatie, doua camere cu destinatie depozit, hol, 3 grupuri sanitare si beneficiaza de finisaje si dotari superioare: gresie si faianta de tip nou, tapet, vopsea lavabila, grupul sanitar este utilat cu chiuvete si wc din inox, tamplarie exterioara din Al si lemn, usa de intrare metalica, usi interioare de tip celular, incalzire cu microcentrala termica pe gaz metan cu calorifere si echipamente de aer conditionat. In exterior exista o terasa partial acoperita, podita cu wpc si balustrada tot din lemn compozit, avand Su = 57.20 mp.


GRADINA PUBLICA PE DEALUL CIUPERCA DEZVOLTAREA UNUI HABITAT NATURAL CU SPECII DE ARBORI PROTEJATI SI FLORA SPONTANA
MUNICIPIUL ORADEA, STR. GRAURILOR, NR.CAD.:182766, 186511, 182813, NR. TOP.:6544/5, 6542/1, 272, 271, 6544/3
PLAN PARTER
PUNCT DE INFORMARE TURISTICA SI ALIMENTATIE PUBLICA/
PUNCT BELVEDERE 1
SC. 1:100
P.O.T. propus = 0,5
C.U.T. propus = 0,005
CLASA DE IMPORTANTA: III
CAT. DE IMPORTANTA: C
SUPRAFATA CONSTRUITA= 165,30mp
SUPRAFATA TERASA ACOPERITA= 57,20mp
SUPRAFATA UTILA= 157,85mp
SC POLIART SRL

Poze proprietate evaluata:

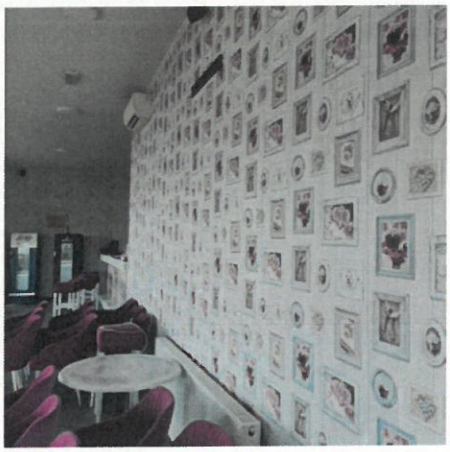
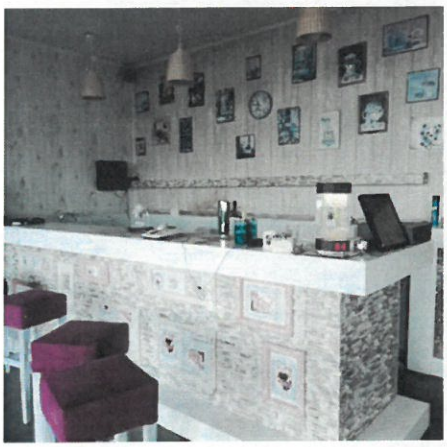








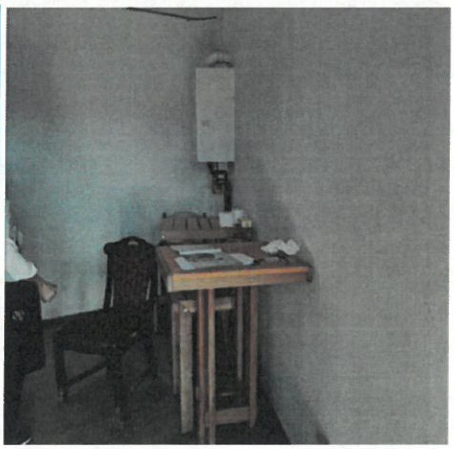


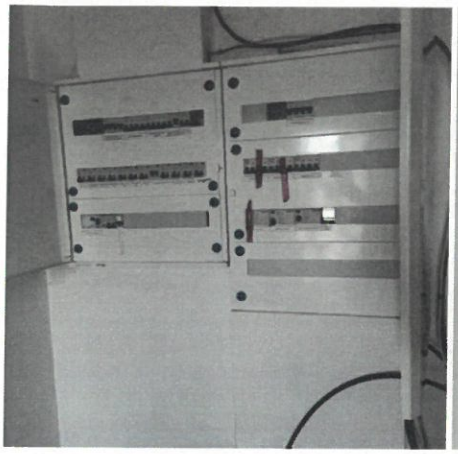
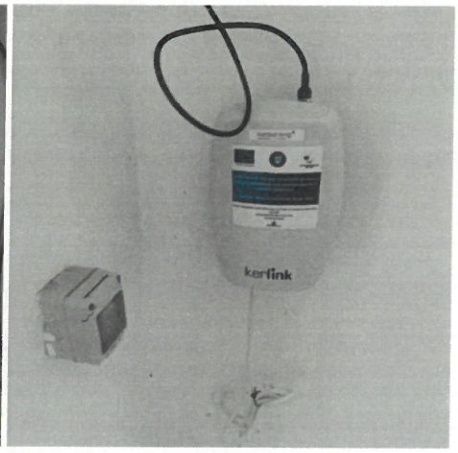










II.5. Aspecte privind utilizarea

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal de catre evaluator, insa inspectia a fost vizuala, evaluatorul a fost informat de beneficiarul lucrarii ca bunurile au fost intretinute conform normativelor si ca nu au existat evenimente deosebite in exploatarea lor.

II.6. Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Proprietatea de evaluat nu a fost tranzactionata anterior (apropiat momentului evaluarii) si nici oferita spre vanzare, iar in ceea ce priveste amplasamente cu suprafete similare celei de evaluat, in zona similara avand ca si utilitati complete: energie electrica, apa, canal, gaz – sistem centralizat mentionam ca din ofertele si contractele de vanzare cumparare avute la dispozitie de evaluator rezulta ca proprietati similare se regasesc pe piata, fiind tranzactionate si existand interes.

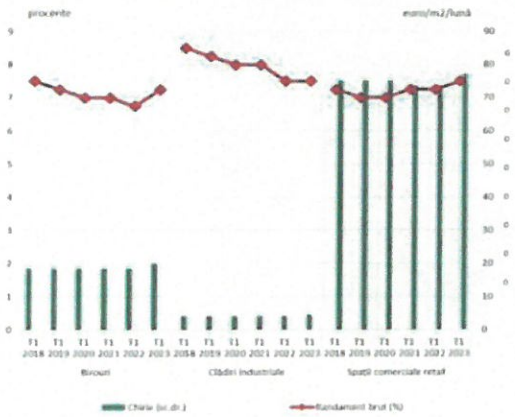
PARTEA III. ANALIZA PIETEI

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.

https://financialintelligence.ro/pe-piata-imobiliara-comerciala-perspectivele-sunt-de-reducere-a-tranzactiilor-avand-in-vedere-volumul-redus-de-livrari-ale-proiectelor-noi-cat-si-nivelul-ridicat-de-incertitudine-bnr/

Pe piața imobiliară comercială, perspectivele sunt de reducere a tranzacțiilor, având în vedere volumul redus de livrări ale proiectelor noi, cât și nivelul ridicat de incertitudine *(BNR)*

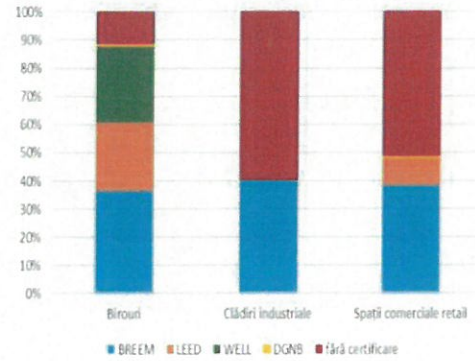
randamentelor pe principalele segmente ale pieței imobiliare comerciale



Sursa: JLL

Notă: Chiriile și randamentele se referă doar la spațiile din categoria prime. Prețurile chiriilor sunt exprimate în euro pe m2 pe lună și nu conțin TVA.

Grafic 2.19. Distribuția stocului de spații imobiliare comerciale în funcție de tipul certificării pentru clădire verde[78] (procente), T1/2023



Sursa: JLL

Notă: Procentul se referă la m² GLA (suprafață brută închiriabilă, așa cum este definit de standardul BOMA) a clădirilor certificate ca pondere în stocul modern estimat de JLL (în m² GLA). Stocul include București (inclusiv Voluntari) + cele mai mari 4 regiuni (Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Brașov)

Conform Financial Intelligence potrivit Raportului asupra Stabilității Financiare, dat recent publicității de BNR, pe piața imobiliară comercială, perspectivele pentru anul 2023 sunt de reducere a tranzacțiilor față de anul anterior, având în vedere volumul redus de livrări ale proiectelor noi, cât și nivelul ridicat de incertitudine, Tranzacțiile pe piața imobiliară comercială au ajuns la un nivel istoric în 2022, de 1,23 miliarde de euro (36 la sută creștere față de anul anterior și 25 la sută creștere față de perioada pre-pandemică), menținându-se însă semnificativ sub nivelul înregistrat în Polonia (5,7 miliarde de euro) și în linie cu evoluția pieților din Cehia (1,5 miliarde de euro) și Ungaria (1 miliard de euro). Investițiile din primele
trei luni ale anului au cumulat 135 milioane de euro, indicând o încetinire a activității tranzacționale.

Din punct de vedere regional, cea mai lichidă piață continuă să fie București, contribuind la peste două treimi din volumul tranzacțiilor, urmat de orașe precum Cluj-Napoca, Oradea, Arad, Pitești și Ploiești. După destinația investiției, cele mai multe sunt orientate către clădiri de birouri (62 la sută, aceasta fiind și cel mai lichid segment), urmate de spațiile pentru comerț cu amănuntul (24 la sută) și de cele industriale (doar 7 la sută). Randamentele prime ale investițiilor pe segmentele acestei piețe sunt asemănătoare (în jur de 7,5 la sută pentru segmentele industrial și comercial și de 7,25 la sută pentru clădirile de birouri), în ușoară creștere față de anii anteriori pe anumite segmente, ca urmare a creșterii costului de finanțare și a aversiunii mai ridicate la risc. În ceea ce privește costul cu chiriile, acestea au avansat de asemenea pe toate segmentele din categoria prime.

BNR anunță că, la nivel european, BCE preconizează o posibilă corecție pe piața imobiliară comercială în perioada următoare, în special ca urmare a înăspririi condițiilor financiare. Corecțiile pe acest segment ar putea conduce la potențiale pierderi pentru investitori și la o diminuare a valorilor garanțiilor asociate creditelor, cu implicații și pentru sectorul bancar. În acest context, Comitetul european pentru riscuri sistemice (CERS) a emis o nouă recomandare în luna ianuarie 2023 privind piața imobiliară comercială, care include un set de patru sub-recomandări adresate autorităților naționale.
Recomandarea este conturată pe următoarele patru obiective: îmbunătățirea cadrului de monitorizare a riscurilor provenite din acest segment, asigurarea de practici solide de finanțare, creșterea rezilienței instituțiilor financiare și dezvoltarea de instrumente legate de activitatea din acest sector, care să fie armonizate la nivelul UE. Raportul CERS privind vulnerabilitățile din sectorul imobiliar comercial din Spațiul Economic European arată că sectorul este expus la riscurile ciclice care caracterizează situația actuală, respectiv inflația ridicată, înăsprirea condițiilor financiare, precum și estimările reduse de creștere economică.

Pe plan local, indicele de activitate în construcții a revenit pe creștere din a doua jumătate a anului trecut, rata de creștere ajungând la 17 la sută pentru aprilie 2022-martie 2023 față de aceeași perioadă a anului trecut, încetinind însă cu 4 puncte procentuale față de maximul înregistrat cu 3 luni anterior.
Perspectivele viitoare sunt de încetinire a activității având în vedere reducerea cu 14 la sută a suprafețelor utile pentru autorizațiile de construire ce au fost emise în T1 2023 comparativ cu T1 2022. Presiunile privind costurile materialelor s-au redus, indicele de cost în construcțiile rezidențiale majorându-se cu 8 la sută la martie 2023 față de martie 2022, în scădere cu 12 puncte procentual față de ritmul de creștere înregistrat la iunie 2022 comparativ cu iunie 2021.

Clădiri verzi

Comisia Europeană estimează că segmentul clădirilor este responsabil de 40 la sută din consumul de energie la nivelul UE și de 36 la sută din emisiile de gaze cu efect de seră provenite din energie. De asemenea, 75 la sută din stocul de clădiri al UE nu este eficient din punct de vedere energetic. Astfel, pentru reducerea consumului de energie și a dependenței față de importurile de energie din Rusia, Comisia Europeană a propus o serie de măsuri, printre care și încurajarea renovării stocului de clădiri,
prin revizuirea Directivei privind performanța energetică a clădirilor, în linie cu obiectivul de reducere cu 55 la sută a emisiilor de gaze cu efect de seră. În acest context al necesității de a reduce emisiile de gaze cu efect de sera și consumul de energie din sectorul construcțiilor, dar și a cerințelor ESG care vizează sectorul companiilor, pe segmentul clădirilor comerciale din România se observă o utilizare
mai ridicată a diferitelor standarde internaționale de certificare a clădirilor comerciale cu privire la performanța energetică și de mediu.

Conform datelor furnizate de JLL, stocul clădirilor de birouri este cel mai modern din punct de vedere al standardelor de mediu (89 la sută dintre acestea sunt certificate), urmat de spațiile pentru comerț cu amănuntul și de cele industriale (49 la sută, respectiv 40 la sută dețin astfel de certificări). La nivel regional, clădirile de birouri și spațiile industriale din București sunt mai durabile din punct de vedere al mediului , în timp ce pe segmentul pentru comerț cu amănuntul, cele mai multe clădiri verzi certificate se află în județele Timiș, Cluj și Brașov, conform datelor JLL. Sursa: Financial Intelligence

https://www.titirez.ro/stiri-imobiliare/in-2023-piata-de-retail-ar-trebui-sa-consemneze-livrari-mai-mult-decat-duble-fata-de-2022-ar-fi-un-record-al-ultimilor-sase-ani_4583

La finele anului trecut, stocul național de spații comerciale moderne a ajuns la circa 4,2 milioane de metri pătrați – din care doar 56% reprezintă facilități de tip mall.

Datele companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox relevă că dezvoltatorii au livrat anul trecut aproximativ 100.000 de metri pătrați de **spații comerciale** moderne, din care 80% au fost reprezentate de parcuri de retail. Printre orașele care au beneficiat de astfel de investiții se numără București și Timișoara, dar și Pitești, Turda, Baia Mare, Slatina sau Miercurea Ciuc. „Livrările vor crește semnificativ în 2023, în condițiile în care în prezent peste 230.000 de metri de pătrați spații de retail sunt în construcție și au ca termen de livrare finalul anului, reprezentând un maxim al ultimilor șase ani", notează reprezentanții companiei.

Consultanții Cushman & Wakefield Echinox punctează că, după o perioadă de câțiva ani în care atenția dezvoltatorilor s-a îndreptat în mod preponderent către parcurile de retail, acestea din urmă cumulând peste 80% din noile livrări, în următorii trei ani activitatea de dezvoltare urmează a fi dominată de proiectele de tip mall. Asta în condițiile în care dezvoltările din cea din urmă categorie reprezintă mai mult de 60% din totalul spațiilor noi programate spre livrare la nivel național, până în 2025.

Consultanții Cushman & Wakefield Echinox punctează că, după o perioadă de câțiva ani în care atenția dezvoltatorilor s-a îndreptat în mod preponderent către parcurile de retail, acestea din urmă cumulând peste 80% din noile livrări, în următorii trei ani activitatea de dezvoltare urmează a fi dominată de proiectele de tip mall. Asta în condițiile în care dezvoltările din cea din urmă categorie reprezintă mai mult de 60% din totalul spațiilor noi programate spre livrare la nivel național, până în 2025.

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

Piața locală rămâne atractivă

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

Proiecte de retail cu livrare în 2023-2025 (selecție)

Proprietate	Locație	Suprafața (mp)	Proprietar/Dezvoltator
Prima Shopping Center	Sibiu	70.000	Oasis Consulting
Promenada Craiova	Craiova	63.700	NEPI Rockcastle
Mall Moldova	Iasi	53.700	Prime Kapital – MAS RE
Arges Mall	Pitesti	51.300	Prime Kapital – MAS RE
Promenada Mall (extindere)	Bucuresti	34.000	NEPI Rockcastle
AFI Arad	Arad	29.400	AFI Europe
Alba Iulia Mall	Alba Iulia	29.000	Prime Kapital – MAS RE
IMGB Value Center	Bucuresti	28.000	Prime Kapital – MAS RE
Shopping Park Pitesti	Pitesti	22.500	Mitiska - Squaretime
Brasov Value Center	Brasov	19.800	Prime Kapital – MAS RE

Sursa: titirez.ro

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.

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*- editia 2022, valoarea de piata a unui activ va reflecta *cea mai buna utilizare* a acestuia. Valoarea de piață a unui *activ* va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia (a se vedea paragrafele 140.1-140.5). Cea mai bună utilizare este utilizarea unui *activ* care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar..
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 alimentatie publica - adecvata**

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

PARTEA IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

În conformitate cu Standardele profesionale şi a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piaţă – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăţi similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preţuri de cotaţie sau oferte de preţ; sunt folosite date despre proprietăţi comparabile iar comparaţiile sunt realizate pentru a demonstra preţul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piaţă.
2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii şi amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficienţelor de proiectare şi influenţelor vecinătăţii. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar şi valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obţinut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietăţii, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum şi cheltuielile aferente exploatării, astfel se obţine un venit brut potenţial sau efectiv sau un venit net din exploatare. De mentionat ca venitul din exploatare considerat in calcul este totusi un venit obtinut de la un fost operator al retelor care a obtinut veniturile prin management propriu si in anumite conditii limitative de piata. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Dintre cele trei abordari am utilizat doar abordarea prin piata pentru stabilirea chiriei intrucat exista suficiente oferte/ date din piata.

Abordarea prin piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata 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 proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii/oferte, care influenteaza valoarea. Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare.

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

Comparabila A:

https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-spatiu-comercial-de-inchiriat-central-oradea-bihor-a1909-IDx5c4.html



Cristina Gaminvest
Agenție
0757 024 425

Nume*
Email*
+40 | Număr de telefon
Am nevoie de mai multe infor...
Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de inchiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!
131 / 2000
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult
Trimite mesajul

GAMINVEST Spatiu comercial ,de inchiriat, central, Oradea, Bihor A1909

Orasul Nou, Oradea, Bihor

1 300 €
7 €/m²
Propune un pret

Prezentare generală

Suprafață	**200 m²**	Destinatia proprietatii	**restaurant, servicii**
Etaj	**parter**	Tip clădire	**casa particulara**
Stare	**gata de utilizare**	Tip vânzător	**agenție**
Vizionare la distanță	Cere informații	Liber de la	Cere informații

Descriere

Oferim spre inchiriere spatiu comercial pretabil pentru alimentatie publica, Oradea, Bihor.

Spatiul masoara o suprafata utila de 200 mp si are 2 cai de acces direct din strada si un acces in spate pentru aprovizionare cu marfa.Acesta este compus dintr-o sala mare, spatiu amenajat pentru zona de bucatarie, baie pentru angajati, bai pentru clienti, spatii de depozitare, camera frigo, camera tehnica.

Spatiul dispune de curent trifazic, sistemul de incalzire fiind realizat pe baza de centrala pe gaz, iar racirea prin 3 aparate de aer conditionat. Imobilul este renovat, amenajat pentru restaurant, pizzerie, catering sau poate fi folosit ca spatiu pentru alte activitati comerciale.

Totodata spatiul se inchiriaza cu mese si scaune, vesela si bucataria utilata cu :
- 2 frigidere
- 1 aragaz cu 6 ochiuri si cuptor grill
- 1 aragaz cu 5 ochiuri
- 1 masina de spalat vase
- 1 spalator
- 1 spalator dublu
- mese de inox

Datorita amplasarii in zona centrala, in fata localului poate fi amenajata terasa pe toata lungimea spatiului. Spatiul se afla intr-o zona intens circulata .

Pret de inchiriere propus de proprietar : 1300 euro/luna.
Se percepe o garantie de 2000 de euro.

Particularități

Anul construcției	fără informații
Media	**electricitate, gaz, canalizare, apă curentă**
Siguranță	fără informații
Informații suplimentare	**aer condiționat, acces asfaltat, încălzire**



Comparabila B:

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatii-comerciale-de-inchiriat-alim-publica-decebal-oradea-IDux1d.html



Prezentare generală

Suprafaţă	**30 m²**	Destinatia proprietatii	**birouri, magazin, ser...**
Etaj	**parter**	Tip clădire	**cladire istorica**
Stare	**gata de utilizare**	Tip vânzător	**agenţie**
Vizionare la distanţă	**da**	Liber de la	Cere informaţii

Descriere

GABI IMOBILIARE va propune in EXCLUSIVITATE spre inchiriere acest spatiu comercial, situat in zona Decebal langa Piata Decebal din Oradea.

Doua spatii comerciale de inchiriat! Un spatiu mic cu acces direct din strada în suprafaţă de 30 mp si un spatiu mare cu acces separat direct din astrada în suprafaţă de 80 mp.

Fiind situat pe o stradă foarte circulata, atat rutier cat si pietonal, reprezinta un mare avantaj in ceea ce priveste vadul comercial.

Spaţiul comercial are o suprafata utila de 117 mp si este compartimentat astfel: 2 incaperi cu acces individual direct din strada (se poate inchiria si separat sau pentru 2 activitati diferite), 1 birou, 1 grup sanitar, camera tehnica, spatiu depozitare, alta incapere generoasa de aproximativ 25 mp, beci de 20 mp.

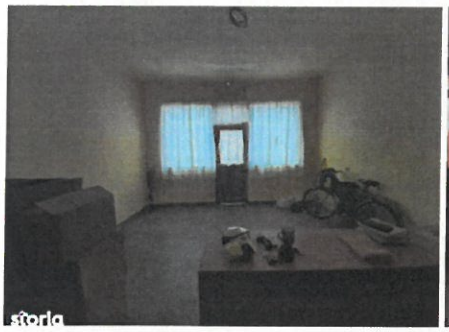
Incalzirea spatiului este asigurat cu agent primar de la oras care momentan a fost debransat, cu posibilitatea rebransarii sau cu aparat aer conditionat cu inverter.

Locuri de parcare pe strada chiar la intrarea in spatiu.

Este amplasat aproape de centrul orasului, magazine, restaurante si mijloace de transport in comun, oferind un vast vad comercial.

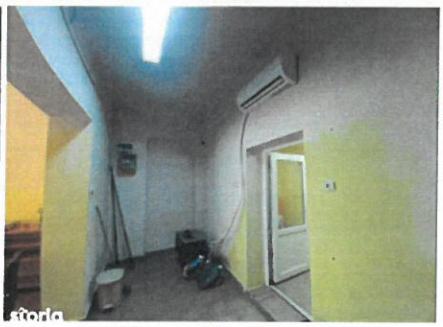
Particularităţi

Anul construcţiei	fără informaţii
Media	**cablu tv, electricitate, gaz, internet, canalizare, apă curentă**
Siguranţă	**usa blindata, obloane**
Informaţii suplimentare	**aer condiţionat, acces asfaltat, parcare, vitrină**













Comparabila C:

.https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-d-p-m-suprafa-util-175-mp-ultracentral-IDvU4v.html



Alexandra Timişan
Agenţie
0770 793 959

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de închiriat şi aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs.
Mulţumesc!

131 / 2000

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

Trimite mesajul

Spaţiu comercial D+P+M, Suprafaţă utilă 175 mp, Ultracentral

Piata Unirii, Orasul Nou, Oradea, Bihor

1 500 €

9 €/m²

Prezentare generală

Suprafaţă	**175 m²**	Destinatia proprietatii	**restaurant, industria...**
Etaj	**mansardă**	Tip clădire	**cladire istorica**
Stare	**gata de utilizare**	Tip vânzător	**agenţie**

Descriere

GDN Estates are plăcerea de a vă prezenta, în vederea închirierii, un spaţiu comercial, situat în zona ultracentrală a oraşului, în apropiere de Piaţa Unirii.

Imobilul beneficiază de o locaţie atractivă, fiind foarte accesibilă şi având o vizibilitate excelentă. În proximitate fiind mai multe puncte de interes precum: Pasajul Vulturul Negru, Piaţa Unirii, Parcul 1 Decembrie, Sinagoga Zion, Piaţa Unirii, restaurante, magazine, mijloace de transport în comun.

Proprietatea are o suprafaţă utilă de 175,6 mp, fiind împărţită astfel:

Subsol:

- o încăpere,

- hol,

- grup sanitar.

Parter:

- spaţiu pentru clienţi,

- bucătărie,

- spatiu pentru depozitare,

- grup sanitar,

- hol.

Mezanin:

- spaţiu pentru clienţi.

Perioada minimă de închiriere este de 12 luni.

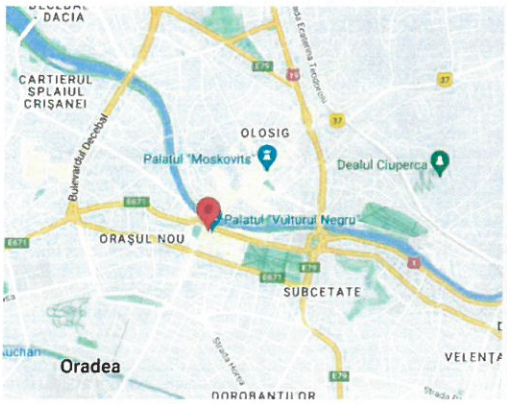
Preţul este de 1.500 euro (+TVA) + garanţie echivalentă a unei chirii lunare.

Pentru detalii suplimentare şi programări la vizionări, vă stăm cu plăcere la dispoziţie!

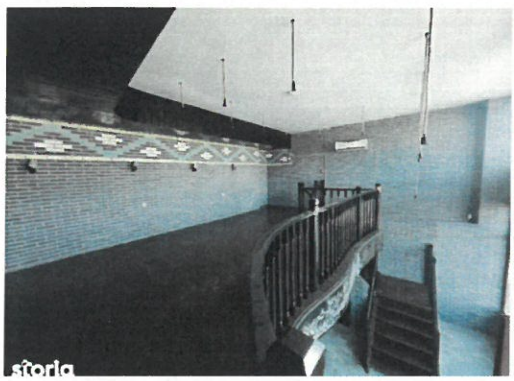
GDN Estates - prietenii şi consultanţii voştri imobiliari, de la idee până la cheie!

Particularităţi

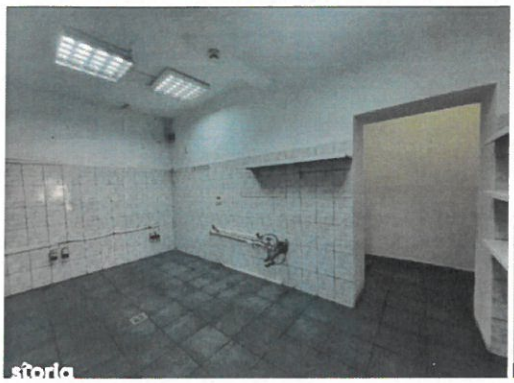
Anul construcţiei	fără informaţii
Media	**cablu tv, electricitate, internet, telefon, canalizare, apă curentă**
Siguranţă	fără informaţii
Informaţii suplimentare	**aer condiţionat, acces asfaltat, vitrină**

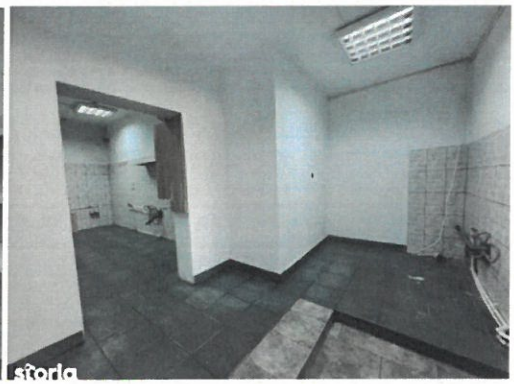












Alte comparabile:

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiul-comercial-ultracentral-de-inchiriat-in-oradea-str-independentei-11/852ff93g9gg275212570ff4ggh674084.html

Spatiul Comercial Ultracentral de inchiriat, in Oradea str Independentei 11

2 000 EUR

Bihor, Oradea Ultracentral · Vezi pe hartă



0745537399

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări 364

Raporteaza

Crivoi Dan

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Specificatii

Suprafata utila	200,0 m^2

Descriere

Suprafata utila circa 200 mp.
Suplimentar, optional, subsol suprafata utila 150 mp.
Disponibil cu preaviz 14 zile.
Spatiul este amenajat pentru uz comercial, Destinatia in CF este spatiu comercial asadar nu e nevoie de autorizari suplimentare. Intrarea este direct din strada, la nivel, fara trepte. Sunt disponibile doua usi de intrare din strada si o usa separata laterala, pentru aprovizionare. Vitrina se intinde pe toata lungimea (peste 20 m deschidere). Spatiul este situat la parterul imobilului. A servit drept magazin Comaliment, birouri asigurări, magazin pantofi, haine.
Amplasare: Situat în plin centrul ora ului, pe stradă comercială principală, aglomerată. Stradă cu magazine, bănci, cafenele, restaurante, birouri și locuințe la nivelurile superioare.
Strada leagă Centrul Civic de Primăria Oradea, fiind principala cale de trecere dinspre estul către vestul orașului.
Descriere zonă: Zonă comercială și turistică. Recent renovata sinagogă de vis-a-vis este o atracție atât per se cât și prin programele culturale oferite. Cofetăria de peste drum (circa 100 locuri) deservește deopotrivă turiști și localnici. Tot vis-a-vis, Pizzerie si Restaurant. În apropiere (cca.200m) se află galeriile comerciale Vulturul Negru, cu un mare număr de cafenele, baruri, cluburi, magazine cu mâncare. Pe aceeași stradă, băncile Raiffeisen i, către parc, Carpatica. Tot către parc, Facultatea de Medicină atrage zilnic câteva sute de studenți ce trec prin fața magazinului.
Descriere spațiu: 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, magazin case de marcat.
Acces: Trafic auto și tramvai pe strada ce trece prin fa a magazinului. Sta ie-nod autobuze i sta ie tramvai în imediata apropiere (cca. 30 m).
Parcare: Vis-a-vis, parcare publică. În imediata apropiere (30 m) pe o latură a parcului se află încă o parcare cu 50 locuri. Pentru opriri de scurtă durată, se poate opri pe trotuar, în fața magazinului.
Aprovizionare: acces cu dubă sau furgonetă până la u a pentru aprovizionare. Spa iu compartimentat pentru magazie, în dreptul u ii de aprovizionare.
Dotări: Spa iul este conectat la rețeaua electrică curent trifazic, rețeaua de apă și canalizare și la rețeaua de termoficare a orașului. Pe stradă există conductă de gaz. Este dotat cu grup sanitar cu două cabine plus duș și chiuvetă. Sala prezentare/vânzare e placată cu gresie. Vitrinele din lemn termopan respectă cerințele arhitecturale ale centrului orasului.
Trafic pietonal: circa 600 persoane/oră (zile lucrătoare, interval 12:00 13:00).
Chirie lunar: 10 euro/mp/parter mezanin (2.000 eur). Optional 5 euro/mp/subsol (750 eur). TVA opțional, suplimentar.
Contact: CRIVOI Dan tel , Luni Vineri între 9:00 18:00

https://stranici-imobiliare.ro/proprietate/restaurant-afacere-spatiu-comercial-de-inchiriat-oradea-b01

Restaurant, afacere, spatiu comercial, de inchiriat Oradea B01

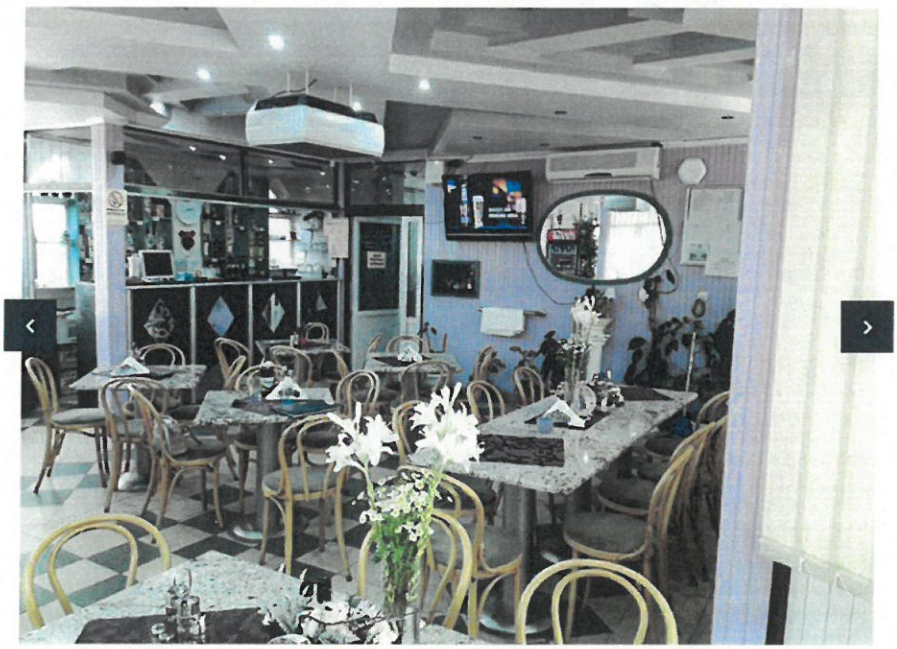
€1.000 / luna

INCHIRIERE

Adresa: cart. Rogerius, Oradea, jud. Bihor, Romania · *Locatie: Bihor, Oradea, Rogerius, Romania*

1 Camere · 2 Bai · 4 Parcare

Print



INFORMATII

Tip:	Restaurant
Spatiu comercial	
Parcare :	4
Bai :	2
Suprafata :	100 m2
Bucatarii :	1
Camere :	1

DESCRIERE

Restaurant, afacere, spatiu comercial, de inchiriat Oradea

Imobilul este situat in cartierul Rogerius din Oradea, Jud. Bihor, Romania.

Restaurant de inchiriat, avand urmatoarele caracteristici:
- suprafata 100 metri patrati
- capacitate 50 de locuri
- bucatarie utilata
- sala de mese + bar
- wc
- spatiu de depozitare

Afacere la cheie, cu multiple posibilitati de activitate: botezuri, mese festive, meniul zilei, pizzerie, restaurant.

Pret inchiriere 1000 Euro/luna negociabil.

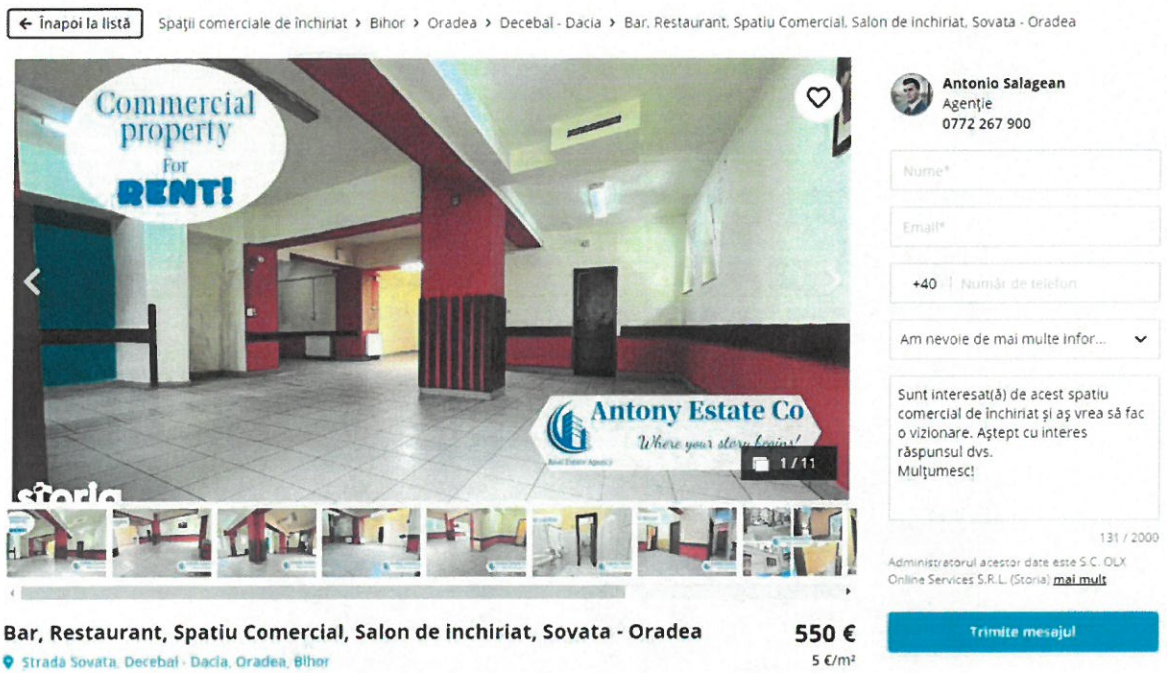
Pentru mai multe informatii va rog sa ma contactati la numarul de telefon 746997802 – Stranici Gabriel.







https://www.storia.ro/ro/oferta/bar-restaurant-spatiu-comercial-salon-de-inchiriat-sovata-oradea-IDv1mB.html



Prezentare generală

Suprafaţă	**105 m²**	Destinatia proprietatii	Cere informaţii
Etaj	Cere informaţii	Tip clădire	Cere informaţii
Stare	**necesita renovare**	Tip vânzător	**agenţie**
Vizionare la distanţă	**da**	Liber de la	Cere informaţii

Descriere

Vă propunem spre închiriere un Spaţiu Comercial / Restaurant / Bar / Salon de Închiriat, aflat într-o zonă de maxim interes, cu vad comercial bun, str. Sovata nr. 46, zona Rogerius - Oradea.

Preţul chiriei este de 5,24 €/mp - 550 € fără TVA - Negociabil (preţ: 6,24 €/mp - 655 € cu TVA 19%)

Caracteristicile imobilului:
- Suprafaţă totală utilă 105 mp;
- Imobilul se pretează ca spaţiu pentru restaurant, bar, comercial, sau salon;
- Acces facil şi vad comercial bun;
- Intrare dublă (faţă şi spate imobil).

La preluarea imobilului, se percepe valoarea cumulată a 2 chirii lunare, ca şi garanţie.
Proprietarul este dispus la o întelegere cu nou chiriaş pentru compensarea eventualelor cheltuieli survenite din renovarea spaţiului.

Confortul termic este realizat de la reţeaua edilitară de termoficare. Dispune de sistem de ventilaţie funcţional. Loc de parcare în spate.

Informaţiile tehnice au caracter orientativ, acestea fiind preluate de la proprietar.
Pentru mai multe detalii şi vizionări, nu ezitaţi să ne contactaţi la numărul din anunţ.

Particularităţi

Anul construcţiei	**1975**
Media	**internet, canalizare, apă curentă**
Siguranţă	**alarmă**
Informaţii suplimentare	**vitrină**

















https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-restaurant-in-oradea-de-inchiriat-200mp-IDgNsOM.html



PRIVAT

George
Pe OLX din **octombrie 2018**
Activ pe 06 septembrie 2023

Trimite mesaj

074 410 1880

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Oradea,
Bihor



Spațiu comercial restaurant în Oradea de închiriat 200mp

1 100 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Vanzare/Inchiriere: Inchiriere | Suprafata utila: 200 m²

DESCRIERE

Dau în chirie sau vând spațiu comercial cu o suprafață de 200 de metri pătrați la parter. Spațiul a fost până acum restaurant, dar este bun și pentru alte afaceri, cum ar fi braserie, fast-food, cafe-bar sau altele. Spațiul dispune de toate utilitățile, inclusiv curent trifazic, aparate de aer condiționat și încălzire pe gaz. De asemenea, bucătăria este parțial utilată.
Zonă centrală bună, str. Decebal colț cu Cuza Vodă (3 căi de intrare-ieșire).






https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-stradal-decebal-oradea-a1487e-IDx2oT.html





Cristina Gaminvest
Agenție
0757 024 425

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon
Am nevoie de mai multe infor...
Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!
131 / 2000
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult
Trimite mesajul

Spatiu comercial stradal, Decebal, Oradea A1487E
Decebal · Dacia, Oradea, Bihor

1 800 €
6 €/m²

Prezentare generală

Suprafaţă	**324 m²**	Destinatia proprietatii	**restaurant, birouri, ...**
Etaj	**parter**	Tip clădire	**centru comercial**
Stare	**gata de utilizare**	Tip vânzător	**agenţie**
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Liber de la	Cere informaţii

Descriere

Agenţia Imobiliară Gaminvest, vă oferă spre închiriere un spaţiu comercial stradal ideal pentru alimentaţie publică, bar, restaurant, cafenea, dar şi pentru alte activităţi cum ar fi:cabinet medical sau pentru analize medicale, etc, situat în cartierul Decebal, zona Complexului Baroc, Oradea. Spaţiul are o suprafaţă utilă de 324 mp şi este compus dintr-o sală mare, băi, duşuri, garderobe, depozite, terasă.

Imobilul mai deţine şi un subsol şi o terasă de 90 mp. Dispune de intrare dublă (în faţa şi în spate imobilului), având spaţii de parcare aflate în faţa imobilului.

Acest spaţiu este situat într-o zonă cu circulaţie intensă şi are în apropiere mijloace de transport in comun.

Preţul de inchiriere propus este de: 1800 euro + TVA.

Pentru informaţii suplimentare, sau pentru programarea unei vizionări, vă rugăm să nu ezitaţi să ne contactaţi.

Particularităţi

Anul construcţiei	fără informaţii
Media	**electricitate, telefon, canalizare, apă curentă**
Siguranţă	**alarmă**
Informaţii suplimentare	**acces asfaltat, încălzire, parcare, vitrină**





Valoarea chiriei de piata a fost determinata pe baza urmatoarelor calcule:

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	DATA EVALUARII	20.09.2023	CURS EURO=	4.9711
	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de tranzactie/ofertare /INCHIRIERE	Euro	7.00	10.00	9.00
TIP TRANZACTIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PRET NEGOCIAT		6.65	8.50	8.55

*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 participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Caracteristici specifice tranzactiei				
PRET NEGOCIAT		6.65	8.50	8.55
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
PREȚ AJUSTAT		7	9	9
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Ajustare pt. condițiile de finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		6.65	8.50	8.55
Condiții de piață	actuale	actuale	actuale	actuale (inchiriere pentru minimum 12 luni)
Ajustare pt. condițiile de piață %		0	0	5
Ajustare pt. condițiile de piață		0.00	0.00	0.43
PREȚ AJUSTAT		6.65	8.50	8.98
Condiții de localizare	Str. Graurilor nr. 51 (langa Restaurant Ciuperca), cu vedere la panorama orasului, zona intens circulata	Orasul Nou, Oradea	Zona Decebal, langa Piata Decebal, Oradea	Piata Unirii, Oradea
Ajustare %		10	5	-5
Ajustare		0.70	0.38	-0.45
PREȚ AJUSTAT		7.35	8.88	8.53
Caracteristici fizice				
Regim de înălțime	P	P	P+S	D+P+Mezanin
Etaj	P	P	P+S	D+P+Mezanin
Ajustare (%)		0	5	5
Ajustare		0.00	0.44	0.43
Suprafata utila (mp)	157.85	200 mp	117 mp	175
Ajustare %		5%	-5%	0%
Ajustare		0.40	-0.49	0.00
Tip spatiu	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0.00	0.00	0.00
Finisaje	finisaje superioare, gresie, faianta, usi interioare celulare, vopsea lavabila, chiuvete si toalete inox, vopsea lavabila.	finisaje similare, gresie si faianta, parchet, vopsea lavabila, mai putin intretinute	finisaje bune, gresie si faianta, parchet, vopsea lavabila, usi si geamuri PVC cu geam termopan, mai putin bine intretinutemai putin intretinute	finisaje similare, marmura, gresie si faianta, bine intretinute
Ajustare %		10	5	0
Ajustare		0.70	0.38	0.00
Sistem incalzire	centrala pe gaz, aer conditionat	centrala pe gaz, aer conditionat	termoficare (in prezent debransata), aer conditionat	incalzire centralizata, aer conditionat
Ajustare %		0	5	0
Ajustare		0.00	0.38	0.00
Terasa	Terasa exterioara, partial acoperita, podita cu lemn, SU = 57.20 mp	Loc de terasa pe toata lungimea spatiului	Beci, 20 mp	Fara terasa
Ajustare		30%	25%	30%
Ajustare		2.20	2.22	2.54
Parcare	parcare publica	parcare publica	parcare publica	parcare publica
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0.00	0.00	0.00
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		3.31	2.94	2.97
PREȚ AJUSTAT		10.65	11.82	11.50
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT		10.65	11.82	11.50
Nr ajustari aplicate		1	2	2
Ajustare totală brută		4	4	4
Ajustare totală brută în procente		60.19%	50.59%	44.96%
Numar corectii		3	5	5
Corectii minime efectuate	3			
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in procente)	COMPARABILĂ C	ajustare minima	44.96%	
VALOAREA PROPUSĂ euro/mp	11.50			
Valoare rotunjita lei/mp	57.20			
VALOAREA PROPUSĂ euro/spatiu	1,815.28			
Valoare rotunjita lei/spatiu	9024			

Elemente de comparatii	Ajustari:
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la niciuna dintre comparabile.
Condiţii de finanţare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele.
Condiţii de piaţă	s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei C care are obligativitatea inchirierii pentru minimum 12 luni.
Condiţii de localizare	s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si B, care, deoarece proprietatea subiect este situata intr-o zona cu acces la panorama orasului, intens vizitata si s-a aplicat ajustare negativa comparabilei C care este situata ultracentral.
Regim de înălţime	s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor B si C care au regim de inaltime D+P si D+P+Mezanin, regim de inaltime inferior proprietatii subiect prin accesibilitatea in intregul spatiu de inchiriat.
Suprafata utila (mp)	s-au aplicat ajustari comparabilelor A si C, deoarece valoarea chiriei se modifica in functie de suprafata inchiriabila, fiind invers proportionala cu aceasta.
Tip de spatiu	nu s-au aplicat ajustari comparabilelor, acestea fiind similare proprietatii subiect.
Finisaje	s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si B, deoarece au finisaje mai putin noi sau mai putin intretinute decat proprietatea subiect.
Sistem incalzire	s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei B care bnecesita rebransarea la termoficarea orasului.
Parcare	nu s-au aplicat ajustari comparabilelor, acestea avand acces la parcarile publice
Componente nonimobiliare	nu s-au aplicat ajustari niciuneia dintre comparabile, se considera ca urmatorul chirias asigura componentele nonimobiliare in functie de activitatea pe care o desfasoara.

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analizarea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranţa ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raţionamentele aplicate au condus la judecăţi consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut *chiria de piata a bunului evaluat (fara utilitati) estimată de către evaluator în scopul menţionat,* valabila la data evaluarii: 20.09.2023, curs BNR 4.9711:

VALOAREA PROPUSĂ euro/mp	11.50
Valoare rotunjita lei/mp	57.20
VALOAREA PROPUSĂ euro/spatiu	1,815.28
Valoare rotunjita lei/spatiu	9024

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica **SC EVALMOB SRL**

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Municipiului Oradea
Direcţia Patrimoniu Imobiliar

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

aferentă procedurii de închiriere prin licitaţie publică, a spațiului cu destinația de alimentație publică, situat pe Dealul Ciuperca - municipiul Oradea, strada Graurilor nr. 51

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 cu destinația de alimentație publică, situat pe Dealul Ciuperca - municipiul Oradea, strada Graurilor nr. 51

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORUL

Municipiul ORADEA, cu sediul administrativ în mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, jud. Bihor
Codul fiscal: 4230487
Telefon / fax: 0259 408 865, int. 175
E-mail: primarie@oradea.ro
Persoană de contact: *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 cu destinația de alimentație publică, situat pe Dealul Ciuperca - municipiul Oradea, strada Graurilor nr. 51, înscris în CF nr. 187610-C1, având SU = 157.85 mp, SCD =185 mp și terasă având suprafața utilă de 57,20 mp.

III. CRITERII DE CALIFICARE ŞI/SAU SELECŢIE

Pentru a participa la licitaţie, 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 si unul interior, care vor conține următoarele documente:

a. PE PLICUL EXTERIOR se va indica **obiectul licitaţiei** pentru care este depusă oferta, **denumirea ofertantului, precum şi sediul acestuia şi va conţine:**

1) 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;
   - **Acte înființare (statut, regulament, hotărâre judecătorească etc.)**;
   - **Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerţului,**după caz, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, din care să rezulte următoarele:
     - ***sediul social,***
     - ***administratorul ofertantului.***
   - **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 **dovada privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice şi a actului său de identitate;**
   - **Împuternicire/delegație** acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de actul 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;
   - **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;
   - **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.**

2) <u>documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație</u>:

- 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 **18.048 lei fără TVA** - echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere).

b) <u>PE PLICUL INTERIOR</u>, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu denumirea ofertantului, precum 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 cu destinația de alimentație publică, situat pe Dealul Ciuperca - municipiul Oradea, strada Graurilor nr. 51, înscris în CF nr. 187610-C1, având SU = 157.85 mp, SCD =185 mp și terasă în SU= 57,20 mp.
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 fară 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, propunerea financiară se vor depune în plicuri sigilate, separate astfel: <u>PLICUL EXTERIOR:</u> - va conţine documentele de calificare şi se va inscripţiona *"Documente de calificare"*, denumirea ofertantului, precum şi sediul social al acestuia <u>menționându-se clar</u>: *„LICITAŢIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI CU DESTINAȚIA DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SITUAT PE DEALUL CIUPERCA - MUNICIPIUL ORADEA, STR. GRAURILOR NR. 51.* *A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE..... ORA ..... ".* <u>PLICUL INTERIOR:</u> - pe plicul interior se înscrie denumirea ofertantului, precum şi sediul acestuia, după caz, şi va conţine <u>Formularul de ofertă semnat de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări</u>. 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, str. Piața Unirii nr. 1, etajul II - Sala de ședințe a Direcției Patrimoniu Imobiliar. Condiţii pentru participanţii la sedinţa de deschidere: - ofertanții pot participa la sedinţa de deschidere a ofertelor, precum și reprezentanţii acestora, în 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 a contractului de închiriere sunt</u>:

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 și ofertanții prezenți.
- 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 licitație. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii Comisiei de evaluare.
- 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 și de către ofertanții prezenți.
- Oferta câştigătoare este oferta 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 și de către ofertanții prezenți.
- 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 (str. 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 – **Anexa 6.**

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitaţie publică, a spațiului cu destinația de alimentație publică, situat pe Dealul Ciuperca - municipiul Oradea, strada Graurilor nr. 51

Art. 1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Închirierea spațiului cu destinația de alimentație publică, situat pe Dealul Ciuperca - municipiul Oradea, strada Graurilor nr. 51, înscris în CF nr. 187610-C1, având SU = 157,85 mp, SCD =185 mp și terasă în SU= 57,20 mp, a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. ..... din .....

1.1. Spațiul va fi folosit conform contractului de închiriere și destinației permise – *alimentație publică*.

1.2. 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 de la 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

(1) Imobilul ce 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 cu destinația de alimentație publică, situat pe Dealul Ciuperca - municipiul Oradea, strada Graurilor nr. 51, înscris în CF nr. 187610-C1, având SU = 157,85 mp, SCD =185 mp și terasă în SU= 57,20 mp, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. ..... din ....., este de **9.024 lei/ lună fără TVA.**

4.2. Ofertanţii la licitaţie vor achita:
- **taxa de participare** la licitaţie în valoare de **100 lei**;
- **garanţia de participare** la licitaţie se stabileşte, potrivit art. 334 alin. 5, la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii (calculate pornind de la preţul minim de închiriere), respectiv **18.048 lei fără TVA.**

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 licitaţie, 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 garanţiei pentru neplata chiriei, în echivalentul chiriei licitate pe 2 luni. Încheierea contractului de închiriere este condiţionată de constituirea garanţiei 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. Preţul de adjudecare se actualizează anual cu un indice de inflaţie estimat, comunicat de Comisia Naţională de Prognoză, urmând a se regulariza în primul trimestru al anului următor cu indicele de inflaţie cumulat, comunicat de Institutul Naţional de Statistică la nivelul lunii decembrie.

4.10. Pentru clădire / teren aferent spaţiului închiriat, se stabileşte o taxă, care se datorează de adjudecatar, în condiţii similare impozitului (dacă legislaţia care reglementează situaţia 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 sa 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 şi garanţia 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 (Piaţa Unirii nr. 1) – Sala – Relaţii cu Publicul (Piramidă) ghişeele 1 sau 2.

(2) Licitaţia se va desfăşura în data de....., ora....., la sediul Primăriei municipiului Oradea, Piaţa Unirii nr. 1, municipiul Oradea, judeţul Bihor, în Sala de Şedinţe a Direcţiei Patrimoniu Imobilar - Piaţa Unirii nr. 1, et. II.

(3) În ziua stabilită pentru licitaţie, 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. După încheierea licitaţiei, comisia de licitaţie va 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. Piaţa Unirii nr. 1, în **două plicuri sigilate:**

* ***unul exterior*** care va conţine ***documentele*** prevăzute în *Documentaţia 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 SPAŢIULUI CU DESTINAŢIA DE ALIMENTAŢIE PUBLICĂ, SITUAT PE DEALUL CIUPERCA - MUNICIPIUL ORADEA, STR. GRAURILOR NR. 51. A 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.

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 majorității 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 privind 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 câștigătoare.
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 LICITAŢIE

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;
- **Acte înființare (statut, regulament, hotărâre judecătorească etc.)**;

- **Certificat constatator**, **emis de Oficiul Registrului Comerţului**, după caz, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, din care să rezulte următoarele:
  - ***sediul social;***
  - ***administratorul ofertantului.***
- **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 **dovada 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 actul 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;
- **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;
- **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 **18.048 lei fără TVA,** 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 declarant 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) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 341 alin. (23) din O.U.G. nr. 57/2019.

(3) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.

(4) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) din O.U.G. nr. 57/2019, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

(6) În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii.

(7) 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 OFERTANTULUI

aferentă procedurii de închiriere prin licitaţie publică, a spațiului cu destinația de alimentație publică, situat pe Dealul Ciuperca - municipiul Oradea, strada Graurilor nr. 51

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 cu destinația de alimentație publică, situat pe Dealul Ciuperca - municipiul Oradea, strada Graurilor nr. 51

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 închiriere prin licitaţie publică a spațiului situat în municipiul Oradea, strada Graurilor nr. 51, organizată în şedinţă publică la data _____ ora _____ de către Municipiul 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

DECLARAȚIE

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 cu destinația de alimentație publică, situat pe Dealul Ciuperca - municipiul Oradea, strada Graurilor nr. 51

OFERTANTUL

_____,

(se completează denumirea ofertantului)

prin reprezentant legal - în calitate de participant la procedura de licitaţie publică pentru închirierea spațiului situat în municipiul Oradea, strada Graurilor nr. 51, 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 scos la licitație

este de _____ lei / lună.

față de prețul de pornire de 9.024 lei / lună fără TVA

L.S.

ANEXA 6

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – model orientativ

MODEL APROBAT PRIN HCL nr. 491/25.06.2020