

ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

HOTĂRÂREA NR. 241

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă cu strigare, a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic

Consiliul Județean Constanța, întrunit în ședința din data de 28.09. 2018;

Având în vedere:

- Expunerea de motive a Președintelui Consiliului Județean Constanța;
- Raportul Direcției de Turism și Coordonarea Instituțiilor de Cultură Subordonate;
- Referatul Direcției de Turism și Coordonarea Instituțiilor de Cultură Subordonate, înregistrat cu nr.22032/ 23.08.2018;
- Raportul Direcției Generale Economico - Financiare;
- Raportul Direcției Generale de Administrare Publică și Juridică;
- Raportul Comisiei pentru Educație, Sport, Turism și Tineret;
- Raportul Comisiei Juridice, Ordine Publică și Situații de Urgență;
- Raportul Comisiei pentru Relația cu Societatea Civilă și ONG-uri;
- Raportul Comisiei de Buget-Finanțe;
- Raportul Comisiei pentru Cultură, Culte, Monumente.

Având în vedere prevederile art.91, alin.(1) lit.a) și lit.c), alin.(2) lit.c), alin.(4) lit.a) din Legea nr.215 din 2001 privind administrația publică locală, republicată și actualizată; ale art.14, art.15 și art.16, alin.(1) din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată;

În temeiul dispozițiilor art.97 și art.123 din Legea nr.215 din 2001 privind administrația publică locală, republicată și actualizată;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă închirierea a 6 (șase) spații/birouri, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, **prin licitație publică deschisă cu strigare**, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic, după cum urmează:

- Subsol, 4 birouri, iluminare artificială: birou 1 – suprafață utilă de 36,00 mp, birou 2 – suprafață utilă de 21,70 mp, birou 3 – suprafață utilă de 29,00 mp, birou 4 – suprafață utilă de 27,55 mp;
- Etaj, 2 birouri, iluminare naturală: birou 1 – suprafață utilă 30,05 mp; birou 2 – suprafață utilă 43,50 mp.

Art.2. Se aprobă **Regulamentul** privind procedura de organizare și desfășurare a licitației publice deschise cu strigare pentru închirierea unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic, conform **Anexei 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă **Modelul - Cadru al Caietului de sarcini** privind licitația publică deschisă cu strigare pentru închirierea unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului

de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic, conform **Anexei 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă **Contractul – Cadru de închiriere** a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic, conform **Anexei 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă **Raportul de Evaluare – Chirii de piață pentru șase spații de birouri din cadrul imobilului Centrul de Excelență în Turism și Servicii „Tomis”, imobil aflat în proprietate publică a Județului Constanța, Str. Nicolae Titulescu nr.32, Mun. Constanța, cod poștal 900735**, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic, înregistrat la Consiliul Județean Constanța cu nr.21323/10.08.2018, întocmit de evaluatorul autorizat OANCIA NICOLAE, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR, conform **Anexei 4**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Se aprobă **prețul minim de pornire a licitației publice deschise cu strigare** pentru fiecare spațiu în parte, dintre cele prevăzute la art.1, **valori fără T.V.A, cu utilități incluse (energie electrică, gaze)** stabilite prin Raportul de Evaluare ANEVAR, astfel:

- 702,7 lei/lună – Subsol, Biroul 1 – 36,00 mp;
- 423,6 lei/lună – Subsol, Biroul 2 – 21,70 mp;
- 566,1 lei/lună – Subsol, Biroul 3 – 29,00 mp;
- 537,8 lei/lună – Subsol, Biroul 4 – 27,55 mp;
- 758,9 lei/lună – Etaj, Biroul 1 – 30,05 mp;
- 1098,6 lei/lună – Etaj, Biroul 2 – 43,50 mp.

Art.7. Se aprobă încetarea aplicabilității H.C.J.C. nr.298/2016 privind aprobarea Caietului de sarcini, a Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitației publice cu plic închis pentru închirierea spațiilor din cadrul Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, precum și a Contractului - Cadru de închiriere.

Art.8. Direcția Generală de Administrație Publică și Juridică va transmite prezenta hotărâre persoanelor interesate, în vederea ducerii la îndeplinire.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 34 voturi pentru, — voturi împotriva și — abțineri.

Constanța, 28.09. 2018

PREȘEDINTE
MARIUS HORIA PUTUIANU

Contrasemnează

REGULAMENT

privind procedura de organizare și desfășurare a licitației publice deschise cu strigare, pentru închirierea unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic

CAPITOLUL I. Domeniul de aplicare.

Art. 1. - Prezenta procedură reglementează modul de organizare și desfășurare a licitației publice deschise cu strigare, pentru închirierea unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic. Centrul de Excelență în Turism și Servicii Tomis se află în coordonarea Serviciului Turism, Promovare Turistică și Coordonarea Centrului de Excelență în Turism, din cadrul Direcției de Turism și Coordonarea Instituțiilor de Cultură Subordonate.

CAPITOLUL II. Definiții

Art. 2. - În sensul prezentei proceduri, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) contract de închiriere** - contractul prin care Centrul de Excelență în Turism și Servicii Tomis, denumit locator, se obligă să asigure unei persoane, denumit locatar, folosință temporară, totală sau parțială a unui bun imobil, în schimbul unei sume de bani numită chirie;
- b) activități complementare** - orice alte activități care trebuie derulate pentru realizarea activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic în spațiile închiriate;
- c) bunuri imobile** - spațiile aflate în domeniul public al Consiliului Județean Constanța și în administrarea Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, pentru care se organizează licitația în vederea închirierii pentru desfășurarea activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic;
- d) inițierea procedurii de închiriere** - prima etapă în cadrul procedurii de închiriere, în care Serviciul de Turism, Promovare Turistică și Coordonarea Centrului de Excelență în Turism din cadrul Consiliului Județean Constanța, elaborează și înaintează spre aprobare referatul de oportunitate și caietul de sarcini;

- e) *avizarea documentației de închiriere* - etapă din cadrul procedurii de închiriere în care se aprobă referatul de oportunitate și forma finală a caietului de sarcini;
- f) *licitația publică* - etapă din cadrul procedurii de închiriere în care se analizează și se evaluează ofertele depuse, se licitează și se stabilește oferta câștigătoare;
- g) *atribuirea contractului de închiriere* - etapă din cadrul procedurii de închiriere în care se încheie contractul de închiriere cu ofertantul câștigător.

CAPITOLUL III - Etapele procedurii.

SECȚIUNEA A - Inițierea procedurii de închiriere

Art. 3. - Serviciul de Turism, Promovare Turistică și Coordonarea Centrului de Excelență în Turism din cadrul Consiliului Județean Constanța inițiază procedura de închiriere prin întocmirea referatului de oportunitate și completarea caietului de sarcini, conform modelului-cadru aprobat prin hotărâre a consiliului județean, denumite împreună documentația de închiriere.

Art. 4. - (1) Referatul de oportunitate cuprinde în mod obligatoriu următoarele date:

- a) descrierea bunului imobil care urmează a fi închiriat, inclusiv situația juridică a acestuia (sarcini, privilegii etc.);
- b) precizarea expresă a activității pentru care se solicită încheierea contractului de închiriere;
- c) nivelul minim al chiriei propuse și aprobate ca preț de pornire a licitației, prin hotărâre a consiliului județean, care nu poate fi mai mic decât cel stabilit prin Raportul de Evaluare;
- d) motivele de ordin economic care justifică încheierea contractului de închiriere;
- e) durata închirierii, care este de maximum 3 (trei) ani, putându-se prelungi pe o perioadă de maximum 6 (șase) luni, prin act adițional;
- f) alte considerente care fundamentează oportunitatea încheierii contractului de închiriere.

(2) Stabilirea cuantumului chiriei minime de la care pornește licitația se realizează pe baza expertizei de evaluare de specialitate, întocmită de un evaluator autorizat ANEVAR, la comanda Consiliului Județean Constanța și se aprobă prin hotărâre a consiliului județean.

Art. 5. - Caietul de sarcini va conține, în mod obligatoriu:

- a) datele de identificare ale instituției care inițiază licitația, titulara dreptului de administrare;
- b) descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii;
- c) condițiile de închiriere și regimul de exploatare a bunului, inclusiv scopul/destinația spațiului închiriat;
- d) criteriul de selecție utilizat;
- e) cerințele privind calificarea ofertanților, respectiv:
 - informații generale despre ofertant;

- certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului;
- declarație pe propria răspundere a ofertantului că nu se află în litigiu cu titularul dreptului de administrare;
- cazierul fiscal al ofertantului;
- f) dovada înregistrării la oficiul registrului comerțului; statut și/sau act constitutiv, după caz;
- g) garanții, respectiv cuantumul a minimum 3 (trei) chirii lunare;
- h) destinația bunurilor imobile care fac obiectul închirierii;
- i) interdicția subînchirierii sau cesionării bunului imobil și/sau a contractului de închiriere ori a constituirii acestora ca garanție sub orice formă, precum și interdicția modificării, pe parcursul derulării contractului de închiriere, a destinației/scopului pentru care s-a făcut închirierea spațiului;
- j) posibilitatea și condițiile prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional;
- k) clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere;
- l) facilități suplimentare, dacă este cazul;
- m) durata închirierii, stabilită conform celor prevăzute în referatul de oportunitate.

SECȚIUNEA B. Aprobarea documentației de închiriere.

Art. 6. – Modelul-Cadru al Caietului de Sarcini și Modelul-Cadru al Contractului de Închiriere se aprobă de către Consiliul Județean Constanța, în calitate de proprietar al imobilului.

SECȚIUNEA C. Licitația publică deschisă cu strigare.

Art. 7. - Licitația publică deschisă cu strigare se desfășoară în 2 etape:

I. Calificarea participanților;

II. Licitația cu strigare

Art. 8. – Serviciul Turism, Promovare Turistică și Coordonarea Centrului de Excelență în Turism are obligația de a publica în cel puțin un ziar de circulație națională și unul de circulație locală, cât și pe website-ul propriu, cu cel puțin **15 zile** înainte de data fixată pentru organizarea licitației, un anunț de participare, care cuprinde următoarele date:

- a) denumirea autorității publice care organizează licitația;
- b) obiectul și durata închirierii;
- c) condițiile de participare;
- d) data, adresa și ora-limită a depunerii documentelor de calificare, data și locul deschiderii acestora, precum și obligativitatea participării reprezentanților participanților la data stabilită pentru deschiderea acestora;
- e) modul de obținere a documentelor licitației.

Art. 9. - (1) Documentele depuse, precum și respectarea procedurii licitației în ambele sale etape, se analizează și se evaluează de către o comisie numită în acest scop prin dispoziția Președintelui Consiliului Județean Constanța, denumită în continuare Comisia de Evaluare.

(2) Comisia de Evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri și are un președinte, care stabilește modalitatea de lucru a comisiei.

Pentru fiecare membru al Comisiei de Evaluare se va desemna cel puțin un membru supleant, care va înlocui membrul Comisiei de Evaluare care nu poate fi prezent din motive obiective. Secretariatul Comisiei de Evaluare se asigură de către persoane desemnate prin dispoziție a Președintelui Consiliului Județean Constanța.

Hotărârile în cadrul Comisiei de Evaluare se iau cu majoritatea voturilor membrilor comisiei.

(3) Atribuțiile Comisiei de Evaluare sunt:

- a) deschiderea ofertelor;
- b) verificarea fiecărei oferte în corelație cu cerințele caietului de sarcini;
- c) întocmirea hotărârii de evaluare prin care se stabilesc participanții calificați în etapa de licitație;
- d) stabilirea ofertelor neeligibile sau neconforme și a motivelor care au stat la baza respingerii acestora;
- e) întocmirea procesului verbal de desfășurare a procedurii;
- f) întocmirea hotărârii de selecție prin care se stabilesc participanții calificați;
- g) întocmirea hotărârii prin care se stabilește ofertantul câștigător în urma licitației cu strigare;
- h) în cazuri justificate, elaborarea unui raport de anulare a licitației.

(4) Membrii Comisiei de Evaluare care nu sunt de acord cu decizia adoptată au dreptul de a-și prezenta punctul de vedere separat, printr-o notă scrisă, atașată hotărârii de evaluare.

I. Calificarea participanților

Art. 10. (1) Documentele de calificare se depun cu cel puțin 24 de ore înainte de data organizării licitației, în plic sigilat, la sediul Consiliului Județean Constanța, până la data-limită de depunere menționată în anunț.

(2) Plicul va fi marcat cu denumirea și adresa locatorului (titularul dreptului de administrare) și cu inscripția "*A nu se deschide înainte de data de,ora, locul.....*" și va indica bunul imobil (spațiul cu destinație de birou) pentru care participă la licitație; în interior, plicul trebuie să cuprindă înscrisurile reprezentând documentația de calificare.

(3) În interiorul plicului vor fi depuse actele solicitate pentru calificarea participanților.

(4) Toate documentele de calificare trebuie să fie ștampilate și semnate cu numele în clar de reprezentantul legal sau de împuternicitul special autorizat să angajeze participantul în contractul de închiriere și să aibă trecută data la care s-a redactat respectivul document. Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte, sunt valide numai dacă sunt vizate de către persoana autorizată să le semneze.

(5) Deschiderea plicurilor va avea loc numai în prezența reprezentanților participanților, absența oricăruia dintre aceștia conducând la descalificarea participantului al cărui reprezentant nu este prezent.

(6) De asemenea, lipsa oricărui document de calificare sau depunerea în ziua deschiderii a unui document solicitat inițial atrage descalificarea participantului aflat într-o astfel de situație.

Art. 11. (1) Comisia de Evaluare va proceda la deschiderea plicurilor, la evaluarea documentelor depuse în termen și a conformității acestora cu cerințele din caietul de sarcini, va stabili care participanți sunt calificați și care participanți sunt descalificați, consemnând toate aceste aspecte într-un proces-verbal care va fi semnat de către toți membrii Comisiei de Evaluare prezenți și de către toți reprezentanții participanților prezenți. De asemenea, Comisia de Evaluare va emite o Hotărâre de selecție în care vor fi consemnați participanții calificați pentru etapa a II-a – licitația cu strigare.

(2) Numai participanții prezenți și ale căror documentații au fost declarate ca fiind conforme cu caietul de sarcini vor putea participa la a doua etapă - licitația cu strigare.

II. Licităția cu strigare

Art. 12. (1) Prețul de pornire al licitației este cel aprobat prin Hotărâre a Consiliului Județean Constanța în baza Raportului de Evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR, selectat de către Consiliul Județean Constanța.

(2) Comisia de Evaluare va deschide cea de-a II-a etapă - licitația cu strigare, invitându-i pe reprezentanții participanților calificați prezenți, în ordinea depunerii plicurilor, să ofere un preț/chirie, începând cu prețul de pornire a licitației, stabilit conform celor menționate la alineatul (1), iar *pasul licitației va fi de 10% din prețul de pornire al licitației, peste ultimul preț oferit.*

(3) Va fi declarată câștigătoare oferta cu cel mai mare preț (chirie) oferit în cadrul etapei licitației cu strigare.

(4) Dacă se prezintă un singur ofertant care oferă cel puțin prețul de pornire, acesta este declarat adjudecatar.

Art. 13. – Toate aspectele, precum și rezultatul licitației se consemnează într-un proces-verbal care se semnează de către membrii Comisiei. De asemenea, Comisia de Evaluare va emite o Hotărâre prin care se stabilește ofertantul câștigător în urma licitației cu strigare.

Art. 14. - (1) Contestații pot fi formulate în termen de **3 zile** lucrătoare, calculate de la data licitației, și se depun la sediul organizatorului licitației.

(2) Soluționarea contestațiilor se face în termen de **3 zile** lucrătoare de la data înregistrării, de către o comisie constituită în acest scop prin dispoziție a Președintelui Consiliului Județean Constanța, iar rezultatul se comunică celor în cauză în cel mult două zile de la soluționare.

(3) Din Comisia de Soluționare a contestațiilor nu pot face parte persoanele care au analizat și au evaluat ofertele inițial.

(4) Comisia analizează contestația formulată și decide, după caz, admiterea sau respingerea acesteia, întocmind în acest scop un proces-verbal.

(5) În situația în care contestația este admisă, Comisia anulează decizia Comisiei de Evaluare adoptată inițial și dispune reluarea procedurii de licitație.

SECȚIUNEA D. Atribuirea contractului de închiriere.

Art. 15. - (1) În termen de maxim **5 zile** de la împlinirea termenului de contestare sau de la soluționare a contestației/contestațiilor, dacă asemenea căi de atac au fost exercitate, Consiliul Județean Constanța va încheia contractul de închiriere, în formă scrisă, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(2) Modelul contractului de închiriere este aprobat de către Consiliul Județean Constanța.

Art. 16. - Refuzul explicit al ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de **3 zile** de la invitația de a semna contractul ori neprezentarea acestuia la semnarea contractului în același termen, atrag anularea rezultatului procedurii pentru spațiul respectiv.

Art. 17. - În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză explicit încheierea contractului de închiriere ori nu se prezintă în termen pentru semnarea lui, contractul de închiriere se poate încheia cu ofertantul clasat pe locul următor, dacă acesta există sau se poate organiza o nouă procedură de licitație, pe baza dispoziției Președintelui Consiliului Județean Constanța .

CAPITOLUL IV. Dispoziții finale.

Art. 18. - (1) Contractul de închiriere și orice act adițional la acesta se semnează numai după verificarea respectării cerințelor din caietul de sarcini și a clauzelor din contractul-cadru de către compartimentul juridic din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Constanța.

(2) Contractul de închiriere va cuprinde în mod obligatoriu prevederile din contractul-cadru, precum și alte clauze considerate necesare.

(3) Contractele de închiriere și actele adiționale ulterior încheiate cu nerespectarea prevederilor din caietul de sarcini referitoare la preț, durata și destinația spațiului sunt lovite de nulitate absolută și nu produc efecte juridice.

Art. 19. – (1) Contractele de închiriere se pot încheia cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, după caz, în condițiile legii și ale prezentului Regulament.

(2) Prelungirea contractelor de închiriere se va face pe o perioadă de maxim 6 luni și este permisă numai dacă sunt întrunite, **cumulativ**, următoarele condiții:

- a. locatarul a achitat chiria la termenele convenite, fără a avea măcar o singură întârziere;
- b. locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;
- c. locatarul nu a fost sancționat vreodată prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea;
- d. locatarul nu se află în procedură de insolvență;
- e. locatarul a exploatat spațiile conform prevederilor contractului-cadru.

(3) La împlinirea termenului de închiriere, spațiile prevăzute la art.1 în cazul cărora nu operează prelungirea contractului prin act adițional, vor fi închiriate prin licitație publică deschisă cu strigare, organizată și desfășurată în conformitate cu prevederile prezentului Regulament și cu dispozițiile legale în vigoare la acea dată.

Art. 20. – Persoanele care dobândesc calitatea de locatar al spațiilor respective au obligația de a respecta amenajarea acestora, conform destinației pentru care au fost scoase la licitație și cu respectarea tuturor prevederilor legale aplicabile.

Art. 21. - Compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Constanța au obligația de a asigura păstrarea documentelor care stau la baza încheierii contractului de închiriere, pe toată durata acestuia și cel puțin 5 ani de la data încetării lui.

**PREȘEDINTE,
ȚUȚUIANU MARIUS HORIA**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR AL JUDEȚULUI,
BELU MARIANA**

ANEXA NR.1

La H.C.J. Constanța nr./2018

REGULAMENT

privind procedura de organizare și desfășurare a licitației publice pentru închirierea unor spații, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Centrului de Excelență în Turism și Servicii în Turism Tomis Constanța, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic

Direcția de Turism și Coordonarea Instituțiilor de Cultură Subordonate
Director Executiv,
Mihaela Anca PETRACHI

Direcția Generală Economico - Financiară
Director General,
Georgeta BLACIOTI

Direcția generală de Administrație Publică și Juridică
Director General,
Leila BANCIU

MODEL-CADRU

CAIET DE SARCINI

pentru închirierea, prin licitație publică deschisă cu strigare, a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic

PROPRIETAR: Județul Constanța

CUPRINS:

- 1. DATE DE IDENTIFICARE ALE LOCATORULUI;**
- 2. DESCRIEREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII;**
- 3. CONDIȚIILE ȘI REGIMUL DE EXPLOATARE PENTRU SPAȚIILE ÎNCHIRIATE;**
- 4. CRITERIUL DE SELECȚIE UTILIZAT;**
- 5. CERINȚE (DOCUMENTELE NECESARE) PRIVIND CALIFICAREA OFERTANȚILOR;**
- 6. DURATA ÎNCHIRIERII;**
- 7. PREȚUL MINIM DE PORNIRE AL LICITAȚIEI PUBLICE;**
- 8. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI;**
- 9. ALTE INFORMAȚII.**

1. DATE DE IDENTIFICARE ALE LOCATORULUI

Denumire: JUDEȚUL CONSTANȚA	
Adresa: B-DUL. TOMIS, NR.51	
Localitate: CONSTANȚA	CUI: 2981739
E-mail: consjud@cjrc.ro	Tel: 0241.488.404; Fax: +40.372.007.000
Adresa de internet: www.cjrc.ro	

2. DESCRIEREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Prezentul Caiet de Sarcini inițiază procedura de închiriere, prin licitație publică deschisă cu strigare, a spațiilor, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic.

Spațiul ce face obiectul închirierii:

- este situat în municipiul Constanța, Str. Nicolae Titulescu nr.32,
- birou nr....., subsol/etaj
- în suprafață de mp,
- destinația: birou,
- dotat cu mobilier și echipamente IT:.....

3. CONDIȚIILE ȘI REGIMUL DE EXPLOATARE PENTRU SPAȚIILE ÎNCHIRIATE

Centrul de Excelență în Turism și Servicii Tomis se află în coordonarea Serviciului Turism, Promovare Turistică și Coordonarea Centrului de Excelență în Turism, din cadrul Direcției de Turism și Coordonarea Instituțiilor de Cultură Subordonate.

Imobilul face obiectul proiectului „Centrul de Excelență în Turism și Servicii Tomis” cod SMIS 40036, finanțat prin Programul Operațional Regional 2007-2013, Axa prioritară 1 „Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – poli urbani de creștere”, Domeniul de intervenție 1.1 „Planuri integrate de dezvoltare urbană” Subdomeniul: Poli de creștere.

Obiectivul specific al proiectului îl reprezintă crearea unei structuri de sprijinire a afacerilor prin reabilitarea și modernizarea clădirii situate în municipiul Constanța, Str. Nicolae Titulescu nr.32, clădire aflată în domeniul public al Județului Constanța.

Potrivit prevederilor cererii de finanțare asumate de către Consiliul Județean Constanța, spațiile reabilite cu destinația de birouri vor fi închiriate către IMM-uri/ONG-uri/Instituții/Agenții cu activități

în turism/Furnizori de formare profesională/Asociații și patronate de turism, care desfășoară activități în domeniul economic (consultanță financiară, tehnică, proiectare) și activități în domeniul turismului.

Activitățile ce se vor desfășura în cadrul spațiilor/birourilor, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis se vor încadra în tipologia activităților de prestări servicii în domenii asimilabile turismului și sectorului terțiar: Consultanță în turism (servicii de ofertare pachete turistice și consiliere în alegerea destinațiilor turistice; servicii de consultanță în obținerea certificatelor de clasificare a unităților turistice - cazare turistică și alimentație publică; servicii de consultanță în obținerea brevetelor și atestatelor de turism; servicii de consultanță în obținerea licențelor de turism; servicii de consultanță în obținerea avizelor pentru construcții și amenajări turistice; servicii de consultanță în obținerea avizelor pentru autorizațiile pentru plaje turistice și activități de agrement nautic; servicii de consultanță și marketing în industria ospitalității); Servicii de formare/specializare în turism și industria ospitalității; Servicii de consultanță în accesarea finanțărilor nerambursabile, guvernamentale și europene precum și implementarea proiectelor; Servicii de proiectare și inginerie; Organizare expoziții pe diverse teme; Lansări de carte; Lansări sau finalizări de proiecte; Conferințe de presă, comunicări științifice și seminarii de informare; Cursuri de formare profesională pentru adulți și sesiuni de training.

Condițiile și regimul de exploatare pentru spațiile închiriate în cadrul Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis sunt stipulate în Contractul – Cadru de închiriere, precum și în Regulamentul de Organizare și Funcționare al Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, aprobat prin H.C.J.C. nr.131/2018.

Locatarul este obligat să respecte prevederile legale în vigoare în ceea ce privește:

- apărarea împotriva incendiilor,
- consumul și comercializarea produselor din tutun și alcool,
- protecția mediului.

Locatarul are obligația de a nu subînchiria sau cesiona spațiul închiriat.

4. CRITERIUL DE selecție UTILIZAT

Criteriul de selecție utilizat este *prețul (chiria) cel mai mare oferat*.

5.CERINȚE (DOCUMENTELE NECESARE) PRIVIND CALIFICAREA OFERTANȚILOR

Documentele necesare participării la licitația publică sunt:

(1) copii certificate după: Certificatul de Înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, Certificatul Constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului (inclusiv copii de pe toate actele adiționale), Certificatul de Înregistrare Fiscală; Actul Constitutiv și Statutul Asociației sau

Fundației sau după orice acte de constituire, după caz, din care să rezulte că solicitantul este autorizat să desfășoare activități turistice sau conexe turismului, așa cum sunt detaliate la Capitolul 3 de mai sus.

(2) dovada privind achitarea obligațiilor fiscale către bugetul local și către bugetul de stat consolidat prin prezentarea de certificate de atestare fiscală eliberate de Serviciul Taxe și Impozite Locale și de Agenția Națională de Administrare Fiscală, ambele în original.

(3) declarație notarială a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment.

(4) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire.

(5) procură legalizată la Notarul public pentru persoane împuternicite să participe la licitație.

(6) cerere tip de participare la licitație (FORMULARUL NR. 1), completată în clar, semnată și șampilată de ofertant.

Documentele necesare înscrierii la licitație se vor introduce într-un plic, care se va închide și se va sigila cu ștampila ofertantului.

6. DURATA ÎNCHIRIERII

Durata închirierii este de 3 (trei) ani, începând cu data semnării contractului de ambele părți. Durata poate fi prelungită prin act adițional, în condițiile Regulamentului privind procedura de organizare și desfășurare a licitației publice pentru închirierea unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic;

7. PREȚUL MINIM DE ÎNCEPERE AL LICITAȚIEI PUBLICE CU STRIGARE

Prețul minim de începere a licitației publice deschise cu strigare este aprobat prin Hotărâre a Consiliului Județean Constanța în baza unui Raport de Evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR, conform evaluării pentru fiecare spațiu în parte, preț ce include contravaloarea utilităților aferente spațiului (energie electrică și gaze), fără TVA.

8. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prelabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, fără intervenția instanței de judecată și fără nicio altă formalitate (pact comisoriu grad IV);

d) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

e) alte cauze de încetare a contractului de închiriere reglementate de lege.

9. ALTE INFORMAȚII

a) ofertantul declarat câștigător are obligația de a constitui în termen de maxim 5 zile garanția, respectiv cuantumul minim a 3 (trei) chirii lunare;

b) neconstituirea garanției atrage anularea/rezilierea de drept a contractului încheiat, fără nicio altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești.

- NOTĂ: Prezentul Caiet de Sarcini reprezintă un Model-Cadru, putând fi completat cu mențiunile considerate necesare de către organizatorul licitației.

**PREȘEDINTE,
ȚUȚUIANU MARIUS HORIA**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR AL JUDEȚULUI,
BELU MARIANA**

ANEXA NR.2

La H.C.J. Constanța nr./2018

MODEL-CADRU CAIET DE SARCINI pentru închirierea, prin licitație publică, a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic

**Direcția de Turism și Coordonarea Instituțiilor de Cultură Subordonate
Director Executiv,
Mihaela Anca PETRACHI**

**Direcția Generală Economico - Financiară
Director General,
Georgeta BLACIOTI**

**Direcția generală de Administrație Publică și Juridică
Director General,
Leila BANCIU**

CONTRACT - CADRU DE ÎNCHIRIERE

a spațiilor, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic

CAP.I PĂRȚILE CONTRACTULUI

Prezentul contract se încheie astăzi între:

JUDEȚUL CONSTANȚA, cu sediul în municipiul Constanța, Bd.Tomis nr.51, reprezentat de....., cu funcția de, telefon/fax....., în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte, și

....., cu sediul în _____, str. _____, nr. _____, bl.____, sc.____, ap.____, et____, Județul Constanța, identificat cu (CUI, nr.inregistrare ORC, Reg.Asoc.si Fundațiilor)____, reprezentat/a prin _____, în calitate de **LOCATAR**.

CAP.II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Locatorul se obligă să asigure locatarului folosința spațiului închiriat, situat în municipiul Constanța, Str. Nicolae Titulescu nr.32, cu o suprafață totală de mp (denumit în continuare spațiu de închiriat), având datele de identificare prevăzute în anexa nr.1, care face parte integrantă din prezentul Contract-Cadru, în scopul desfășurării de activități cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic, respectiv

Art. 2. (1) Locatorul predă locatarului spațiul închiriat la data de

(2) Predarea primirea se va consemna în procesul-verbal de predare-primire care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică/tehnică a bunului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării - primirii. După primirea în folosință a spațiului, locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea bunului închiriat.

CAP.III SCOPUL CONTRACTULUI

Art.3. Spațiul închiriat este dat în folosință locatarului pentru..... (destinația pentru care a fost adjudecat).

Art. 4. Destinația spațiului nu poate fi schimbată.

CAP. IV. DURATA CONTRACTULUI

Art. 5. Durata contractului este 3 (trei) ani cu posibilitatea prelungirii prin act adițional pentru o perioadă de maxim 6 luni, cu respectarea legislației în vigoare și a Regulamentului privind procedura de organizare și desfășurare a licitației publice deschise cu strigare pentru închirierea unor spații,

proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis.

Art. 6. Partea interesată poate solicita în scris prelungirea contractului, cu un preaviz de 15 zile înaintea expirării datei contractuale, pentru o perioadă ce nu poate depăși 6 luni, timp în care se va demara procedura de scoatere la licitație.

CAP. V. PREȚUL CONTRACTULUI

Art. 7. (1) Chiria lunară este delei. Plata chiriei se face lunar, în numerar sau prin ordin de plată, cel mai târziu până în ultima zi lucrătoare din lună, după care locatarul este de drept în întârziere.

(2) Neplata în termen a chiriei atrage o penalitate de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(3) În caz de neplată a chiriei și a serviciilor suplimentare pe o durată de cel mult 90 de zile, se va proceda la rezilierea contractului de drept, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței de judecată și fără nicio altă formalitate (pact comisoriu grad IV).

(4) Serviciile suplimentare constând în servicii de internet/telefonie/cablu TV, precum și consumul de apă lunar, constituie costuri separate față de prețul chiriei lunare și se calculează „per persona”.

CAP. VI. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI.

Art. 8. Locatorul are dreptul de a încasa chiria rezultată din închirierea spațiului, în condițiile și termenele stipulate în prezentul contract.

Art. 9. Locatorul are următoarele obligații:

- să predea locatarului spațiul închiriat, în stare normală de folosință, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract;
- să asigure folosința linistită și utilă a spațiului închiriat pe toată durata contractului;
- să garanteze pe locatar împotriva tulburărilor de fapt și de drept provenite din fapta proprie și împotriva tulburărilor de drept provenite din fapta terților.

Art.10. Locatorul are dreptul de a controla executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința spațiului de către locatar, starea integrității bunului care face obiectul contractului și dacă este folosit potrivit destinației ce rezultă din prezentul contract.

Art.11. Locatorul are dreptul de a suspenda prin orice mijloace folosința acordată locatarului în cazul în care acesta constată că spațiul nu este folosit conform specificului/scopului pentru care a fost închiriat sau locatarul desfășoară activități care i-ar putea aduce prejudicii.

Art.12. În cazul suspendării dreptului de folosință acordat locatarului, locatorul va putea lua măsura de blocare și/sau sigilare a căilor de acces în spațiul închiriat. Locatorul nu va fi ținut răspunzător pentru nici un prejudiciu ce ar putea rezulta din măsurile luate.

CAP. VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI.

Art.13. (1) Locatarul are dreptul de a folosi spațiul închiriat, conform destinației stabilite potrivit prezentului contract.

(2) Persoanele care dobândesc calitatea de locatar al spațiilor respective au obligația menținerii amenajărilor existente la momentul închirierii, conform destinației pentru care au fost scoase la licitație și cu respectarea tuturor prevederilor legale aplicabile.

Art.14. Obligațiile locatarului:

a) să utilizeze spațiul, dotările, instalațiile și accesoriile acestuia conform destinației stabilite potrivit prezentului contract, ca un bun proprietar, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

b) să plătească chiria la termenele și în condițiile prevăzute în prezentul contract;

c) să respecte programul de funcționare stabilit;

d) să nu efectueze lucrări de construcții, investiții, modernizări, amenajări, dotări, înlocuiri ori alte operațiuni de acest gen, fără acordul proprietarului și numai cu respectarea prevederilor legale aplicabile, sau să schimbe destinația sau specificul acestuia;

e) să nu desfășoare alte activități decât cele care rezultă din prezentul contract;

f) să anunțe Consiliul Județean Constanța despre apariția oricăror condiții care afectează utilizarea spațiului, conform scopului pentru care a fost încheiat contractul;

g) să elibereze spațiul la data încetării contractului sau la cererea Consiliului Județean Constanța atunci când interesul public impune acest lucru, sub sancțiunea plății unor penalități de 50 de lei/zi de întârziere;

h) să nu tulbure în nici un fel activitatea Centrului de Excelență în Turism și Servicii „Tomis” sau a celorlalți utilizatori;

i) să respecte normele în vigoare pentru prevenirea și stingerea incendiilor și normele igienico – sanitare, revenindu-i răspunderea pentru pagubele produse din culpa sa;

j) să respecte prevederile Regulamentului de Organizare și Funcționare a Centrului de Excelență în Turism și Servicii „Tomis”, conform prevederilor H.C.J.C. nr.131/2018;

k) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor din folosința exclusivă, pentru menținerea stării de folosință pe toată durata contractului;

l) să repare sau să înlocuiască elementele din folosința comună, ca urmare a folosirii necorespunzătoare;

m) să permită locatarului să execute, într-o perioadă stabilită de comun acord, lucrările de reparație și întreținere care-i cad în sarcină;

n) să suporte toate consecințele juridice în cazul în care refuză predarea spațiului la expirarea perioadei de închiriere;

o) să mențină curățenia spațiului închiriat și a celor în folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;

p) să suporte toate cheltuielile născute ca urmare a neglijenței sau folosirii în mod necorespunzător a imobilului închiriat;

r) să nu execute niciun fel de reparații sau modificări la spațiul închiriat sau la instalațiile aferente, fără acordul locatarului;

s) să notifice locatarul cu 30 de zile înainte, intenția de denunțare unilaterală a contractului pentru a se putea perfectă actele de predare primire și a se încheia actele de constatare a stării tehnice a spațiului;

t) să permită accesul locatarului pentru verificarea aparatelor de măsurare a utilităților.

CAP. VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.15. Contractul de închiriere încetează în următoarele cazuri:

a) Denunțarea unilaterală de către oricare dintre părți, cu notificarea prealabilă a celeilalte părți cu 30 zile înainte de data la care produce efecte.

b) Rezilierea contractului de închiriere se poate face în cazul în care una din părți nu și-a îndeplinit sau și-a îndeplinit defectuos obligațiile asumate. Partea care invocă rezilierea va notifica

cealaltă parte cu cel puțin 20 zile înainte de data la care rezilierea produce efecte. Notificarea de reziliere se transmite în scris. Notificarea este valabil transmisă și produce efecte chiar dacă partea căreia îi este adresată refuză s-o primească, cu condiția ca aceasta (notificarea) să fie expediată la adresa imobilului care face obiectul închirierii. Rezilierea operează de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără nicio altă formalitate (pact comisoriu grad IV).

- c) În cazul în care bunurile care fac obiectul închirierii sunt distruse în întregime sau nu mai pot fi folosite conform destinației stabilite, contractul de închiriere încetează de drept;
- d) Încetarea dreptului de proprietate pe care locatorul îl are asupra bunurilor determină încetarea de drept a contractului de închiriere.

Art.16. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai cu acordul părților exprimat în scris, conform art. 5.

Art.17. La încetarea închirierii, locatarul este obligat să restituie bunurile imobile în starea în care le-a primit. Restituirea se face pe baza de proces-verbal de predare.

CAP. IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.18. În cazul în care locatarul nu achită locatorului chiria datorată la termenele prevăzute în prezentul contract, datorează penalități de întârziere în cuantum de 0,5% din suma scadentă pe zi de întârziere, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor.

Art. 19. În cazul în care locatarul nu-și execută obligația privind efectuarea reparațiilor care-i cad în sarcină, producând astfel deteriorarea spațiului închiriat, datorează o sumă în cuantum de 5% din valoarea de circulație a imobilului, cu titlu de daune interese.

Art. 20. În cazul în care locatarul folosește spațiul contrar destinației stabilite, datorează o sumă în cuantum de 5% din valoarea de circulație a imobilului, cu titlu de daune interese.

CAP. X. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI

Art.21. Este interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a spațiului închiriat.

Art.22. Spațiul este destinat exclusiv uzului titularului de contract. Nerespectarea destinației spațiului atrage după sine rezilierea contractului și plata de daune interese în cuantum de 5% din valoarea de circulație a imobilului.

CAP. XI. ÎMBUNĂTĂȚIRI

Art.23. Orice îmbunătățiri, transformări sau instalații ce se execută de locatar rămân bunuri câștigate spațiului închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru violarea dispozițiilor din acest contract. Ele nu se vor putea face decât cu autorizația scrisă a locatorului.

Art.24. Locatarul va putea monta firme sau reclame numai cu acordul locatorului, în locurile acceptate de acesta, după obținerea avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

CAP.XII. FORȚA MAJORĂ

Art.25. Părțile vor fi exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a prevederilor prezentului contract ca urmare a unor condiții de forță majoră.

Art.26. Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța respectivul caz, în scris, celeilalte părți imediat ce a luat la cunoștință de producerea acestuia.

Art.27. Forța majoră se va proba prin documente eliberate de autoritățile și instituțiile abilitate în acest sens, în cel mult 5 zile de la data producerii cazului de forță majoră.

Art.28. Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța în scris celeilalte părți imediat ce a luat la cunoștință de încetarea respectivului caz și de a relua imediat executarea prezentului contract.

CAP. XII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.29. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract se va soluționa de către instanțele judecătorești competente de la sediul locatorului, în cazul în care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, prin mediere.

CAP. XIV. DISPOZIȚII FINALE

Art.30. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art.31. Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în prezentul contract, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau fax.

Prezentul contract s-a încheiat astăziîn 2 ex.

- **NOTĂ:** Prezentul contract de închiriere reprezintă un Model-Cadru, putând fi completat cu orice alte clauze considerate necesare, legale și acceptabile de către părți.

**PREȘEDINTE,
ȚUȚUIANU MARIUS HORIA**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR AL JUDEȚULUI,
BELU MARIANA**

ANEXA NR. 3

La H.C.J.Constanța nr./2018

CONTRACT - CADRU DE ÎNCHIRIERE a spațiilor, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activității cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic

Direcția de Turism și Coordonarea Instituțiilor de Cultură Subordonate

Director Executiv,

Mihaela Anca PETRACHI

Direcția Generală Economico - Financiară

Director General,

Georgeta BLACIOTI

Direcția generală de Administrație Publică și Juridică

Director General,

Leila BANCIU

FORMULARUL NR 1- cerere tip de participare la licitatie

.....
(denumirea/numele/adresa)

CĂTRE,

.....
(denumirea organizatorului licitației și adresa completă)

Subsemnatul _____, administrator (asociat, reprezentant) al _____, vă rog să aprobați înscrierea la licitația publică în data de _____, ora _____, pentru închirierea spațiului reprezentat de biroul nr. _____ în suprafață de _____ de la subsolului/etajul imobilului situat la adresa: str. Nicolae Titulescu, nr. 32, municipiul Constanța, județului Constanța, în vederea desfășurării activității _____.

Anexez următoarele acte:

- 1) copii după: Certificatul de Inmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, Certificatul Constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului (inclusiv copii de pe toate actele adiționale) și Certificatul de Inregistrare Fiscală; / copii de pe Actul constitutiv și Statul Asociației sau Fundației, în formă legalizată, împreună cu dovada înscrierii în Registrul asociațiilor și fundațiilor;
- (2) dovada privind achitarea obligațiilor fiscale către bugetul local și către bugetul de stat consolidat prin prezentarea de certificate de atestare fiscală eliberate de Serviciul Taxe și Impozite Locale și de Agenția Națională de Administrare Fiscală, ambele în original;
- (3) declarație notarială a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că societatea nu se afla în reorganizare judiciară sau faliment;
- (4) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (documentației de atribuire), precum și a Studiului de oportunitate pentru închiriere aprobat prin HCJ nr. 138/11.05.2016, respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lor, în copie;
- (5) procură legalizată la Notarul public pentru persoane împuternicite să participe la licitație.

Data _____

Semnatura _____

CONSILIUL JUD. CONSTANȚA

INTRARE Nr. 2/323

2018 Luna 08 Ziua 10

RAPORT DE EVALUARE



Chirii de piață pentru șase spații de birouri din cadrul imobilului *Centrul de Excelență în Turism și Servicii „Tomis”*, imobil aflat în proprietatea publică a județului Constanța, str. Nicolae Titulescu nr. 32, Mun. Constanța, cod poștal 900735

CLIENT

Consiliul Județean Constanța

ÎNTOCMIT

Ing. Oancia Nicolae

06 August 2018

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Catre : Consiliul Județean Constanța

Vă transmitem alăturat raportul de evaluare în formă scrisă pentru a șase spații de birouri situate în imobilul Centrul de excelență în turism și servicii Tomis.

Lucrarea reprezintă estimarea *valorilor chiriilor de piață* ale acestora în vederea închirierii acestora.

Inspekția în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață , precum și întocmirea raportului de evaluare au fost desfășurate între data de 31.07.2018 și data de 06.08.2018.

Datele de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și eestimările efectuate sunt valabile pentru data de 01.08.2018 și un curs de referință BNR de 1€ = 4.6255 lei.

Valorile de piață estimate sunt:

	Denumire spațiu	Suprafață utilă mp.	Chirie netă unitară de piață Euro/mp.	Chirie dublu netă unitară de piață Euro/mp.	Chirie netă de piață Euro	Chirie netă de piață Lei	Chirie dublu netă de piață Euro	Chirie dublu netă de piață Lei
1	Birou nr.1 - subsol	36,00	3,6	4,22	129,6	599,5	151,9	702,7
2	Birou nr.2 - subsol	21,70	3,6	4,22	78,1	361,3	91,6	423,6
3	Birou nr.3 - subsol	29,00	3,6	4,22	104,4	482,9	122,4	566,1
4	Birou nr.4 - subsol	27,55	3,6	4,22	99,2	458,8	116,3	537,8
5	Birou nr.1 - etaj	30,05	4,8	5,46	144,2	667,2	164,1	758,9
6	Birou nr.2 - etaj	43,50	4,8	5,46	208,8	965,8	237,5	1098,6

Expert Evaluator

Ing. Oancia Nicolae

Membru titular A.N.E.V.A.R.

Nr. legitimație: 17696

Declarație de conformitate

Ing.Oancia Nicolae, membru titular A.N.E.V.A.R., cu specialitatea EPI, număr de legitimație 17969, certific următoarele:

- Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specificate menționate pe parcurs. Ele sunt analizele, opiniile și concluziile personale nefiind părtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes personal prezent sau de perspectivă în legătură cu construcțiile care sunt obiectul acestui raport și nici un interes sau influență în legătură cu părțile implicate în raport.
- Onorariul primit pentru întocmirea acestui raport nu are nicio legătură cu valoarea sau intervalul de valori estimat și cu nici un eveniment ulterior.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost dezvoltate și obținute în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2017, standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC) și cu respectarea Codului Deontologic al ANEVAR.
- Proprietatea imobiliară a fost inspectată de mine în prezența reprezentantului clientului, inspecția fiind efectuată în data de 31.07.2018. În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă de la nicio altă persoană.
- Evaluatorul îndeplinește cerințele profesionale și morale pentru întocmirea prezentului raport de evaluare.

Expert Evaluator

Ing. Oancia Nicolae

Membru titular A.N.E.V.A.R

Nr. legitimație: 17696

Rezumatul concluziilor importante

Denumire proprietate : Șase spații de birouri situate în imobilul *Centrul de excelență în turism și servicii Tomis*

Beneficiarul : Consiliul Județean Constanța

Sarcini cu care este grevată proprietatea: proprietatea este liberă de sarcini

Scopul evaluării: Estimarea chiriilor de pornire la licitațiile privind închirierea spațiilor

Dreptul evaluat: Dreptul de proprietate integral asupra proprietăților.

Data evaluării: 01.08.2018

Curs de schimb BNR: 1€ = 4,6255 lei

Ținând cont de metodele de evaluare aplicate, de relevanța lor și ipotezele prezentate privind valoarea și având în vedere contextul actual al pieței imobiliare, în opinia evaluatorului *indicația asupra valorilor de piață ale chiriilor de piață*, la data de 01.08.2018 este:

	Denumire spațiu	Suprafață utilă mp.	Chirie netă unitară de piață Euro/mp.	Chirie dublu netă unitară de piață Euro/mp.	Chirie netă de piață Euro	Chirie netă de piață Lei	Chirie dublu netă de piață Euro	Chirie dublu netă de piață Lei
1	Birou nr.1 - subsol	36,00	3,6	4,22	129,6	599,5	151,9	702,7
2	Birou nr.2 - subsol	21,70	3,6	4,22	78,1	361,3	91,6	423,6
3	Birou nr.3 - subsol	29,00	3,6	4,22	104,4	482,9	122,4	566,1
4	Birou nr.4 - subsol	27,55	3,6	4,22	99,2	458,8	116,3	537,8
5	Birou nr.1 - etaj	30,05	4,8	5,46	144,2	667,2	164,1	758,9
6	Birou nr.2 - etaj	43,50	4,8	5,46	208,8	965,8	237,5	1098,6

Expert Evaluator

Ing. Oancia Nicolae

Membru titular A.N.E.V.A.R.

Nr. legitimație: 17696

CUPRINS

CAPITOLUL 1	3
<i>Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare</i>	3
1.1 Tipul de evaluare.....	3
1.2 Identificarea clientului și a utilizării desemnate	3
1.3 Identificarea proprietăților de evaluat	3
1.4 Identificarea drepturilor de proprietate.....	3
1.5 Data efectivă a opiniei asupra evaluării.....	4
1.6 Tipul de valoare si definiția acesteia	4
1.7 Ipoteze , ipoteze excepționale si condiții limitative..	4
1.8. Sursele de informații utilizate	5
CAPITOLUL 2	7
<i>Prezentarea datelor</i>	7
2.1 Situația juridică a proprietăților imobiliare.....	7
2.2 Descrierea proprietăților	7
2.2.1 Descrierea imobilului <i>Centrul de excelență în turism și servicii Tomis</i>	7
2.2.3 Descrierea Biroului nr.2 – subsol	11
2.2.4 Descrierea Biroului nr.3 – subsol	11
2.2.5 Descrierea Biroului nr.4 – subsol	12
2.2.6 Descrierea Biroului nr.1 – etaj	13
2.2.7 Descrierea Biroului nr.2 – etaj	14
2.3 Date despre localizare și vecinătăți.....	15
2.3.1 Date despre localizarea și vecinătățile clădirii <i>Centrul de excelență în turism și servicii Tomis</i>	15
2.4 Piețe, aria de piață, analiza ofertei și a cererii.....	17
2.4.1 Aria de piață a spațiilor de birouri	18
2.4.2 Definierea pieței, analiza cererii și a ofertei, echilibrul pieței.....	18
CAPITOLUL 3	21
ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	21
3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)	21
3.2 Estimarea chiriilor nete de piață.....	22
3.3 Estimarea chiriilor dublu nete de piață.....	38
3.4 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor.....	40



3.4.1 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor chiriilor de piață aferente spațiilor de birouri40

ANEXE..... **41**

CAPITOLUL 1

Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

1.1 Tipul de evaluare

Conform solicitării clientului și în concordanță cu cele stabilite prin *nota de comandă nr.19818/25.07.2018*, se evaluează dreptul de închiriere asupra a șase spații de birouri situate în imobilul **Centrul de excelență în turism și servicii Tomis** pentru estimarea *chiriei de piață* în vederea închirierii acestora. De asemenea clientul a solicitat ca evaluatorul să estimeze atât *chiriile nete de piață* (chiriile care nu cuprind costul utilităților) cât și *chiriile dublu nete de piață* (chirii care includ și costul utilităților). Raportarea estimării valorilor solicitate este sub forma unui raport explicativ.

1.2 Identificarea clientului și a utilizării desemnate

Prezentul raport de evaluare se adresează Consiliului Județean Constanța și este utilizat pentru estimarea chiriilor de pornire la licitațiile privind închirierea a șase spații de birouri situate în imobilul **Centrul de excelență în turism și servicii Tomis**.

1.3 Identificarea proprietăților de evaluat

Spațiile ce fac obiectul evaluării sunt: birou nr.1- subsol, birou nr.2 – subsol, birou nr.3 – subsol, birou nr.4 – subsol, birou nr.1 – etaj, birou nr.2 – etaj., toate aflate în imobilul **Centrul de excelență în turism și servicii Tomis**, situat pe Str. Nicolae Titulescu, nr.32, Constanța, jud. Constanța, cod poștal 900735. Inspecția a fost efectuată de către evaluator în prezența reprezentantului clientului la data de 31.07.2018.

1.4 Identificarea drepturilor de proprietate

Se evaluează dreptul deplin de închiriere, detinut de proprietar, considerat integral, valabil și marketabil asupra spațiilor mai sus menționate, libere de orice fel de sarcini. Evaluatorului nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea drepturilor de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietăților care să ducă la executare silită).

1.5 Data efectivă a opiniei asupra evaluării

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 01.08.2018, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator. Cursul valutar de referință BNR la data evaluării este 1€ = 4.6255 lei.

1.6 Tipul de valoare și definiția acesteia

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a *chiriilor de piață*. *Chiria de piață*, conform Standardului de evaluare SEV 100 Cadrul general, este "suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

1.7 Ipoteze, ipoteze excepționale și condiții limitative..

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- identificarea în teren a proprietății a fost făcută de evaluator la momentul inspecției și în baza planurilor de situație puse la dispoziție de client.
- suprafețele utile folosite au fost cele comunicate de client
- se presupune că titlurile de proprietate sunt bune și tranzacționabile, în afara cazului în care se specifică altfel.
- evaluatorul consideră că presupunerile folosite la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- evaluatorul a folosit, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind oferte și tranzacții cu proprietăți comparabile existând posibilitatea existenței și altor informații (tranzacții) de care evaluatorul nu a avut cunoștință;
- informațiile furnizate se consideră a fi autentice, dar nu se acordă nicio garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea privind acuratețea informațiilor furnizate de terți;
- acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele

de proprietate/cadastrale. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.

- nu s-au realizat investigații privind eventuala contaminare a clădirilor, terenurilor sau amplasamentelor învecinate, iar valorile estimate nu țin seama de influența factorilor de mediu;

CONDIȚII LIMITATIVE

- prezentul raport sau părți ale sale nu poate fi publicat sau mediatizat fără acordul evaluatorului.
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în legatură cu proprietatea evaluată în afară de cazul în care nu s-a convenit altfel;
- prestatorul va ceda Consiliului Județean Constanta dreptul de autor asupra documentației elaborate

1.8. Sursele de informații utilizate

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele ANEVAR 2017

- SEV 100 Cadrul general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Implementare
- SEV 103 Raportare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Metode de evaluare a proprietăților imobiliare

- Informații de la agenții imobiliare, din presa locală și regională, precum și baza de date proprie a evaluatorului privind piața imobiliară locală, informații culese de la

EVALUATORILOR ALTE

persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare cu proprietăți comparabile.

- Cursul de schimb valutar BNR 01.08.2018

- Verificările și constatările făcute în teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, starea tehnică efectivă a construcțiilor și situația terenului, precum și concordanța informațiilor prezentate de concesionar cu situația reală, efectivă.

- Documente referitoare la proprietate: Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.1141/18.01.2016, Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi închiriat, Adresa nr. 20693/03.08.2018.

CAPITOLUL 2

Prezentarea datelor

2.1 Situația juridică a proprietăților imobiliare

Imobilul **Centrul de excelență în turism și servicii Tomis**, în care se află situate spațiile a căror chirie de piață trebuie estimată, este edificat pe un lot de teren în suprafață de 448 mp., situat în intravilanul Municipiului Constanța, pe strada Nicolae Titulescu, nr.32. Atât terenul cât și clădirea se află în Domeniul Public al Județului Constanța fiind înregistrate în patrimoniul județului cu următoarele numere de inventar: **700021** – teren și **100098** – construcție.

2.2 Descrierea proprietăților

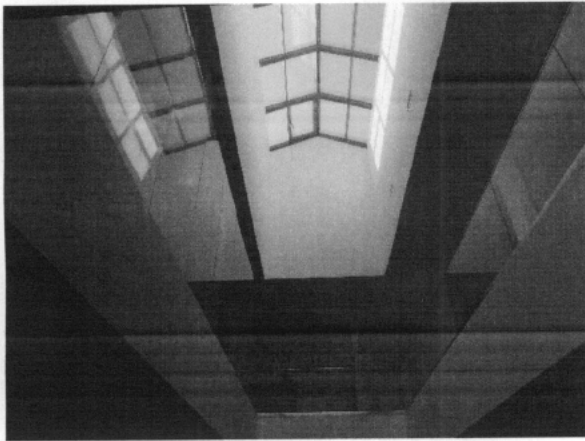
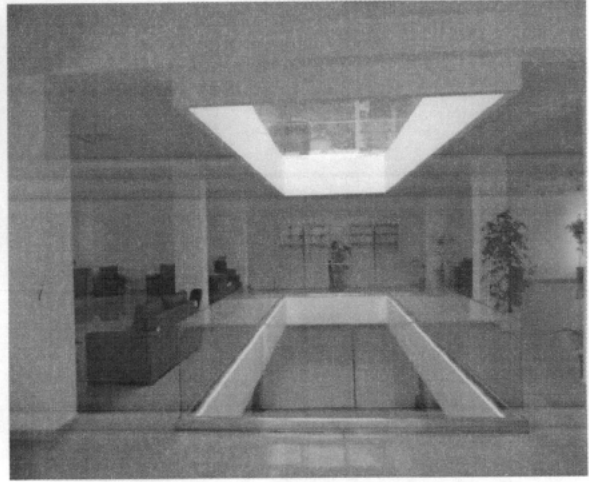
2.2.1 Descrierea imobilului *Centrul de excelență în turism și servicii Tomis*

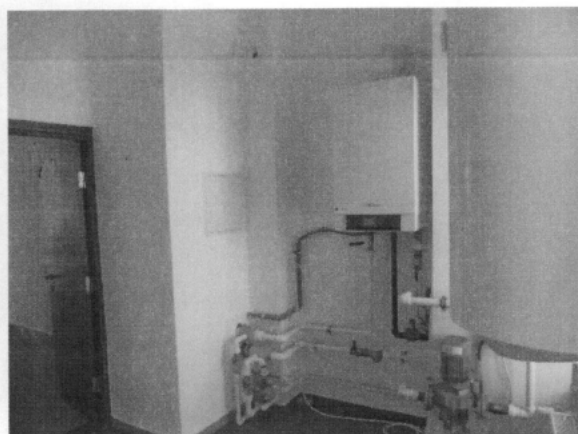
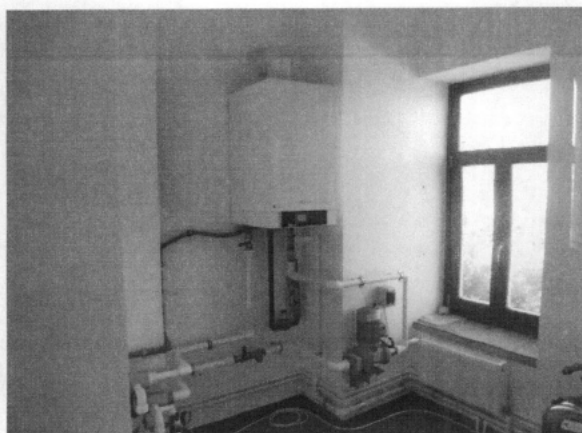
Construcția, cu regim de înălțime S+P+E se află edificată pe un teren în suprafață de 448 mp. Construcția inițială a avut regim de înălțime P+E și a fost edificată în jurul anului 1910. Deoarece starea ei era de ruină ea a fost reconstruită și modernizată cu fonduri europene și în prezent are următoarele caracteristici:

- suprafață construită $S_c = 441$ mp., suprafață construită desfășurată $S_{cd} = 1.322$ mp., suprafață utilă totală $S_u = 821$ mp.
- infrastructura este de tip cuvă din beton, suprastructura pe stâlpi și grinzi de beton.
- pereții de închidere sunt executați din zidărie de cărămidă iar pereții de interior din zidărie de cărămidă și plăci de gipscarton.
- Acoperișul este de tip șarpantă și invelitoare cu luminator.
- Ușile și ferestrele exterioare sunt din tâmplărie PVC cu geam termopan
- pardoselile sunt din granit , gresie și mochetă.
- Finisajele interioare sunt de calitate medie și sunt formate din văruieli cu vopsea lavabilă în birouri și sălile de conferință și placaje faianță în băi.
- ușile interioare sunt din lemn și sticlă.
- Instalații funcționale: iluminat și prize 220V, 380V, instalații sanitare în băi, instalații termice, centrală termică proprie pe gaz, instalație de ventilație/ condiționare a aerului, alte instalații(PSI, alarmă, internet).

- Anul de finalizare al construcției și modernizării este 2016.
- Destinația este de clădire de birouri și administrativă.
- Structura funcțională a clădirii:
 - **Subsol** - hol, 5 birouri, spațiu tehnic, casa scării
 - **Parter** - windfang, spațiu deschis multifuncțional, 3 grupuri sanitare, degajament
 - **Etaj** - sală pregătire, 2 birouri, foyer circulații, depozit, 2 grupuri sanitare, cameră centrală termică, casa scării.
- starea generală este foarte bună

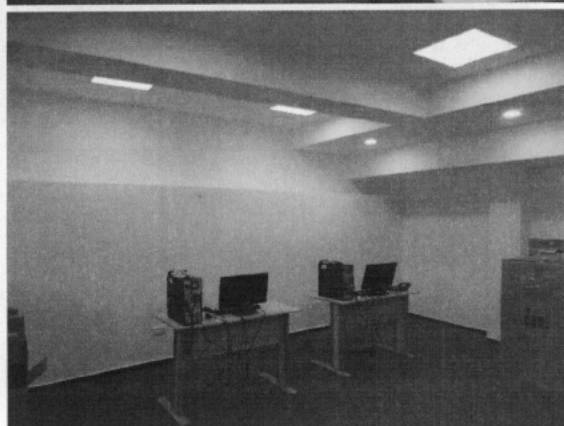
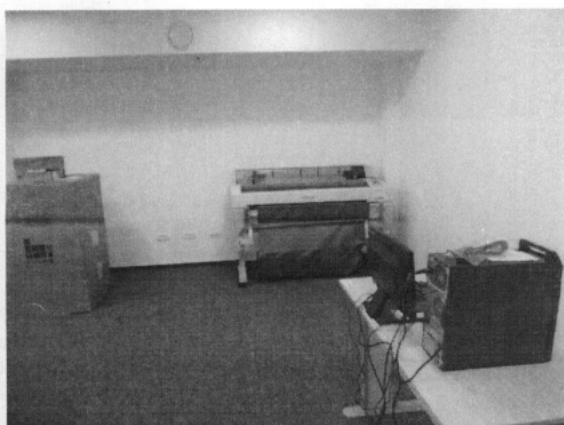






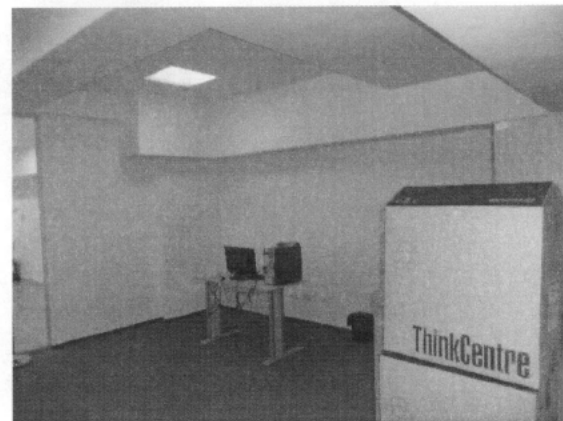
2.2.2 Descrierea Biroului nr.1 - subsol

- Suprafața utilă este $S_u = 36,00$ mp., situat la subsol
- Iluminare artificială
- Pereții laterali din zidărie din cărămidă și plăci gipscarton
- Ușa din sticlă
- Pardoseala mochetată, pereții văruiți, tavan fals
- Se închiriază cu mobilierul și aparatura informatică din dotare



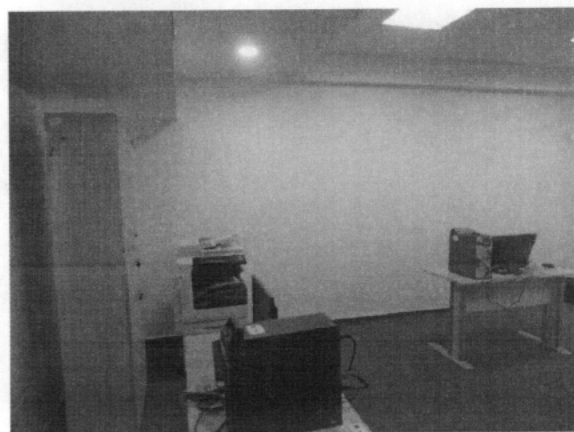
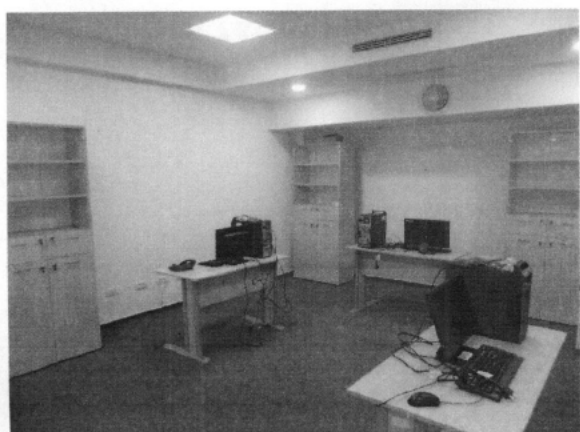
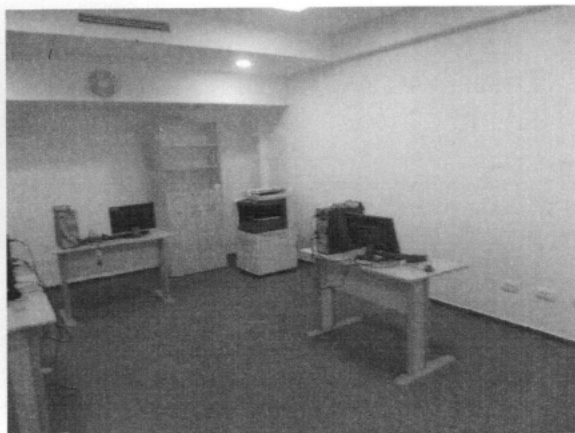
2.2.3 Descrierea Biroului nr.2 - subsol

- Suprafața utilă este $S_u = 21,70$ mp., situat la subsol
- Pereții laterali din zidărie din cărămidă și plăci gipscarton
- Ușa din sticlă
- Pardoseala mochetată, pereții văruiți, tavan fals
- Iluminare artificială
- Se închiriază cu mobilierul și aparatura informatică din dotare



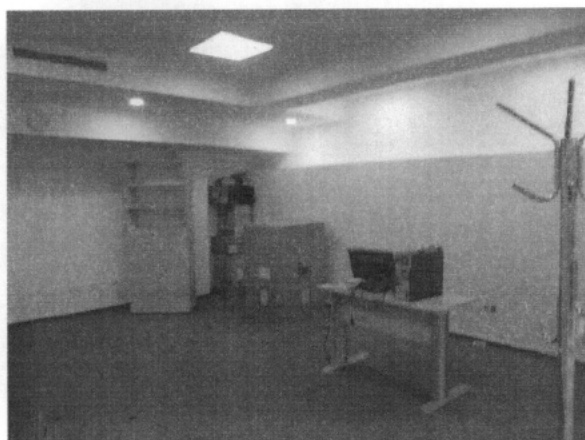
2.2.4 Descrierea Biroului nr.3 - subsol

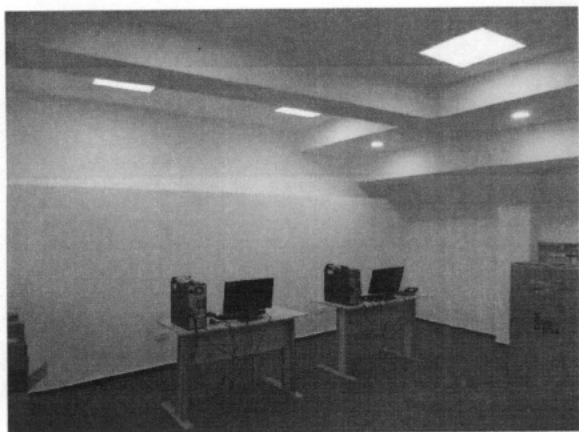
- Suprafața utilă este $S_u = 29,00$ mp., situat la subsol
- Pereții laterali din zidărie din cărămidă și plăci gipscarton
- Ușa din sticlă
- Pardoseala mochetată, pereții văruiți, tavan fals
- Iluminare artificială
- Se închiriază cu mobilierul și aparatura informatică din dotare



2.2.5 Descrierea Biroului nr.4 - subsol

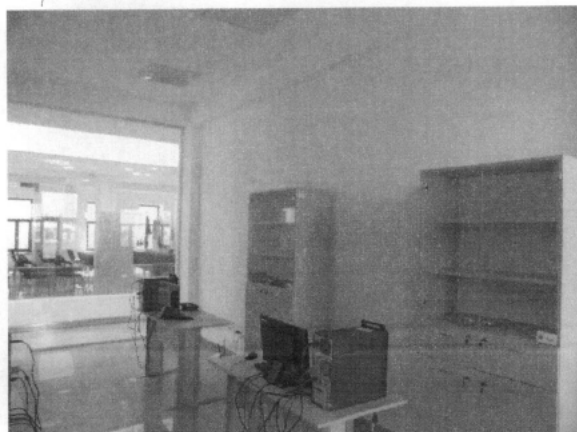
- Suprafața utilă este $S_u = 27,55$ mp., situat la subsol
- Pereții laterali din zidărie din cărămidă și plăci gipscarton
- Ușa din sticlă
- Pardoseala mochetată, pereții văruiți, tavan fals
- Iluminare artificială
- Se închiriază cu mobilierul și aparatura informatică din dotare





2.2.6 Descrierea Biroului nr.1 - etaj

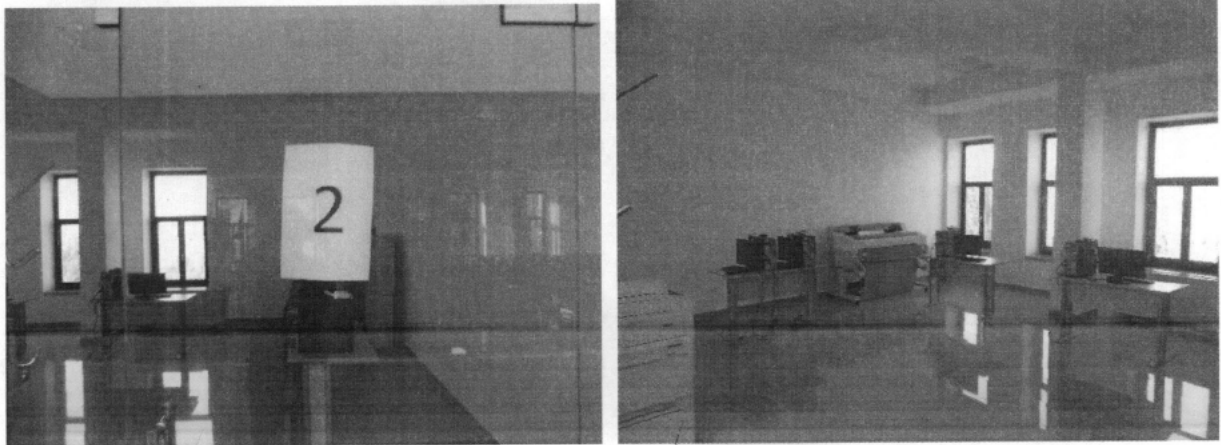
- Suprafața utilă este $S_u = 30,05$ mp., situat la etaj
- Pereții laterali din zidărie din cărămidă și plăci gipscarton
- Ușa din sticlă
- Pardoseala din gresie, pereții văruiți, tavan fals
- Ferestre din PVC cu geam termopan
- Iluminare naturală
- Se închiriază cu mobilierul și aparatura informatică din dotare

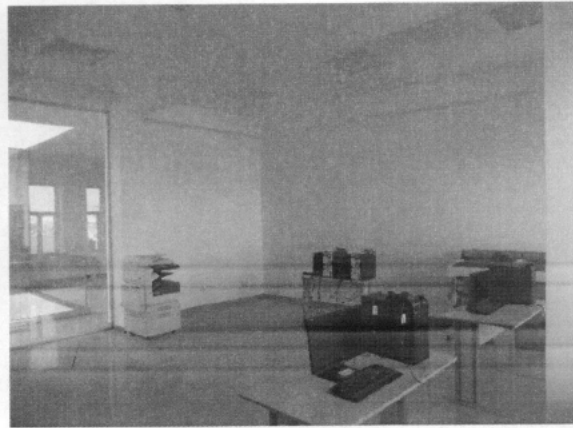




2.2.7 Descrierea Biroului nr.2 - etaj

- Suprafața utilă este $S_u = 43,50$ mp., situat la etaj
- Pereții laterali din zidărie din cărămidă și plăci gipscarton
- Ușa din sticlă
- Pardoseala din gresie, pereții văruiți, tavan fals
- Ferestre din PVC cu geam termopan
- Iluminare naturală
- Se închiriază cu mobilierul și aparatura informatică din dotare





2.3 Date despre localizare și vecinătăți

2.3.1 Date despre localizarea și vecinătățile clădirii Centrul de excelență în turism și servicii Tomis

Spațiile de birouri a căror chirie de piață trebuie evaluată se găsesc la interiorul unei clădiri administrative, cu regim de înălțime S+P+E, situate în intravilanul Municipiului Constanța, pe strada Nicolae Titulescu, nr.32, în centrul istoric al municipiului. Centrul istoric este un cartier din Constanța ce cuprinde „Zona Peninsula” unde este concentrată toată istoria antică și medievală a orașului. Aceasta este în mod curent socotită ca înglobând partea din Constanța situată între mare, bd. Ferdinand, strada Mihai Viteazu și strada Termelor, perimetru care corespunde cu orașul antic Tomis, cu cetatea bizantină Constantiniană și cu localitatea otomană Küstence (Chiustenge). Aici se află vestigiile arheologice antice (printre care marele edificiu cu mozaic), mediavale (temeliile farului zis „Genovez” [1]), precum și cele mai vechi construcții și monumente moderne din oraș (sec. XIX și XX) cum sunt cea mai veche biserică ortodoxă din oraș „Schimbarea la față”, cea mai veche biserică romano-catolică „Sf. Anton de Padova”, cea mai veche geamie „Hünkiyâr Cami”, cea mai veche sinagogă (pe str. C.A.Rosetti, azi părăginită), fosta primărie care adăpostește Muzeul de Istorie și Arheologie, statuia lui Ovidiu, Muzeul de Sculptură „Ion Jalea”, edificiul Cazinoului, Acvariul, „Amiralitatea” (comandamentul forțelor navale) și multe alte mărturii arhitectonice din istoria orașului, unele în paragină.

În ultimii ani au fost începute lucrări de reabilitare în Zona Peninsula, în Piața Ovidiu, pe faleza Cazinoului și la unele clădiri din interiorul cartierului, așa cum este și Centrul de excelență în turism și servicii Tomis. Această clădire inițială cu regim de înălțime P+E, în ruină, a fost reabilitată, modernizată și racordată la utilități edilitare, fiind dotată cu mobilier și echipamente informatice. Astfel, Zona Peninsulară a devenit noul punct de atracție și distracție al constănțenilor, cu terase și baruri,

paviment reabilitat, mobilier în stil art-nouveau – pentru încadrarea în spiritul epocii și pentru punerea în valoare a edificiilor culturale din zonă – și, desigur, pravești încântătoare. Piața Ovidiu din Constanța a fost inaugurată, în luna aprilie 2018, după încheierea lucrărilor de reamenajare începute în noiembrie 2012, valoarea investiției fiind de 11,6 milioane de lei, fonduri europene. Și restaurarea și reamenajarea promenadei și a spațiilor verzi din zona Vraja Mării – Cazino – Port Tomis este aproape finalizată.





2.4 Piețe, aria de piață, analiza ofertei și a cererii

Piața imobiliară poate fi definită ca fiind interacțiunea dintre vânzătorii și cumpărătorii de proprietăți care acționează din diferite motive la diferite tipuri de proprietăți. Ca urmare, analiza ei pornește de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor.

Piața imobiliară este influențată de motivațiile, atitudinile și interacțiunile dintre vânzători și cumpărători. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează nu este mare, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare cumparare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizare, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

2.4.1 Aria de piață a spațiilor de birouri

Analizând localizarea și caracteristicile proprietăților observăm că piața pe care concurează este piața închirierilor spațiilor de birouri situate în Zona Peninsula a municipiului Constanța. Prețurile de închiriere a spațiilor de birouri din această arie de piață sunt cuprinse între 3 €/mp. și 10 €/mp, funcție de localizare, finisare, dotări. Cele mai mari chirii se înregistrează la spațiile situate în clădiri moderne de birouri (clasă A) și cele mai mici chirii la apartamentele transformate în birouri.

2.4.2 Definirea pieței, analiza cererii și a ofertei, echilibrul pieței

- Definirea pieței

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este formată din spații cu destinația birouri.

- Analiza pieței

Piața clădirilor de birouri a cunoscut o lungă perioadă de creștere după anul 1990 (la început cele construite înainte de 1989). De la un an la altul chiriiile au crescut și prețurile de tranzacționare de asemenea. Cele mai ridicate prețuri au fost în a doua parte a anului 2007 când pentru tranzacții se vehiculau prețuri care depășeau 1500 EUR/mp. și chirii de 12 - 14 €/mp.

Începând cu anul 2008 cererea pentru clădirile de birouri s-a redus. Primul impact negativ a fost apariția crizei economice. Toate clădirile de birouri din oraș au avut de suferit iar rata de ocupare a început să descrească ceea ce a început să se reflecte în prețuri. Criza economică care a început să se simtă la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scăderea cererii. Nivelul chiriilor a scăzut din 2008 continuu și au scăzut și prețurile. Este greu de apreciat nivelul scăderilor pentru că proprietățile au fost afectate în mod diferit, în funcție de tipul proprietății, localizare, calitatea proprietății.

Începând cu anul 2014 se remarcă o revigorare a pieții, România fiind considerată ca fiind una dintre cele mai atractive piețe din Europa Centrala și de Est, din punct de vedere al investițiilor în spațiile de birouri. Succesul este asigurat de eficiența energetică a clădirii (prin obținerea certificatelor energetice verzi), de serviciile moderne adaptate nevoilor chiriașilor și, nu în ultimul rând, de inovațiile ce diferențiază un proiect de altul.

- Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Cererea pentru acest tip de proprietăți se manifestă mai ales pentru închiriere. Cea mai mare parte a cererii de birouri continuă să vină din partea companiilor IT&C, urmată de companiile din domeniul financiar și de cele din domeniul producției și respectiv logistic. Cererea pentru cumpărare este relevantă dar mai puțin solvabilă, potențialii cumpărători trebuind să aibă putere financiară mare pentru achiziție.

- Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietăți care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o

anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate, la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

A crescut în schimb calitatea spațiilor nou construite și tendința de a se renunța la materialele tradiționale de construcții, apelându-se la elemente de construcții mai ușoare, mai ieftine și cu calități tehnice mai bune.

- Echilibrul pieței

În prezent oferta potențială de terenuri intravilane este mai mare comparativ cu cererea existentă pe piață. La data evaluării, piața imobiliară specifică este în ușoară creștere, oferta fiind ușor mai mare decât cererea dar numărul tranzacțiilor încheiate este redus. În aceste condiții se poate estima că avem încă o **pieță a cumpărătorului**.

CAPITOLUL 3

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber – Nu este cazul.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Analizand CMBU pentru spațiile de evaluat, se constată ca acestea sunt proprietăți de tip nerezidențial, cu destinația de birouri. Avand in vedere prevederile

art. 33 al *Ghidului de Evaluare GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile* "Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării", spațiile pentru care vom evalua chiriile de piață, se află în această situație, nu pot fi utilizate decât în domeniul office, pentru care au fost construite.

Mai mult, prin implementarea proiectului de reabilitare *Centrul de excelență în turism și servicii Tomis*, cod SMIS40036, finanțat prin Programul Operațional Regional 2007 – 2013, Axa Prioritară 1, a fost stipulată obligația ca în spațiile din această clădire să se desfășoare numai activități ce se vor încadra în tipologia activităților de prestări servicii în domenii *asimilabile turismului și sectorului terțiar*. Acest lucru duce la restricții de utilizare a spațiilor, fapt ce se va reflecta în valoarea chiriilor nete obținute.

3.2 Estimarea chiriilor nete de piață

Pentru estimarea chiriei nete de piață a unei proprietăți imobiliare de tip nerezidențial, de comercializare, prestări servicii sau de birouri, Standardele de evaluare ANEVAR 2018, prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode specifice pentru două abordări, și anume: prin piață și prin venit. Având în vedere specificul proprietății imobiliare, zona de situare, tipul de imobil în care este amplasat, lipsa unei delimitări cadastrale și faptul că există date suficiente despre piața imobiliară aferentă (oferte de închiriere de spații de birouri), s-a ales, pentru a fi utilizată în evaluare, doar abordarea prin piață și nu și abordarea prin venit, lipsind informațiile despre costurile fixe și variabile, aferente închirierii și a modului de repartizare a acestora între proprietar și chiriaș, dar în primul rând mărimea suprafeței închiriable și delimitarea ei cadastrală, exactă.

3.2.1 Abordarea prin piață

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, vândute recent sau oferite pe piață. Premisa importantă a abordării este că chiria netă de piață a subiectului de evaluat este în directă legătură cu chiriile nete ale proprietăților comparabile. Analiza se concentrează asupra asemănarilor și diferențelor între proprietăți. Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei drepturile de proprietate evaluate, motivațiile cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, condițiile pieței la data evaluării, dimensiunea proprietății, localizarea, caracteristicile fizice și caracteristicile economice. Abordarea este credibilă atunci când există tranzacții recente suficiente.

S-a aplicat ca metodă *analiza cantitativă* prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Abordarea prin piață utilizează analiza pieței în vederea identificării unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, chiriile ofertate și informațiile referitoare la construcții similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. Dintre metodele de comparare cunoscute, s-a aplicat analiza comparațiilor directe, proces în care se recurge la cuantificare, analizându-se oferte de chirii comparabile în scopul determinării existenței caracteristicilor inferioare, superioare sau egale cu proprietatea evaluată. Datele utilizate pentru comparabilele din analiza sunt preluate din ofertele de închiriere existente la diferite agenții imobiliare, putând fi identificate mai mult de 8 oferte de închiriere, pentru spații de birouri amplasate în zone similare.

3.2.2 Abordarea prin piață pentru spațiul *Birou nr.1 - subsol*

Au fost identificate cinci oferte de închiriere pentru imobile similare cu proprietatea evaluată, reprezentate de spații de birouri situate în *Zona Peninsula*, oferte ale căror caracteristici sunt prezentate în *Anexă*. În estimarea chiriilor nete de piață prin metoda comparațiilor cantitative s-au utilizat aceste informații de piață care s-au decotat (cu un procent de 10%), având în vedere că acestea sunt oferte de vânzare, care, de obicei, se negociază.

Grila de piață se prezintă astfel:

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Identificare proprietate	Str.Nicolae Titulescu, nr.32, Peninsula Constanța, Biroul nr.1, subsol	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula- Piața Ovidiu, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța
Pret chirie luna €		1,005	500	1,296	700	1,440
Pret unitar chirie €/mp		6.7	6.7	12.0	5.8	8.0
TIP COMPARABILA						
Tip comparabila	evaluare	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-0.7	-0.7	-1.2	-0.6	-0.8
Pret de vanzare corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
DREPT DE PROPRIETATE						
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala drept de proprietate		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
CONDITII DE FINANTARE						
Conditii de finantare	cash	similare	similare	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditii de finantare		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
CONDITII DE VANZARE						
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vanzare		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2

CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA						
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Corectie procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare	0	0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.	6.0	6.0	10.8	5.3	7.2	7.2
CONDITII DE PIATA						
Conditii de piata (timpul)	Aug-18	Aug-18	Aug-18	Aug-18	ieulie 2018	ieulie 2018
Corectie procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata	0	0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.	6.0	6.0	10.8	5.3	7.2	7.2
LOCALIZARE						
Localizare	Str.Nicolae Titulescu, nr.32, Peninsula Constanta, Biroul nr.1, subsol	Zona Peninsula, Constanta	Zona Peninsula- Piafa Ovidiu, Constanta	Zona Peninsula, Constanta	Zona Peninsula, Constanta	Zona Peninsula, Constanta
	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral
Corectie procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala localizare	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.	6.0	6.0	10.8	5.3	7.2	7.2
CARACTERISTICI FIZICE						
Clasa cladire birouri	Clasa B+	Clasa B+	Apartment 4 camere	Clasa A	Clasa B+	Clasa B+
Corectie unitara procentuala		0%	10%	-20%	0%	0%
Corectie totala		0.0	0.6	-2.2	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.6	8.6	5.3	7.2
Iluminare naturala	nu	da	da	da	da	da
Corectie procentuala		-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Corectie totala		-1.5	-1.7	-2.2	-1.3	-1.8
Pret corectat		4.5	5.0	6.5	3.9	5.4
Aria utila	36.00	150.00	75.00	108.00	120.00	180.00
Corectie unitara/procentuala		20%	5%	10.0%	15.0%	25.0%
Corectie totala aria utila		0.9	0.2	0.6	0.6	1.4
Pret corectat		5.4	5.2	7.1	4.5	6.8
Vechime - an constructie	inainte de 1910/renovata	renovata	renovata	renovata	renovata	renovata
Corectie procentuala unitara		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala vechime		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.		5.4	5.2	7.1	4.5	6.8
Finisaje	medii	medii	medii	medii	medii	medii
Corectie unitara procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala finisaje		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.		5.4	5.2	7.1	4.5	6.8
Utilitati (en el / apa / canalizare / termoficare proprie / aer conditionat / alte)	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala utilitati		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.		5.4	5.2	7.1	4.5	6.8
Parcare	nu	nu	nu	da	nu	nu
Corectie unitara		0%	0%	-5%	0%	0%
Corectie totala caracteristici economice		0.0	0.0	-0.4	0.0	0.0
Pret corectat		5.4	5.2	6.8	4.5	6.8
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	spatiu birouri/cu restrictii	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri
Corectie unitara procentuala		-25.0%	-25.0%	-25.0%	-25.0%	-25.0%
Corectie totala cea mai buna utilizare		-1.4	-1.3	-1.7	-1.1	-1.7
Pret corectat €/mp.		4.1	3.9	5.1	3.4	5.1
Dotari	mobilier și echipament informatic	nu	nu	nu	nu	nu
Corectie unitara procentuala		5%	5%	5%	5%	5%
Corectie totala		0.2	0.2	0.3	0.2	0.3
Pret corectat €/mp.		4.3	4.1	5.3	3.6	5.3
Numar total de corectii		4	5	6	4	4
Corectie totala neta		-1.76	-1.91	-5.11	-1.68	-1.88
Corectie totala neta (%)		-29%	-32%	-47%	-32%	-26%
Corectie totala bruta		4.00	4.00	7.40	3.20	5.20
Corectie totala bruta (%)		66%	67%	69%	61%	72%

Opinie	3.6 euro /mp/luna	Curs	4.6255
	16.7 lei /mp/luna	Data	01-Aug-18
	129.6 euro/luna		
	599.5 lei/luna		

Explicații pentru ajustările efectuate:

- Tipul tranzacției - Toate comparabilele sunt oferte. Din discuțiile cu agenții imobiliari și din baza de date a evaluatorului am estimat că chirile de piață nete sunt cu 10% mai mici decât chirile de ofertă.
- Dreptul de proprietate - Toate comparabilele au drepturi de proprietate depline, similare cu proprietatea de evaluat, deci corecția este 0.

- Condițiile de finanțare/vânzare - Toate comparabilele au condiții de finanțare/vânzare similare cu cele ale proprietății de evaluat deci corecția este 0.
- Condițiile de piață - Toate ofertele sunt de dată recentă deci nu sunt necesare ajustări.
- Localizare - Toate comparabilele sunt localizate în Zona Peninsula, la fel ca proprietatea de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări.
- Clasă clădire birouri - Comparabila 2, care este un apartament de 4 camere transformat în spațiu de birouri, se ajustează pozitiv cu 10%, iar comparabila 3, care este de clasă A, se ajustează negativ cu 20%.
- Tip de iluminare - Toate comparabilele au iluminare naturală, deci toate se ajustează negativ cu 25%.
- Arie utilă: toate comparabilele au fost ajustate pozitiv pentru a reflecta posibilitatea de a obține prețuri unitare mai mari pentru spații mai mici.
- Anul construcției - Toate comparabilele au fost renovate recent similar cu proprietatea de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări.
- Finisaje - Toate comparabilele au finisaje similare cu finisajele spațiului de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări.
- Utilități - Toate comparabilele au acces la aceleași utilități, deci nu sunt necesare ajustări.
- Utilizare/CMUB - Spre deosebire de comparabile, spațiul de evaluat are restricții de utilizare, deci toate comparabilele vor fi ajustate negativ cu 25%.
- Dotări - Toate comparabilele se închiriază fără mobilier sau aparatură, deci toate se vor ajusta pozitiv cu 5%.

Comparabila cu cele mai puține corecții și cea mai mică corecție absolută este comparabila 4, deci estimăm că indicația asupra valorii chiriei nete de piață a spațiului *Birou nr.1 - subsol*, obținută prin abordarea prin piață este:

$$Vch = 3,6 \text{ €/mp./lună}$$

$$Vch = 16,7 \text{ lei/mp./lună}$$

$$Vch = 129,6 \text{ €/lună}$$

$$Vch = 599,5 \text{ lei/lună}$$

*Valorile estimate sunt fără TVA

3.2.3 Abordarea prin piață pentru spațiul Birou nr.2 - subsol

Au fost identificate cinci oferte de închiriere pentru imobile similare cu proprietatea evaluată, reprezentate de spații de birouri situate în Zona Peninsula, oferte ale căror caracteristici sunt prezentate în Anexă. În estimarea chiriilor nete de piață prin metoda comparațiilor cantitative s-au utilizat aceste informații de piață care s-au decotat (cu un procent de 10%), având în vedere că acestea sunt oferte de vânzare, care, de obicei, se negociază.

Grila de piață se prezintă astfel:

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Identificare proprietate	Str.Nicolae Titulescu, nr.32, Peninsula Constanța, Biroul nr.2, subsol	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula- Piața Ovidiu, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța
Pret chirie luna €		1,005	500	1,296	700	1,440
Pret unitar chirie €/mp		6.7	6.7	12.0	5.8	8.0
TIP COMPARABILA						
Tip comparabila	evaluare	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-0.7	-0.7	-1.2	-0.6	-0.8
Pret de vanzare corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
DREPT DE PROPRIETATE						
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala drept de proprietate		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
CONDITII DE FINANTARE						
Conditiile de finantare	cash	similare	similare	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditiilor de finantare		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
CONDITII DE VANZARE						
Conditiile de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditiilor de vanzare		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA						
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
CONDITII DE PIATA						
Conditiile de piata (timpul)	Aug-18	Aug-18	Aug-18	Aug-18	iulie 2018	iulie 2018
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditiilor de piata		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
LOCALIZARE						
Localizare	Str.Nicolae Titulescu, nr.32, Peninsula Constanța, Biroul nr.2, subsol	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula- Piața Ovidiu, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța
	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala localizare		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
CARACTERISTICI FIZICE						
Clasă clădire birouri	Clasa B+	Clasa B+	Apartament 4 camere	Clasa A	Clasa B+	Clasa B+
Corectie unitara procentuala		0%	10%	-20%	0%	0%
Corectie totala		0.0	0.6	-2.2	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.6	8.6	5.3	7.2
Iluminare naturală	nu	da	da	da	da	da
Corectie procentuala		-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Corectie totala		-1.5	-1.7	-2.2	-1.3	-1.8
Pret corectat		4.5	5.0	6.5	3.9	5.4
Aria utila	21.70	150.00	75.00	108.00	120.00	180.00
Corectie unitara/procentuala		20%	5%	10.0%	15.0%	25.0%
Corectie totala aria utila		0.9	0.2	0.6	0.6	1.4
Pret corectat		5.4	5.2	7.1	4.5	6.8
Vechime - an constructie	inainte de 1910/renovata	renovata	renovata	renovata	renovata	renovata
Corectie procentuala unitară		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala vechime		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.		5.4	5.2	7.1	4.5	6.8

	medii	medii	medii	medii	medii	medii
Finisaje						
Corectie unitara procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala finisaje		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.		5.4	5.2	7.1	4.5	6.8
Utilitati (en el / apa / canalizare / termoficare proprie / aer conditionat / alte)	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala utilitati		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.		5.4	5.2	7.1	4.5	6.8
Parcare	nu	nu	nu	da	nu	nu
Corectie unitara		0%	0%	-5%	0%	0%
Corectie totala caracteristici economice		0.0	0.0	-0.4	0.0	0.0
Pret corectat		5.4	5.2	6.8	4.5	6.8
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	spatiu birouri/cu restrictii	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri
Corectie unitara procentuala		-25.0%	-25.0%	-25.0%	-25.0%	-25.0%
Corectie totala cea mai buna utilizare		-1.4	-1.3	-1.7	-1.1	-1.7
Pret corectat €/mp.		4.1	3.9	5.1	3.4	5.1
Dotari	mobilier si echipament informatic	nu	nu	nu	nu	nu
Corectie unitara procentuala		5%	5%	5%	5%	5%
Corectie totala		0.2	0.2	0.3	0.2	0.3
Pret corectat €/mp.		4.3	4.1	5.3	3.6	5.3
Numar total de corectii		4	5	6	4	4
Corectie totala neta		-1.76	-1.91	-5.11	-1.68	-1.88
Corectie totala neta (%)		-29%	-32%	-47%	-32%	-26%
Corectie totala bruta		4.00	4.00	7.40	3.20	5.20
Corectie totala bruta (%)		66%	67%	69%	61%	72%

Opinie	3.6 euro /mp/luna	Curs	4.6255
	16.7 lei /mp/luna	Data	01-Aug-18
	78.1 euro/luna		
	361.3 lei/luna		

Explicații pentru ajustările efectuate:

- Tipul tranzacției - Toate comparabilele sunt oferte. Din discuțiile cu agentii imobiliari și din baza de date a evaluatorului am estimat că chiriile de piață nete sunt cu 10% mai mici decât chiriile de ofertă.
- Dreptul de proprietate - Toate comparabilele au drepturi de proprietate depline, similare cu proprietatea de evaluat deci corecția este 0.
- Condițiile de finanțare/vânzare - Toate comparabilele au condiții de finanțare/vânzare similare cu cele ale proprietății de evaluat deci corecția este 0.
- Condițiile de piață - Toate ofertele sunt de dată recentă deci corecția este 0.
- Localizare - Toate comparabilele sunt localizate în Zona Peninsula, la fel ca proprietatea de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări.
- Clasă clădire birouri - Comparabila 2, care este un apartament de 4 camere transformat în spațiu de birouri, se ajustează pozitiv cu 10%, iar comparabila 3, care este de clasă A, se ajustează negativ cu 20%.
- Tip de iluminare - Toate comparabilele au iluminare naturală, deci toate se ajustează negativ cu 25%.
- Arie utilă: toate comparabilele au fost ajustate pozitiv pentru a reflecta posibilitatea de a obține prețuri unitare mai mari pentru spații mai mici.
- Anul construcției - Toate comparabilele au fost renovate recent similar cu proprietatea de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări.
- Finisaje - Toate comparabilele au finisaje similare cu finisajele spațiului de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări

- Utilități - Toate comparabilele au acces la aceleași utilități, deci nu sunt necesare ajustări
- Utilizare/CMUB - Spre deosebire de comparabile, spațiul de evaluat are restricții de utilizare, deci toate comparabilele vor fi ajustate negativ cu 25%.
- Dotări - Toate comparabilele se închiriază fără mobilier sau aparatură, deci toate se vor ajusta pozitiv cu 5%.

Comparabila cu cele mai puține corecții și cea mai mică corecție absolută este comparabila 4, deci estimăm că indicația asupra valorii chiriei nete de piață a spațiului *Birou nr.2 - subsol*, obținută prin abordarea prin piață este:

$$V_{ch} = 3,6 \text{ €/mp./lună}$$

$$V_{ch} = 16,7 \text{ lei/mp./lună}$$

$$V_{ch} = 78,1 \text{ €/lună}$$

$$V_{ch} = 361,3 \text{ lei/lună}$$

*Valorile estimate sunt fără TVA

3.2.4 Abordarea prin piață pentru spațiul *Birou nr.3 - subsol*

Au fost identificate cinci oferte de închiriere pentru imobile similare cu proprietatea evaluată, reprezentate de spații de birouri situate în Zona Peninsula, oferte ale căror caracteristici sunt prezentate în *Anexă*. În estimarea chiriilor nete de piață prin metoda comparațiilor cantitative s-au utilizat aceste informații de piață care s-au decotat (cu un procent de 10%), având în vedere că acestea sunt oferte de vânzare, care, de obicei, se negociază.

Grila de piață se prezintă astfel:

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Identificare proprietate	Str.Nicolae Titulescu, nr.32, Peninsula Constanța, Biroul nr.3, subsol	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula- Piața Ovidiu, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța
Pret chirie luna €		1.005	500	1.296	700	1.440
Pret unitar chirie €/mp		6.7	6.7	12.0	5.8	8.0
TIP COMPARABILA						
Tip comparabila	evaluare	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-0.7	-0.7	-1.2	-0.6	-0.8
Pret de vanzare corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
DREPT DE PROPRIETATE						
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala drept de proprietate		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
CONDITII DE FINANTARE						
Conditii de finantare	cash	similare	similare	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditii de finantare		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
CONDITII DE VANZARE						
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vanzare		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2

CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA						
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Corectie procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare	0	0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.	6.0	6.0	10.8	5.3	7.2	
CONDITII DE PIATA						
Conditii de piata (timpul)	Aug-18	Aug-18	Aug-18	Aug-18	ieulie 2018	ieulie 2018
Corectie procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata	0	0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.	6.0	6.0	10.8	5.3	7.2	
LOCALIZARE						
Localizare	Str.Nicolae Titulescu, nr.32, Peninsula Constanța, Biroul nr.3, subsol	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula- Piața Ovidiu, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța
	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral
Corectie procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala localizare	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.	6.0	6.0	10.8	5.3	7.2	
CARACTERISTICI FIZICE						
Clasa cladire birouri	Clasa B+	Clasa B+	Apartment 4 camere	Clasa A	Clasa B+	Clasa B+
Corectie unitara procentuala	0%	10%	-20%	0%	0%	0%
Corectie totala	0.0	0.6	-2.2	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.	6.0	6.6	8.6	5.3	7.2	
Iluminare naturala	nu	da	da	da	da	da
Corectie procentuala	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Corectie totala	-1.5	-1.7	-2.2	-1.3	-1.8	-1.8
Pret corectat	4.5	5.0	6.5	3.9	5.4	
Aria utila	29.00	130.00	75.00	108.00	120.00	180.00
Corectie unitara/procentuala	20%	3%	10.0%	15.0%	25.0%	25.0%
Corectie totala aria utila	0.9	0.2	0.6	0.6	1.4	1.4
Pret corectat	5.4	5.2	7.1	4.5	6.8	
Vechime - an constructie	inainte de 1910/renovata	renovata	renovata	renovata	renovata	renovata
Corectie procentuala unitara	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala vechime	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.	5.4	5.2	7.1	4.5	6.8	
Finisaje	medii	medii	medii	medii	medii	medii
Corectie unitara procentuala	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala finisaje	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.	5.4	5.2	7.1	4.5	6.8	
Utilitati (en el / apa / canalizare / termoficare proprie / aer conditionat / alte)	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da
Corectie unitara sau procentuala	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala utilitati	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.	5.4	5.2	7.1	4.5	6.8	
Parcare	nu	nu	nu	da	nu	nu
Corectie unitara	0%	0%	-5%	0%	0%	0%
Corectie totala caracteristici economice	0.0	0.0	-0.4	0.0	0.0	0.0
Pret corectat	5.4	5.2	6.8	4.5	6.8	
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	spatiu birouri/cu restrictii	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri
Corectie unitara procentuala	-25.0%	-25.0%	-25.0%	-25.0%	-25.0%	-25.0%
Corectie totala cea mai buna utilizare	-1.4	-1.3	-1.7	-1.1	-1.7	-1.7
Pret corectat €/mp.	4.1	3.9	5.1	3.4	5.1	
Dotari	mobiliar si echipament informatic	nu	nu	nu	nu	nu
Corectie unitara procentuala	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Corectie totala	0.2	0.2	0.3	0.2	0.3	0.3
Pret corectat €/mp.	4.3	4.1	5.3	3.6	5.3	
Numar total de corectii	4	5	6	4	4	
Corectie totala neta	-1.76	-1.91	-5.11	-1.68	-1.88	
Corectie totala neta (%)	-29%	-32%	-47%	-32%	-26%	
Corectie totala bruta	4.00	4.00	7.40	3.20	5.20	
Corectie totala bruta (%)	66%	67%	69%	61%	72%	

Opinie	3.6 euro /mp/luna	Curs	4.6255
	16.7 lei /mp/luna	Data	01-Aug-18
	104.4 euro/luna		
	482.9 lei/luna		

Explicații pentru ajustările efectuate:

- Tipul tranzacției - Toate comparabilele sunt oferte. Din discuțiile cu agentii imobiliari și din baza de date a evaluatorului am estimat că chirile de piață nete sunt cu 10% mai mici decât chirile de ofertă.
- Dreptul de proprietate - Toate comparabilele au drepturi de proprietate depline, similare cu proprietatea de evaluat deci corecția este 0.

- Condițiile de finanțare/vânzare - Toate comparabilele au condiții de finanțare/vânzare similare cu cele ale proprietății de evaluat deci corecția este 0.
- Condițiile de piață - Toate ofertele sunt de dată recentă deci corecția este 0.
- Localizare - Toate comparabilele sunt localizate în Zona Peninsula, la fel ca proprietatea de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări.
- Clasă clădire birouri - Comparabila 2, care este un apartament de 4 camere transformat în spațiu de birouri, se ajustează pozitiv cu 10%, iar comparabila 3, care este de clasă A, se ajustează negativ cu 20%.
- Tip de iluminare - Toate comparabilele au iluminare naturală, deci toate se ajustează negativ cu 25%.
- Arie utilă: toate comparabilele au fost ajustate pozitiv pentru a reflecta posibilitatea de a obține prețuri unitare mai mari pentru spații mai mici.
- Anul construcției - Toate comparabilele au fost renovate recent similar cu proprietatea de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări.
- Finisaje - Toate comparabilele au finisaje similare cu finisajele spațiului de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări
- Utilități - Toate comparabilele au acces la aceleași utilități, deci nu sunt necesare ajustări
- Utilizare/CMUB - Spre deosebire de comparabile, spațiul de evaluat are restricții de utilizare, deci toate comparabilele vor fi ajustate negativ cu 25%.
- Dotări - Toate comparabilele se închiriază fără mobilier sau aparatură, deci toate se vor ajusta pozitiv cu 5%.

Comparabila cu cele mai puține corecții și cea mai mică corecție absolută este comparabila 4, deci estimăm că indicația asupra valorii chiriei nete de piață a spațiului *Birou nr.3 - subsol*, obținută prin abordarea prin piață este:

$$Vch = 3,6 \text{ €/mp./lună}$$

$$Vch = 16,7 \text{ lei/mp./lună}$$

$$Vch = 104,4 \text{ €/lună}$$

$$Vch = 482,9 \text{ lei/lună}$$

*Valorile estimate sunt fără TVA

3.2.5 Abordarea prin piață pentru spațiul *Birou nr.4 - subsol*

Au fost identificate cinci oferte de închiriere pentru imobile similare cu proprietatea evaluată, reprezentate de spații de birouri situate în Zona Peninsula, oferte ale căror caracteristici sunt prezentate în *Anexă*. În estimarea chiriilor nete de

piață prin metoda comparațiilor cantitative s-au utilizat aceste informații de piață care s-au decotat (cu un procent de 10%), având în vedere că acestea sunt oferte de vânzare, care, de obicei, se negociază.

Grila de piață se prezintă astfel:

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Identificare proprietate	Str.Nicolae Titulescu, nr.32, Peninsula Constanța, Biroul nr.4, subsol	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula-Piața Ovidiu, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța
Pret chirie luna €		1,005	500	1,296	700	1,440
Pret unitar chirie €/mp		6.7	6.7	12.0	5.8	8.0
TIP COMPARABILA						
Tip comparabila	evaluare	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-0.7	-0.7	-1.2	-0.6	-0.8
Pret de vanzare corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
DREPT DE PROPRIETATE						
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala drept de proprietate		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
CONDITII DE FINANTARE						
Conditii de finantare	cash	similare	similare	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditii de finantare		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
CONDITII DE VANZARE						
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vanzare		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA						
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
CONDITII DE PIATA						
Conditii de piata (timpul)	Aug-18	Aug-18	Aug-18	Aug-18	ieulie 2018	ieulie 2018
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
LOCALIZARE						
Localizare	Str.Nicolae Titulescu, nr.32, Peninsula Constanța, Biroul nr.4, subsol	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula-Piața Ovidiu, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța
	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala localizare		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
CARACTERISTICI FIZICE						
Clasa cladire birouri	Clasa B+	Clasa B+	Apartament 4 camere	Clasa A	Clasa B+	Clasa B+
Corectie unitara procentuala		0%	10%	-20%	0%	0%
Corectie totala		0.0	0.6	-2.2	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.6	8.6	5.3	7.2
Iluminare naturala	nu	da	da	da	da	da
Corectie procentuala		-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Corectie totala		-1.5	-1.7	-2.2	-1.3	-1.8
Pret corectat		4.5	5.0	6.5	3.9	5.4
Aria utila	27.55	150.00	75.00	108.00	120.00	180.00
Corectie unitara/procentuala		20%	5%	10.0%	15.0%	25.0%
Corectie totala aria utila		0.9	0.2	0.6	0.6	1.4
Pret corectat		5.4	5.2	7.1	4.5	6.8
Vechime - an constructie	inainte de 1910/renovata	renovata	renovata	renovata	renovata	renovata
Corectie procentuala unitara		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala vechime		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.		5.4	5.2	7.1	4.5	6.8
Finisaje	medii	medii	medii	medii	medii	medii
Corectie unitara procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala finisaje		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.		5.4	5.2	7.1	4.5	6.8
Utilitati (en el/apa/canalizare / termoficare proprie / aer conditionat / alte)	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala utilitati		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.		5.4	5.2	7.1	4.5	6.8

Parcare	nu	nu	nu	da	nu	nu
Corectie unitara		0%	0%	-5%	0%	0%
Corectie totala caracteristici economice		0.0	0.0	-0.4	0.0	0.0
Pret corectat		5.4	5.2	6.8	4.5	6.8
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	spatiu birouri/cu restrictii	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri
Corectie unitara procentuala		-25.0%	-25.0%	-25.0%	-25.0%	-25.0%
Corectie totala cea mai buna utilizare		-1.4	-1.3	-1.7	-1.1	-1.7
Pret corectat €/mp.		4.1	3.9	5.1	3.4	5.1
Dotari	mobilier și echipament informatic	nu	nu	nu	nu	nu
Corectie unitara procentuala		5%	5%	5%	5%	5%
Corectie totala		0.2	0.2	0.3	0.2	0.3
Pret corectat €/mp.		4.3	4.1	5.3	3.6	5.3
Numar total de corectii		4	5	6	4	4
Corectie totala neta		-1.76	-1.91	-5.11	-1.68	-1.88
Corectie totala neta (%)		-29%	-32%	-47%	-32%	-26%
Corectie totala bruta		4.00	4.00	7.40	3.20	5.20
Corectie totala bruta (%)		66%	67%	69%	61%	72%

	3.6 euro/mp/luna	Curs	4.6253
Opinie	16.7 lei/mp/luna	Data	01-Aug-18
	99.2 euro/luna		
	458.8 lei/luna		

Explicații pentru ajustările efectuate:

- Tipul tranzacției - Toate comparabilele sunt oferte. Din discuțiile cu agentii imobiliari și din baza de date a evaluatorului am estimat că chiriile de piață nete sunt cu 10% mai mici decât chiriile de ofertă.
- Dreptul de proprietate - Toate comparabilele au drepturi de proprietate depline, similare cu proprietatea de evaluat deci corecția este 0.
- Condițiile de finanțare/vânzare - Toate comparabilele au condiții de finanțare/vânzare similare cu cele ale proprietății de evaluat deci nu sunt necesare ajustări.
- Condițiile de piață - Toate ofertele sunt de dată recentă deci corecția este 0.
- Localizare - Toate comparabilele sunt localizate în Zona Peninsula, la fel ca proprietatea de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări.
- Clasă clădire birouri - Comparabila 2, care este un apartament de 4 camere transformat în spațiu de birouri, se ajustează pozitiv cu 10%, iar comparabila 3, care este de clasă A, se ajustează negativ cu 20%.
- Tip de iluminare - Toate comparabilele au iluminare naturală, deci toate se ajustează negativ cu 25%.
- Arie utilă: toate comparabilele au fost ajustate pozitiv pentru a reflecta posibilitatea de a obține prețuri unitare mai mari pentru spații mai mici.
- Anul construcției - Toate comparabilele au fost renovate recent similar cu proprietatea de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări.
- Finisaje - Toate comparabilele au finisaje similare cu finisajele spațiului de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări
- Utilități - Toate comparabilele au acces la aceleași utilități, deci nu sunt necesare ajustări

- Utilizare/CMUB - Spre deosebire de comparabile, spațiul de evaluat are restricții de utilizare, deci toate comparabilele vor fi ajustate negativ cu 25%.
- Dotări - Toate comparabilele se închiriază fără mobilier sau aparatură, deci toate se vor ajusta pozitiv cu 5%.

Comparabila cu cele mai puține corecții și cea mai mică corecție absolută este comparabila 4, deci estimăm că indicația asupra valorii chiriei nete de piață a spațiului *Birou nr.4 - subsol*, obținută prin abordarea prin piață este:

$$V_{ch} = 3,6 \text{ €/mp./lună}$$

$$V_{ch} = 16,7 \text{ lei/mp./lună}$$

$$V_{ch} = 99,2 \text{ €/lună}$$

$$V_{ch} = 458,8 \text{ lei/lună}$$

*Valorile estimate sunt fără TVA

3.2.6 Abordarea prin piață pentru spațiul *Birou nr.2 - etaj*

Au fost identificate cinci oferte de închiriere pentru imobile similare cu proprietatea evaluată, reprezentate de spații de birouri situate în Zona Peninsula, oferte ale căror caracteristici sunt prezentate în *Anexă*. În estimarea chiriilor nete de piață prin metoda comparațiilor cantitative s-au utilizat aceste informații de piață care s-au decotat (cu un procent de 10%), având în vedere că acestea sunt oferte de vânzare, care, de obicei, se negociază.

Grila de piață se prezintă astfel:

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Identificare proprietate	Str.Nicolae Titulescu, nr.32, Peninsula Constanța, Biroul nr.1, etaj	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula-Piața Ovidiu, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța
Pret chirie luna €		1.005	500	1.296	700	1.440
Pret unitar chirie €/mp		6.7	6.7	12.0	5.8	8.0
TIP COMPARABILA						
Tip comparabila	evaluare	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-0.7	-0.7	-1.2	-0.6	-0.8
Pret de vanzare corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
DREPT DE PROPRIETATE						
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala drept de proprietate		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
CONDITII DE FINANTARE						
Conditii de finantare	cash	similare	similare	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditii de finantare		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
CONDITII DE VANZARE						
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vanzare		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2

CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA						
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Corectie procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare	0	0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.	6.0	6.0	10.8	5.3	7.2	
CONDITII DE PIATA						
Conditii de piata (timpul)	Aug-18	Aug-18	Aug-18	Aug-18	ieulie 2018	ieulie 2018
Corectie procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata	0	0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.	6.0	6.0	10.8	5.3	7.2	
LOCALIZARE						
Localizare	Str.Nicolae Titulescu, nr.32, Peninsula Constanța, Biroul nr.1, etaj	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula-Piața Ovidiu, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța
	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral
Corectie procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala localizare	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.	6.0	6.0	10.8	5.3	7.2	
CARACTERISTICI FIZICE						
Clasa cladire birouri	Clasa B+	Clasa B+	Apartment 4 camere	Clasa A	Clasa B+	Clasa B+
Corectie unitara procentuala	0%	10%	-20%	0%	0%	0%
Corectie totala	0.0	0.6	-2.2	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.	6.0	6.6	8.6	5.3	7.2	
Iluminare naturala	da	da	da	da	da	da
Corectie procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.	6.0	6.6	8.6	5.3	7.2	
Aria utila	43.50	150.00	75.00	108.00	120.00	180.00
Corectie unitara/procentuala	20%	5%	10.0%	15.0%	25.0%	
Corectie totala aria utila	1.2	0.3	0.9	0.8	1.8	
Pret corectat €/mp.	7.2	6.9	9.5	6.0	9.0	
Vechime - an constructie	inainte de 1910/renovata	renovata	renovata	renovata	renovata	renovata
Corectie procentuala unitara	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala vechime	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.	7.2	6.9	9.5	6.0	9.0	
Finisaje	medii	medii	medii	medii	medii	medii
Corectie unitara procentuala	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala finisaje	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.	7.2	6.9	9.5	6.0	9.0	
Utilitati (en el / apa / canalizare / termoficare proprie / aer conditionat / alte)	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da
Corectie unitara sau procentuala	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala utilitati	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.	7.2	6.9	9.5	6.0	9.0	
Parcare	nu	nu	da	nu	nu	nu
Corectie unitara	0%	0%	-5%	0%	0%	0%
Corectie totala caracteristici economice	0.0	0.0	-0.5	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.	7.2	6.9	9.0	6.0	9.0	
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	spatiu birouri/cu restrictii	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri
Corectie unitara procentuala	-25.0%	-25.0%	-25.0%	-25.0%	-25.0%	-25.0%
Corectie totala cea mai buna utilizare	-1.8	-1.7	-2.3	-1.5	-2.3	
Pret corectat €/mp.	5.4	5.2	6.8	4.5	6.8	
Dotari	mobilier și echipament informatic	nu	nu	nu	nu	nu
Corectie unitara procentuala	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Corectie totala	0.3	0.3	0.3	0.2	0.3	
Pret corectat €/mp.	5.7	5.5	7.1	4.8	7.1	
Numar total de corectii	4	5	6	4	4	
Corectie totala neta	1.48	1.48	0.99	0.99	1.97	
Corectie totala neta (%)	25%	25%	9%	19%	27%	
Corectie totala bruta	4.20	4.30	7.60	2.20	5.40	
Corectie totala bruta (%)	70%	72%	70%	42%	75%	
Opinie	4.8 euro /mp/luna	Curs			4.6255	
	22.2 lei/mp. /luna	Data			01-Aug-18	
	208.8 euro/luna					
	965.8 ron/mp					

Explicații pentru ajustările efectuate:

- Tipul tranzacției - Toate comparabilele sunt oferte. Din discuțiile cu agentii imobiliari și din baza de date a evaluatorului am estimat că chirile de piață nete sunt cu 10% mai mici decât chirile de ofertă.
- Dreptul de proprietate - Toate comparabilele au drepturi de proprietate depline, similare cu proprietatea de evaluat deci corecția este 0.

- Condițiile de finanțare/vânzare - Toate comparabilele au condiții de finanțare/vânzare similare cu cele ale proprietății de evaluat deci nu sunt necesare ajustări.
- Condițiile de piață - Toate ofertele sunt de dată recentă deci corecția este 0.
- Localizare - Toate comparabilele sunt localizate în Zona Peninsula, la fel ca proprietatea de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări.
- Clasă clădire birouri - Comparabila 2, care este un apartament de 4 camere transformat în spațiu de birouri, se ajustează pozitiv cu 10%, iar comparabila 3, care este de clasă A, se ajustează negativ cu 20%.
- Tip de iluminare - Toate comparabilele au iluminare naturală, similar cu spațiul de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări.
- Arie utilă: toate comparabilele au fost ajustate pozitiv pentru a reflecta posibilitatea de a obține prețuri unitare mai mari pentru spații mai mici.
- Anul construcției - Toate comparabilele au fost renovate recent similar cu proprietatea de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări.
- Finisaje - Toate comparabilele au finisaje similare cu finisajele spațiului de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări.
- Utilități - Toate comparabilele au acces la aceleași utilități, deci nu sunt necesare ajustări.
- Utilizare/CMUB - Spre deosebire de comparabile, spațiul de evaluat are restricții de utilizare, deci toate comparabilele vor fi ajustate negativ cu 25%.
- Dotări - Toate comparabilele se închiriază fără mobilier sau aparatură, deci toate se vor ajusta pozitiv cu 5%.

Comparabila cu cele mai puține corecții și cea mai mică corecție absolută este comparabila 4, deci estimăm că indicația asupra valorii chiriei nete de piață a spațiului *Birou nr.2 - etaj*, obținută prin abordarea prin piață este:

$$V_{ch} = 4,8 \text{ €/mp./lună}$$

$$V_{ch} = 22,2 \text{ lei/mp./lună}$$

$$V_{ch} = 208,8 \text{ €/lună}$$

$$V_{ch} = 965,8 \text{ lei/lună}$$

*Valorile estimate sunt fără TVA

3.2.7 Abordarea prin piață pentru spațiul *Birou nr.1 - etaj*

Au fost identificate cinci oferte de închiriere pentru imobile similare cu proprietatea evaluată, reprezentate de spații de birouri situate în Zona Peninsula,

oferte ale căror caracteristici sunt prezentate în *Anexă*. În estimarea chiriilor nete de piață prin metoda comparațiilor cantitative s-au utilizat aceste informații de piață care s-au decotat (cu un procent de 10%), având în vedere că acestea sunt oferte de vânzare, care, de obicei, se negociază.

Grila de piață se prezintă astfel:

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Identificare proprietate	Str.Nicolae Titulescu, nr.32, Peninsula Constanța, Biroul nr.1. etaj	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula- Piața Ovidiu, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța
Pret chirie luna €		1.005	500	1.296	700	1.440
Pret unitar chirie €/mp		6.7	6.7	12.0	5.8	8.0
TIP COMPARABILA						
Tip comparabila	evaluare	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-0.7	-0.7	-1.2	-0.6	-0.8
Pret de vanzare corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
DREPT DE PROPRIETATE						
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala drept de proprietate		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
CONDITII DE FINANTARE						
Conditii de finantare	cash	similare	similare	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditii de finantare		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
CONDITII DE VANZARE						
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vanzare		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA						
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
CONDITII DE PIATA						
Conditii de piata (timpul)	Aug-18	Aug-18	Aug-18	Aug-18	ieulie 2018	ieulie 2018
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata		0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
LOCALIZARE						
Localizare	Str.Nicolae Titulescu, nr.32, Peninsula Constanța, Biroul nr.1, etaj	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula- Piața Ovidiu, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța	Zona Peninsula, Constanța
		Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala localizare		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.0	10.8	5.3	7.2
CARACTERISTICI FIZICE						
Clasa cladire birouri	Clasa B+	Clasa B+	Apartament 4 camere	Clasa A	Clasa B+	Clasa B+
Corectie unitara procentuala		0%	10%	-20%	0%	0%
Corectie totala		0.0	0.6	-2.2	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.		6.0	6.6	8.6	5.3	7.2
Iluminare naturala	da	da	da	da	da	da
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat		6.0	6.6	8.6	5.3	7.2
Aria utila	30.05	150.00	75.00	108.00	120.00	180.00
Corectie unitara/procentuala		20%	5%	10.0%	15.0%	25.0%
Corectie totala aria utila		1.2	0.3	0.9	0.8	1.8
Pret corectat		7.2	6.9	9.5	6.0	9.0
Vechime - an constructie	inainte de 1910/renovata	renovata	renovata	renovata	renovata	renovata
Corectie procentuala unitara		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala vechime		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.		7.2	6.9	9.5	6.0	9.0
Finisaje	medii	medii	medii	medii	medii	medii
Corectie unitara procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala finisaje		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.		7.2	6.9	9.5	6.0	9.0
Utilitati (en el / apa / canalizare / termoficare proprie / aer conditionat / alte)	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da	da/da/da/da/da/da
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala utilitati		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret corectat €/mp.		7.2	6.9	9.5	6.0	9.0

Parcare	nu	nu	nu	da	nu	nu
Corectie unitara		0%	0%	-5%	0%	0%
Corectie totala caracteristici economice		0.0	0.0	-0.5	0.0	0.0
Pret corectat		7.2	6.9	9.0	6.0	9.0
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	spatiu birouri/cu restrictii	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri	spatiu birouri
Corectie unitara procentuala		-25.0%	-25.0%	-25.0%	-25.0%	-25.0%
Corectie totala cea mai buna utilizare		-1.8	-1.7	-2.3	-1.5	-2.3
Pret corectat €/mp.		5.4	5.2	6.8	4.5	6.8
Dotari	mobilier și echipament informatic	nu	nu	nu	nu	nu
Corectie unitara procentuala		5%	5%	5%	5%	5%
Corectie totala		0.3	0.3	0.3	0.2	0.3
Pret corectat €/mp.		5.7	5.5	7.1	4.8	7.1
Numar total de corectii		4	5	6	4	4
Corectie totala neta		1.48	1.48	0.99	0.99	1.97
Corectie totala neta (%)		25%	25%	9%	19%	27%
Corectie totala bruta		4.20	4.30	7.60	2.20	5.40
Corectie totala bruta (%)		70%	72%	70%	42%	75%

	4.8 euro /mp/luna	Curs		4.6255
Opinie	22.2 lei/mp. /luna	Data		01-Aug-18
	144.2 euro/luna			
	667.2 ron/mp			

Explicații pentru ajustările efectuate:

- Tipul tranzacției - Toate comparabilele sunt oferte. Din discuțiile cu agenții imobiliari și din baza de date a evaluatorului am estimat că chirile de piață nete sunt cu 10% mai mici decât chirile de ofertă.
- Dreptul de proprietate - Toate comparabilele au drepturi de proprietate deplină, similare cu proprietatea de evaluat deci corecția este 0.
- Condițiile de finanțare/vânzare - Toate comparabilele au condiții de finanțare/vânzare similare cu cele ale proprietății de evaluat deci nu sunt necesare ajustări.
- Condițiile de piață - Toate ofertele sunt de dată recentă deci corecția este 0.
- Localizare - Toate comparabilele sunt localizate în Zona Peninsula, la fel ca proprietatea de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări.
- Clasă clădire birouri - Comparabila 2, care este un apartament de 4 camere transformat în spațiu de birouri, se ajustează pozitiv cu 10%, iar comparabila 3, care este de clasă A, se ajustează negativ cu 20%.
- Tip de iluminare - Toate comparabilele au iluminare naturală, similar cu spațiul de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări.
- Arie utilă: toate comparabilele au fost ajustate pozitiv pentru a reflecta posibilitatea de a obține prețuri unitare mai mari pentru spații mai mici.
- Anul construcției - Toate comparabilele au fost renovate recent similar cu proprietatea de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări.
- Finisaje - Toate comparabilele au finisaje similare cu finisajele spațiului de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări
- Utilități - Toate comparabilele au acces la aceleași utilități, deci nu sunt necesare ajustări

- Utilizare/CMUB - Spre deosebire de comparabile, spațiul de evaluat are restricții de utilizare, deci toate comparabilele vor fi ajustate negativ cu 25%.
- Dotări - Toate comparabilele se închiriază fără mobilier sau aparatură, deci toate se vor ajusta pozitiv cu 5%.

Comparabila cu cele mai puține corecții și cea mai mică corecție absolută este comparabila 4, deci estimăm că indicația asupra valorii chiriei nete de piață a spațiului *Birou nr.1 - etaj*, obținută prin abordarea prin piață este:

$$Vch = 4,8 \text{ €/mp./lună}$$

$$Vch = 22,2 \text{ lei/mp./lună}$$

$$Vch = 144,2 \text{ €/lună}$$

$$Vch = 667,2 \text{ lei/lună}$$

Indicația asupra valorilor chiriilor nete de piață ale spațiilor de evaluat prin abordarea prin piață este:

	Denumire spațiu	Suprafață utilă mp.	Chirie netă unitară de piață Euro/mp.	Chirie netă de piață Euro	Chirie netă de piață Lei
1	Birou nr.1 - subsol	36,00	3,6	129,6	599,5
2	Birou nr.2 - subsol	21,70	3,6	78,1	361,3
3	Birou nr.3 - subsol	29,00	3,6	104,4	482,9
4	Birou nr.4 - subsol	27,55	3,6	99,2	458,8
5	Birou nr.1 - etaj	30,05	4,8	144,2	667,2
6	Birou nr.2 - etaj	43,50	4,8	208,8	965,8

3.3 Estimarea chiriilor dublu nete de piață

Pentru a estima *chiriile dublu nete de piață*, adică acele chirii de piață care includ și costul utilităților, vom calcula costul utilităților lunare, cost care va fi raportat la suprafața închiriabilă a întregului imobil, estimând astfel un cost unitar al

utilităților, cost unitar care va fi adăugat la chiriile nete unitare de piață estimate anterior.

Conform adresei nr. 20693/03.08.2018, emisă de Consiliul Județean Constanța se comunică că valoarea facturilor de utilități către furnizorii Engie SA și Enel Energie SA, pe parcursul anilor 2017 - 2018 se ridică la suma de 31742,81 lei. Raportând această valoare la numărul de 19 de luni estimăm un cost lunar pentru utilități de:

$$Cu = 31.742,81 \text{ lei}/19 \text{ luni} = 1.671 \text{ lei/lună}$$

$$Cu = 1.671 \text{ lei/lună adică } Cu = 361 \text{ €/lună}$$

Suprafața închiriabilă a imobilului, conform datelor puse la dispoziție de client, cuprinde *suprafețele utile ale birourilor, spațiului deschis de la parter, depozitului și sălii de pregătire* și are o valoare de:

$$S_{\text{inch}} = 548,05 \text{ mp.}$$

Estimăm că valoarea cheltuielilor unitare lunare este de:

$$V_{\text{ch}} = 1.671 \text{ lei}/548,05 \text{ mp.} = 3 \text{ lei/mp/lună, adică } V_{\text{ch}} = 0,66 \text{ €/mp/lună}$$

	Denumire spațiu	Suprafață utilă mp.	Chirie netă unitară de piață Euro/mp.	Cheltuieli unitare lunare Euro/mp.	Chirie dublu netă unitară de piață Euro/mp.	Chirie dublu netă de piață Euro	Chirie dublu netă de piață Lei
1	Birou nr.1 - subsol	36,00	3,6	0,66	4,22	151,9	702,7
2	Birou nr.2 - subsol	21,70	3,6	0,66	4,22	91,6	423,6
3	Birou nr.3 - subsol	29,00	3,6	0,66	4,22	122,4	566,1
4	Birou nr.4 - subsol	27,55	3,6	0,66	4,22	116,3	537,8
5	Birou nr.1 - etaj	30,05	4,8	0,66	5,46	164,1	758,9
6	Birou nr.2 - etaj	43,50	4,8	0,66	5,46	237,5	1098,6

3.4 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor

Reconcilierea rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății

Reconcilierea necesită un raționament profesionist, bazat pe o analiză atentă, logică a proceselor care conduc la fiecare indicație a valorii. Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor sunt criteriile cu care un evaluator își formulează o opinie finală, clară și fundamentată asupra valorii

3.4.1 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor chiriilor de piață aferente spațiilor de birouri

Având în vedere faptul că am folosit numai abordarea prin piață și cunoscând scopul evaluării, estimăm că indicația asupra valorilor de piață ale chiriilor aferente spațiilor de birouri evaluate este cea obținută prin abordarea prin piață, adică:

	Denumire spațiu	Suprafață utilă mp.	Chirie netă unitară de piață Euro/mp.	Chirie dublu netă unitară de piață Euro/mp.	Chirie netă de piață Euro	Chirie netă de piață Lei	Chirie dublu netă de piață Euro	Chirie dublu netă de piață Lei
1	Birou nr.1 - subsol	36,00	3,6	4,22	129,6	599,5	151,9	702,7
2	Birou nr.2 - subsol	21,70	3,6	4,22	78,1	361,3	91,6	423,6
3	Birou nr.3 - subsol	29,00	3,6	4,22	104,4	482,9	122,4	566,1
4	Birou nr.4 - subsol	27,55	3,6	4,22	99,2	458,8	116,3	537,8
5	Birou nr.1 - etaj	30,05	4,8	5,46	144,2	667,2	164,1	758,9
6	Birou nr.2 - etaj	43,50	4,8	5,46	208,8	965,8	237,5	1098,6

ANEXE

CHIRIE DE PIATĂ

Comparabila 1

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/peninsula/birou-de-inchiriat-X485040CI?lista=12506591>

[Intră în cont](#) [Cont nou](#)

SpatiiComerciale.ro
birouri, retail, investitii

Spatii comerciale Birouri de inchiriat Birouri de inchiriat in Constanta zona Peninsula [Adaugă anunț](#)

Peninsula, Spatiu Birouri 150 MP, Clasa AAA.

Constanta, zona Peninsula [vezi harta](#)

De inchiriat Spatiu pentru birouri

6,7 EUR / mp / lună
1.005 EUR / lună

Suprafata totala disponibila: 150 mp
Tip imobil: Cladire de birouri (Spatiu birouri)
Clasa birouri: A
Modificat la: 02/08/2018



[Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Denumire spațiu:	spatiu birouri
Suprafata inchiriala:	150 mp
Chirie / mp / luna:	6,7 EUR/mp (total: 1.005 EUR/lună), Comision: 50%
Disponibil:	imediat

Anunț publicat de: **GRUP PROPRIETATI PERFECTE**

Cere detalii despre această proprietate

 **Razvan** (broker)
0745.586.240
Alte telefoane: 0722.666.773

Pentru o identificare ușoară comunicați-vă cu anunțul X485040CI, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro.

[Trimite email](#)

Spații disponibile

Denumire spațiu:	spatiu birouri
Suprafata inchiriala:	150 mp
Chirie / mp / luna:	6,7 EUR/mp (total: 1.005 EUR/lună), Comision: 50%
Disponibil:	imediat

Alte detalii despre proprietate

GPP va propune pentru inchiriere un spatiu de birouri situat la etajul 1 al unui imobil P+3 din zona Peninsula. Imobilul detine toate utilitatile necesare: sistem alarma, supraveghere video, centrala termica proprie pe fiecare etaj, aer conditionat, grup sanitar separat pe fiecare etaj, posibilitatea de inchiriere locuri parcare in zona imobilului.

Zona este una de interes si in plina dezvoltare iar in vecinatate se afla restaurante, port turistic, muzee.

Localizare și puncte de interes

StreetView **Mijloace de transport** Invățământ Supermarket/Mall Recreere Parcări



[Trimite email](#)

Monitor LED Samsung Gaming S32F351FBU 31.5 inch Slim White



1.017 Lei

[Trimite unui prieten](#) +

[Raportează oferta incorectă](#) +

Comparabila 2

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/peninsula/birou-de-inchiriat-X485040CM?lista=12506591>

Spații comerciale
Birouri de inchiriat
Birouri de inchiriat în Constanța
Zona Peninsula
Adaugă anunț

Constanța, Spațiu Birouri, 4 Incaperi, Renovat, Gaze

Constanța, zona Peninsula [vezi harta](#)

De inchiriat Spațiu pentru birou:


6,67 EUR / mp / lună
500,25 EUR / lună


Suprafață totală disponibilă: 75 mp

Tip imobil: Clădire de birouri (Spațiu birouri)

Clasa birouri: A

Modificat la: 02/08/2018





[Salvează anunț](#)

Cere detalii despre această proprietate

Razvan (broker)

0745.586.240

Alte telefoane:
0722.666.773

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X485040CM, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro.

[Trimite email](#)

Spații disponibile

Denumire spațiu:	Birouri
Suprafață inchiriată:	75 mp
Chirie / mp / lună:	6,67 EUR/mp (total: 500,25 EUR/lună), Comision: 50 %
Disponibil:	imediat


Alte detalii despre proprietate

Spațiul pe care îl propunem pentru inchiriere este situat la etajul 1 al unui imobil P+2 din zona Piața Ovidiu. Este ideal pentru activitatea de birou, poziție bună, în vecinătatea cafenelelor și restaurantelor, și foarte aproape de portul Constanța.

Spațiul pe care îl propunem pentru inchiriere este situat la etajul 1 al unui imobil P+2 din zona Piața Ovidiu. Este ideal pentru activitatea de birou, poziție bună, în vecinătatea cafenelelor și restaurantelor, și foarte aproape de portul Constanța. Este format din 4 încăperi pentru birouri și 2 grupuri sanitare.


Localizare și puncte de interes

StreetView
Mijloace de transport
Învățământ
Supermarket/Mall
Recreere
Parcări



Stații autobuz	Distanță
Poarta 2 Port [44]	aprox. 250 m
Cap linie Poarta 2 [42]	aprox. 260 m

kubex Bicicleta copii Pegas Mezin B (16")
I. viteza, Albestru



869 LEI

[Trimite unui prieten](#) +

[Raportează oferta incorectă](#) +

Comparabila 3

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/constant/p-ta-ovidiu/birou-de-inchiriat-X20S04005?lista=12506591>

Spatii comerciale
Birouri de inchinat
Birouri de inchinat in Constanta
zona P-ta Ovidiu
Adauga anunt

Peninsula Ovidiu- Birouri Clasa A

Constanta, zona P-ta Ovidiu [vezi harta](#)

De inchinat: Spatiu pentru birouri

12 EUR + TVA / mp / luna
1.296 EUR + TVA / luna

Suprafata totala disponibila:	108 mp
Tip imobil:	Cladire de birouri
Clasa birouri:	A
Stare imobil:	modernizat
Stadiu constructie:	exista
Modificat la:	30/07/2018

[Salveaza anunt](#)

Cere detalii despre această proprietate

Aurelian Campean (Agent)

0724.001.011

Alte telefoane:
0341.456.657

Pentru o identificare usoara comunică id-ul anunțului X20S04005, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro.

Trimite email

Spații disponibile

1. Suprafata inchinabila: **108 mp**
Chirie / mp / luna: **12 EUR/mp** (total: 1.296 EUR/luna) + TVA + alte cheltuieli. Comision: 50%
Disponibil: **imediat**

Alte detalii despre proprietate

Cladire impresionanta prin arhitectura unica si calitatea constructiei.Locatie exceptionala, chiar in peninsula Ovidiu .Cladirea beneficiaza de panorama catre portul Constanta, locatia fiind ideala pentru companiile ce desfasoara activitati in incinta portului Constanta.
Spatiu foarte bine structurat , cuprinde birou directorial,spatii destinate birourilor operationale, baie proprie. Acces securizat , tamplarie metalica Scucho, incalzirea si racirea asigurate de sistem de climatizare prin ventilatoare Daikin.

Cladire impresionanta prin arhitectura unica si calitatea constructiei.Locatie exceptionala, chiar in peninsula Ovidiu .Cladirea beneficiaza de panorama catre portul Constanta, locatia fiind ideala pentru companiile ce desfasoara activitati in incinta portului Constanta.
Spatiu foarte bine structurat , cuprinde birou directorial,spatii destinate birourilor operationale, baie proprie. Acces securizat , tamplarie metalica Scucho, incalzirea si racirea asigurate de sistem de climatizare prin ventilatoare Daikin.
Absolut toate utilitatile sunt contorizate independent.
Cladirea beneficiaza de receptie,lift Schindler locuri de parcare.

Localizare și puncte de interes

StreetView
Mijloace de transport
Învățământ
Supermarket/Mall
Recreere
Parcări

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

Stații autobuz
Distanță

TIMP CU TINE
CA SA MERGI INAINTE

Alexandra Nechita, ambasadorul FuzeTea, ne incurajează să petrecem mai mult timp cu noi, pentru a avea parte de relaxare.

Află mai multe

[Trimite unui prieten](#) +

[Raportează oferta incorectă](#) +

Comparabila 4

<http://www.blueskyimpex.ro/piata-ovidiu-spatiu-modern-compartimentat-in-cladire-de-birouri/spatii-comerciale/3875/>

Piata Ovidiu, spatiu modern, compartimentat, in cladire de birouri in Constanta Zona Piata Ovidiu

700 Euro

Adaugata / modificata: 30.07.2018

In rate de la banca incepand cu 16 RON/Luna - Vezi detalii



Galerie foto oferta

Detalii oferta

ID:	3875
Localitate:	Constanta
Zona:	Piata Ovidiu
Tip:	inchiriere
Suprafata:	120
Suprafata nivel:	96.5
Numar nivele:	5
Nr. camere:	5

Extra: apa, canalizare, grup sanitar, acces auto, termopan, parchet, centrala/incalzire, gresie, faianta

Observatii: Spatiul este special destinat birourilor, cabinetelor. Cladirea este renovata la standarde moderne, de lux, fiind situata intr-o zona cu potential. Este compartimentat in 4 birouri generoase si luminoase, cu acces dintr-o sala mare, in care se poate amenaja receptia (secretariatul). Dispune de 2 grupuri sanitare, de un balcon si o logie, precum si de o camera tehnica in care se afla centrala termica (gaz). La pret se adauga TVA, plus cheltuielile de mentenanta

Informatii contact

Reprezentant Blue Sky

Agent: **Simona C**
 Telefon: 0722-537977
 Email: simona@blueskyimpex.ro

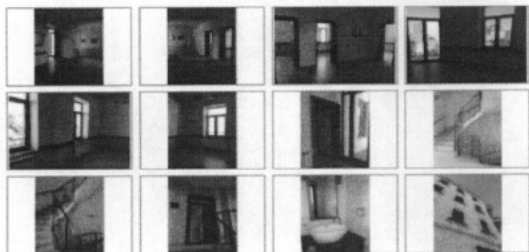


Esti interesat de aceasta oferta?

Solicita detalii suplimentare



Galerie foto oferta



gresie, faianta

Observatii: Spatiul este special destinat birourilor, cabinetelor. Cladirea este renovata la standarde moderne, de lux, fiind situata intr-o zona cu potential. Este compartimentat in 4 birouri generoase si luminoase, cu acces dintr-o sala mare, in care se poate amenaja receptia (secretariatul). Dispune de 2 grupuri sanitare, de un balcon si o logie, precum si de o camera tehnica in care se afla centrala termica (gaz). La pret se adauga TVA, plus cheltuielile de mentenanta

Informatii contact

Reprezentant Blue Sky

Agent: **Simona C**
 Telefon: 0722-537977
 Email: simona@blueskyimpex.ro



Esti interesat de aceasta oferta?

Solicita detalii suplimentare

Nume*

Telefon*

Email

Mesaj*

Cod verificare*

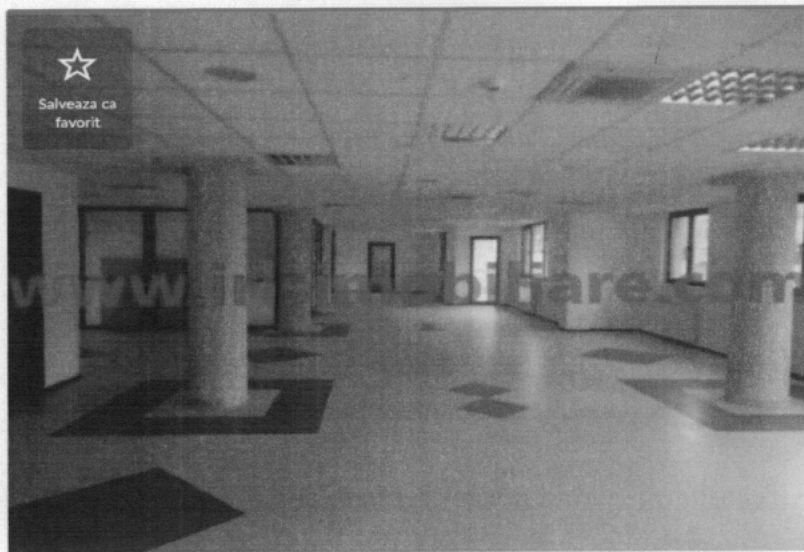
Trimite solicitarea



Credit Imobiliar
 Completeaza formularul de mai jos si te vom contacta in cel mai scurt timp

Comparabila 5

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriere-spatiu-birouri-peninsula-IDA8ELj.html#fc770ef9a7>



☆
Salveaza ca
favorit

1 440 €

Contact prin Storia.ro

☎ 0728 926 717
0241 583 331

📍 Constanta, judet Constanta
Vezi pe harta



iris imobiliare
Pe site din oct 2011

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Inchiriere spatiu birouri Peninsula

Constanta, judet Constanta Adaugat La 10:32, 31 iulie 2018, Numar anunt: 149826677

👍 imi place 0 Distribuie

📌 Promoveaza anuntul

🔄 Actualizeaza anuntul

Oferit de

Agentie

Vanzare/Inchiriere

Inchiriere

Spatiu birouri de inchiriat in Constanta, zona centru Peninsula, suprafata 180mp, grup sanitar, bucatarie, etaj 1 situat in cladire de birouri. Finisaje moderne, gresie, granit, piatra naturala, faiana, tamplarie pvc cu geam triplu termoizolant, aer conditionat, centrala proprie pe gaz, lift Schindler etc Imobilul se inchiriaza pe termen lung. Proprietar persoana fizica. Pret 8Euro/mp discutabil, anticipat plus o luna garantie. ID: 89106

Anunturi publicate de: iris imobiliare

Anuntul [Inchiriere spatiu birouri Peninsula](#) este adaugat de pe Storia.ro.





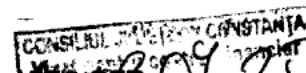
CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ FINANCIARĂ
SERVICIUL ACHIZIȚII, ANALIZĂ PIAȚĂ, URMĂRIRE CONTRACTE



• Bd. Tomis nr.51, Constanta – 900725 • www.cjc.ro • Tel.: +40-241-488413 / Fax: +40-241-488411 • e-mail: licitatii@cjc.ro •

Nr. 19818 / 25.07.2018

APROBAT,
ADMINISTRATOR PUBLIC
MATICHESCU MIRELA FLORENȚA



NOTĂ DE COMANDĂ

CĂTRE,

OANCIA E. NICOLAE -EVALUATOR
B-dul Brailei, nr.6, bl. 6, sc.1, et.3, ap.16, Focsani, jud. Vrancea
C.I.F. 32872520, tel. 0772276278
mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

Referitor la achiziția directă privind *Servicii de elaborare Raport de evaluare în vederea stabilirii nivelului chiriei pentru spațiile din cadrul imobilului Centrul de Excelență în Turism și Servicii „Tomis”, imobil aflat în proprietatea publică a județului Constanța, str. Nicolae Titulescu nr. 32, vă transmitem nota de comandă din partea CONSILIULUI JUDEȚEAN CONSTANȚA, CIF: 2981739, Bd. Tomis, nr. 51, Constanța, Județ Constanța, Cod poștal: 900725, astfel:*

Denumirea serviciului	U/M	Cant.	Valoarea totală fără TVA
<i>Servicii de elaborare Raport de evaluare în vederea stabilirii nivelului chiriei pentru spațiile din cadrul imobilului Centrul de Excelență în Turism și Servicii „Tomis”</i>	-	-	1.950 lei
TOTAL VALOARE FĂRĂ TVA: 1.950 lei			

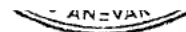
Termen de prestare: 10 zile lucrătoare de la data transmiterii notei de comandă.

Condiții de plată: plata se va face cu OP, în termen de maxim 30 de zile de la recepția Raportului de evaluare, în baza facturii emisă de prestator.

Pentru alte informații vă puteți adresa Serviciului Turism, Promovare Turistică și Coordonarea Centrului de Excelență în Turism, persoana de contact Enescu Florina, tel. 0241/486366.

Director General
Direcția Generală Economico-Financiară

Intocmit,
Inspector Serviciul Achiziții,
Analiză Piață, Urmărire Contracte





NR. 20693 / 03.08.2018

Către
Direcția de Turism și Coordonarea Instituțiilor
de Cultură Subordonate

În atenția Doamnei Petrachi Mihaela Anca, Director Executiv

Urmare adresei dumneavoastră nr.20544/02.08.2018, vă transmitem alăturat datele solicitate conform tabelelor anexate :

- plăți an 2017-2018 către furnizorul ENGIE S.A (tabel nr.1)
- plăți an 2017-2018 către furnizorul ENEL ENERGIE S.A (tabel nr.2)

Director General DGEF

Răscăniți Georgeta

Elaborat,
Cosoreanu Gabriela

**FURNIZOR ENGIE (CONGAZ) PLATI FACTURI CENTRUL DE
EXCELENTA IN TURISM SI SERVICII TOMIS
(TITULESCU NR 32)**

COD CLIENT 191077833181/CTR3006976499

AN 2017-2018

tabel nr 1

factura nr/data	valoare factura cu	sold pre fact	rest pla fact	op	valoare op
11305759580 10,02,2017	2449,04	-1151,45	1297,59	427 17,03,2017	1297,59
11605684310 09,03,2017	2666,2	1297,59	2666,2	531 30,03,2017	6311,16
11206015803 10,04,2017	2921,46	0	2921,46	719 03,05,2017	2921,46
11505868071 09,05,2017	563,2	0	563,2	1158 19,06,2017	563,2
10906494194 08,06,2017	170,86	563,2	170,86	1252 27,06,2017	5029,88
10507847677 07,07,2017	740,61	0	740,61	1459 28,07,2017	740,61
10507950090 08,08,2017	133,83	0	133,83	1746 07,09,2017	133,83
11206705994 08,11,2017	318,23	-133,82	184,41	2309 24,11,2017	184,41
1000417424 22,11,2017	214,2	184,41	214,2	2354 06,12,2017	214,2
11606524364 11,12,2017	1675,58	0	1675,58	2705 27,12,2017	1854,98

PLATI	AN 2017	10567,94
--------------	----------------	-----------------

FURNIZOR ENEL 2017
PLATI FACTURI CENTRUL DE EXCELENTA IN
TURISM SI SERVICII TOMIS
TITULESCU NR 32

tabel nr 2

nr crt	factura nr/data	valoare factura	op	valoare op
1	2755540 06,04,2017	478,15	816 15,05,2017	2407,52
2	35901894 05,05,2017	444,99	1157 19,06,2017	2102,34
3	4459768 08,06,2017	260,67	1291 06,07,2017	1474,67
4	7379452 06,09,2017	451,14	1875 04,10,2017	1122,68
5	8265270 05,10,2017	165,56	2068 30,10,2017	15153,26
6	9194306 06,11,2017	241,42	2300 24,11,2017	3551,06
7	10080168 07,12,2017	594,89	117 23,01,2018	2320,25
PLATI		AN 2017	2636,82	

2018

nr crt	factura nr/data	valoare factura	op	valoare op
1	1185842 07,02,2018	564,39	387 07,03,2018	1092,41
2	2045992 08,03,2018	692,47	646 11,04,2018	3549,02
3	3163407 11,04,2018	228,19	992 10,05,2018	228,19
4	3778808 09,05,2018	607,3	1140 04,06,2018	15260,02
5	4924601 11,06,2018	826,58	1339 04,07,2018	826,58
6	5571773 09,07,2018	1490,44	1539 03,08,2018	1490,44

1. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNULUI ARE URMEAZA A FI INCHIRIAT

Consiliul Judetean Constanta este autoritatea administratiei publice locale abilitata si competenta pentru a promova si desfasura activitati de reprezentare si sustinere a intereselor judetene, in conditiile legii, in vederea dezvoltarii economico-sociale a judetului.

In acest context Consiliul Judetean Constanta intentioneaza sa inchirieze, potrivit normelor legale in vigoare, bunul imobil- **Centru de excelenta in turism si servicii TOMIS**, amplasat in strada Nicolae Titulescu nr. 32, municipiul Constanta, judetul Constanta, proprietatea Judetului Constanta.

Constructia Centru de excelenta in turism si servicii Tomis a fost receptionata in anul 2016 si este identificata in patrimoniul Judetului Constanta dupa cum urmeaza :

- Inregistrata in Domeniul Public al Judetului Constanta
- Numar inventar : 700021-teren ;
- Valoare de inventar teren : 431.039,70 mp pentru o suprafata de 448 mp
- Numar inventar :100098- constructie ;
- Valoare de inventar constructie: 68,30 lei
- Modernizare in urma implementarii proiectului finanta prin programul operational Regional 2007-2013, Axa prioritara 1 " Sprijinirea dezvoltarii durabile a oraselor- poli urbani de crestere " : 2.648.760,12 lei (lucrari C+M)

Cladirea Centru de excelenta in turism si servicii Tomis are regim de inaltime Subsol+Parter+Etaj, fiind rezultatul implementarii proiectului 'Centru de excelenta in turism si servicii Tomis', cod SMIS 40036, finanta prin Programul Operational regional 2007-2013, Axa prioritara 1, 'Sprijinirea dezvoltarii durabile a oraselor- poli urbani de crestere', Domeniul de interventie 1.1 'Planuri integrate de dezvoltare urbana', sub-domeniul Pli crestere.

Practic, prin implementarea acestui proiect, o cladire initiala cu regim de inaltime Parter si etaj, in ruina, a fost reabilitata , modernizata si racordata la utilitati edilitare, fiind si dotata cu mobilier si echipamente IT, creandu-se astfel o structura de sprijinire a afacerilor.

Suprafete aferente obiectivului , conform informatii puse la dispozitie de client:

ŞUPRAFETE-mp	teren	suprafata construita	suprafata desfasurata	suprafata utila
	mp	mp	mp	mp
cladire S+P+E		441,00	1.323,00	821,00
teren cota exclusiva	448,00			

Cladirea reabilitata are urmatoarea structura functionala:

Suprafata utila	mp
subsol	188,50
hol	93,95
birou administratie	28,95
birou 1	36,00
birou 2	70

SAVA A EVALUATORILOR ALTORE
Evaluator autorizat

Suprafata utila	mp
birou 3	29,00
birou 4	27,55
spatiu tehnic	26,45
casa scarii	18,85
parter	282,45
windfang	18,50
spatiu deschis- hol, receptie, socializare, expo	232,10
degajament	10,90
Wc barbati	6,60
Wc femei	6,90
Wc persoane cu dizabilitati	7,45
etaj	295,60
foyer, circulatii	83,10
sala pregatire	84,55
depozit	14,65
birou 1	30,05
birou 2	43,50
Wc barbati	6,55
Wc femei	6,90
centrala termica	7,45
casa scarii	18,85

Dotarea si echiparea Centrului de excelenta in turism si servicii :

Dotari	Cantitate	Pret unitar	Pret total
	buc	lei/buc, fara TVA	lei
Stand expozitional	4	2.310,00	9.240,00
Fotoliu	8	660,00	5.280,00
Canapea	2	1.524,00	3.048,00
Masa 2 persoane	3	394,00	1.182,00
Masa 4 persoane	2	470,00	940,00
Birou calculator	22	457,00	10.054,00
Scaun ergonomic	27	71,00	1.917,00
Dulap cu vitrina	22	869,00	19.118,00
Masa prezentare mica	1	470,00	470,00
Masa prezentare mare	1	645,00	645,00
Raft suspendat	5	165,00	825,00
Scaun prezentare	56	134,00	7.504,00
Raft tip 2	6	326,00	1.956,00
Birou operational	1	694,00	694,00
Total dotari			62.873,00

ANCA EVALUATORILOR AUTORIZATI
Evaluatori autorizati

OANCIA NICOLAE
Legitimăția nr. 17869

CVL 15/03/2018
RECIV 17869

CERTIFICAT Nr. 24433 / 12.01.2018
privind asigurarea colectivă de răspundere profesională
a evaluatorilor și experților tehnici membri ai
Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

În baza poliței nr. 571092712 / 08.12.2017 emisă de Societatea ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A. pentru Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, Asiguratorul se angajează ca la producerea riscurilor asigurate să despăgubească pe Asiguratul nominalizat în prezentul certificat, în forma și cuantumul prevăzute în condițiile de asigurare specificate pe verso, cu condiția achitării primei de asigurare corespunzătoare nivelului de acoperire pentru care s-a făcut opțiunea, în termenele stabilite de metodologia comunicată de ANEVAR.

ASIGURAT: persoana fizică
OANCIA NICOLAE
 B-DUL. BRAILEI, NR. 6, BL. 6, SC. 1, ET. 3, AP. 16, localitate FOCSANI, Vrancea
 CNP / CUI 1660610390727 Număr legitimație 17969 Telefon/Fax 0740199681
 (nume/denumire, adresă, telefon, fax, CNP, CUI, număr legitimație ANEVAR)

SPECIFICUL ACTIVITĂȚII: În conformitate cu normele profesiei recunoscute de ANEVAR prin statutul său.

LIMITA GEOGRAFICĂ: În România

FELUL ASIGURĂRII: Asigurare colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai ANEVAR

Felul răspunderii asigurate	Nivel de acoperire din Programul ANEVAR	Limita de răspundere pe eveniment și agregat (în lei la cursul stabilit de 4,6 Lei/Eur)	Prima de asigurare Formată din prima de bază pentru Nivelul I și toate primele adiționale pentru celelalte niveluri de acoperire
Răspunderea profesională a Evaluatorilor și Experților Tehnici Nivelul I	10.000 Eur	46.000 Lei	34.5 Lei
TOTAL PRIMĂ DE ASIGURARE	treizecispatruleisicincibani (în litere)		34.5 lei (în cifre)
Franșă	150 EUR, echivalent în lei		690,00
Anterioritate	48 luni*		
Perioada asigurată 12 luni	de la	01.01.2018	la 31.12.2018
Prima integrală: 34.5 Lei	s-a încasat la 29.12.2017		
Rata I de primă (suma)	(ziua, luna, anul)		

EȘALONARE RATE (sume și scadențe): 34.5 lei până la 31.01.2018;

Se anexează la prezenta poliță următoarele documente:

- Condițiile privind asigurarea de răspundere civilă profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai ANEVAR
- Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a experților contabili și a contabililor autorizați (14-14)
- Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a auditorilor financiari (14-24)
- Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a practicienilor în insolvență (14-25)
- Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a consultantilor fiscali (14-31)

■ Clauze suplimentare:

- > Cheltuieli de apărare (în limita poliței).
- > Drepturi de proprietate intelectuală (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat)
- > Încălcarea confidențialității (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat)
- > Infidelitatea angajaților (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat)
- > Insultă și calomnie (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat)
- > Răspunderea cibernetică (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 10.000 EUR / eveniment și în agregat)

MENTIUNI SPECIALE: * Anterioritatea se acorda pentru certificatele reinnoite cu continuitate sau ca opțiune achitata separat.

- ⊙ Cererea-chestionar face parte integrantă din polița de asigurare
- ⊙ Prezentul certificat este valabil în varianta electronică sau poate fi tipărit, ambele forme având aceeași valabilitate
- ⊙ Prezentul certificat este parte integrantă din polița de asigurare nr. 571092712 / 08.12.2017 contractată de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România în numele și pentru membrii săi, supunându-se tuturor termenilor și condițiilor din aceasta poliță.

Emis de Aon România Broker de Asigurare la data de 12.01.2018

**CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
CABINET PREȘEDINTE**

EXPUNERE DE MOTIVE

privind închirierea, prin licitație publică deschisă cu strigare, a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic

Prin Procesul Verbal de Predare-Primire nr.21323/10.08.2018, Consiliul Județean Constanța a intrat în posesia Raportului de Evaluare – Chirii de piață pentru șase spații de birouri din cadrul imobilului *Centrul de Excelență în Turism și Servicii „Tomis”*, imobil aflat în proprietatea publică a Județului Constanța, Str. Nicolae Titulescu nr.32, Mun. Constanța, cod poștal 900735, întocmit de evaluatorul autorizat OANCIA NICOLAE, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic.

Astfel, în vederea organizării licitației publice deschise cu strigare, pentru închirierea a 6 (șase) spații/birouri, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, **este necesară aprobarea de către autoritatea județeană**, în conformitate cu prevederile art.14, art.15, art.16, alin(1) din Legea nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare coroborate cu art.123 și art.91 alin.(1) lit.a) și lit.c), alin.(2) lit.c) și alin.(4) lit.a) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **a următoarelor:**

- Închirierea, prin licitație publică deschisă cu strigare, a spațiilor cu destinație de birouri, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis;
- Raportul de Evaluare - Chirii de piață pentru șase spații de birouri din cadrul imobilului *Centrul de Excelență în Turism și Servicii „Tomis”*, imobil aflat în proprietatea publică a Județului Constanța, Str. Nicolae Titulescu nr.32, Mun. Constanța, cod poștal 900735, înregistrat la Consiliul Județean Constanța cu nr.21323/10.08.2018, întocmit de evaluatorul autorizat OANCIA NICOLAE, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic;
- Regulamentul privind procedura de organizare și desfășurare a licitației publice deschise cu strigare, pentru închirierea birourilor, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis;
- Modelul – Cadru al Caietului de sarcini privind licitația publică deschisă cu strigare, pentru închirierea unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis;

- Contractul – Cadru de închiriere a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis;
- Prețurile minime de pornire a licitației deschise, cu strigare, pentru fiecare birou în parte, conform celor prevăzute în Raportul de Evaluare.

Față de cele prezentate mai sus, supun spre dezbateră și aprobare prezentul proiect de hotărâre privind **aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă cu strigare, a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic.**

PRESEDINTE,

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

DIRECȚIA DE TURISM ȘI COORDONAREA INSTITUȚIILOR DE CULTURĂ SUBORDONATE

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă cu strigare, a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic

Centrul de Excelență în Turism și Servicii „Tomis” se află în coordonarea Serviciului Turism, Promovare Turistică și Coordonarea Centrului de Excelență în Turism, din cadrul Direcției de Turism și Coordonarea Instituțiilor de Cultură Subordonate.

Centrul de Excelență în Turism și Servicii „Tomis”, este un imobil aflat în proprietate publică a județului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Nicolae Titulescu nr. 32. Imobilul face obiectul unui proiect cu finanțare europeană nerambursabilă, implementat de către Consiliul Județean Constanța, finanțat prin programul Operațional Regional 2007-2013, Axa prioritară 1 “Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – poli urbani de creștere”, Domeniul de intervenție 1.1 “Planuri integrate de dezvoltare urbană” Subdomeniul Poli de creștere. Obiectivul specific al proiectului îl reprezintă crearea unei structuri de sprijinire a afacerilor prin reabilitarea și modernizarea clădirii menționate.

Potrivit prevederilor cererii de finanțare asumate de către Consiliul Județean Constanța, spațiile reabilite cu destinația de birouri vor fi închiriate către IMM-uri/ONG-uri/instituții/agenții cu activități în turism/furnizori de formare profesională, asociații și patronate de turism, care desfășoară activități în domeniul economic (consultanță financiară, tehnică, proiectare) și activități în domeniul turismului.

Spațiile ce fac obiectul licitației în vederea atribuirii beneficiului contractelor de închiriere, au destinația de birouri, fiind dotate și utilizate atât cu mobilier, cât și cu echipamente IT. Spațiile sunt prezentate astfel:

Subsol, 4 birouri, iluminare artificială: birou 1 – suprafață utilă de 36,00 mp, birou 2 – suprafață utilă de 21,70 mp, birou 3 – suprafață utilă de 29,00 mp, birou 4 – suprafață utilă de 27,55 mp;

Etaj, 2 birouri, iluminare naturală: birou 1 – suprafața utilă 30,05 mp; birou 2 – suprafața utilă 43,50 mp.

Având în vedere că ne aflăm în cel de-al treilea an de sustenabilitate al proiectului, ca urmare a faptului că la licitațiile organizate în vederea închirierii spațiilor cu caracter permanent (birouri) nu s-a prezentat niciun ofertant (la 5 dintre cele 6 licitații), în baza Referatului de Necesitate nr.16721/19.06.2018, aprobat, a fost întocmit Raportul de Evaluare nr.21323/10.08.2018 în vederea actualizării nivelului chiriilor stabilite în baza prevederilor H.C.J.C. nr.298/2016 privind aprobarea

Caietului de sarcini, a Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitației publice cu plic închis pentru închirierea spațiilor din cadrul Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, precum și a contractului cadru de închiriere.

Menționăm că Raportul de Evaluare a stabilit următoarele tarife de închiriere actualizate, în două variante, fără utilități și cu utilități incluse:

Varianta I, fără utilități incluse:

Subsol: birou 1 – suprafață utilă de 36,00 mp, chirie netă de piață 599,5 lei/lună, fără TVA;

birou 2 – suprafață utilă de 21,70 mp, chirie netă pe piață 361,3 lei/lună, fără TVA;

birou 3 – suprafață utilă de 29,00 mp, chirie netă pe piață 482,9 lei/lună, fără TVA;

birou 4 – suprafață utilă de 27,55 mp, chirie netă pe piață 458,8 lei/lună, fără TVA;

Etaj: birou 1 – suprafață utilă 30,05 mp, chirie netă pe piață 667,2 lei/lună, fără TVA;

birou 2 – suprafață utilă 43,50 mp, chirie netă pe piață 965,8 lei/lună, fără TVA.

Varianta II, cu utilități incluse (energie electrică, gaze):

Subsol: birou 1 – suprafață utilă de 36,00 mp, chirie dublu netă de piață 702,7 lei/lună, fără TVA;

birou 2 – suprafață utilă de 21,70 mp, chirie dublu netă de piață 423,6 lei/lună, fără TVA;

birou 3 – suprafață utilă de 29,00 mp, chirie dublu netă de piață 566,1 lei/lună, fără TVA;

birou 4 – suprafață utilă de 27,55 mp, chirie dublu netă de piață 537,8 lei/lună, fără TVA;

Etaj: birou 1 – suprafață utilă 30,05 mp, chirie dublu netă de piață 758,9 lei/lună, fără TVA;

birou 2 – suprafață utilă 43,50 mp, chirie dublu netă de piață 1098,6 lei/lună, fără TVA.

Precizăm că datele de referință pentru cele două variante de calcul al chiriilor lunare, în baza Raportului de Evaluare, sunt valabile pentru data de 01.08.2018 și un curs de referință al BNR de 1 Euro = 4,6255 lei.

Dat fiind faptul că formula de calcul al utilităților este una greoaie și a constituit permanent un impediment în închirierea birourilor (toți cei interesați au invocat costurile suplimentare incerte, derivate din calculul lunar al utilităților aferente spațiilor comune foarte mari, de natură să crească mult costul chiriei propriu-zise mai ales în lunile de iarnă) propunem stabilirea nivelului tarifelor de închiriere cu costul utilităților incluse, așa cum au fost ele stabilite prin Raportul de Evaluare nr.21323/10.08.2018.

Pentru o mai bună valorificare a oportunității de închiriere a spațiilor cu caracter permanent din cadrul Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, precum și în vederea realizării indicatorilor asumați prin Contractul de Finanțare în ceea ce privește realizarea de venituri, ca și condiție obligatorie de finanțare a proiectului prin care imobilul a fost reabilitat, cu fonduri europene nerambursabile, **propunem înlocuirea licitației publice cu plic închis (formă aprobată prin H.C.J.C. nr.298/2016) cu licitația publică deschisă cu strigare**, care permite selectarea ofertantului cu prețul cel mai mare, pentru închirierea celor 6 (șase) spații/birouri, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis.

Din acest motiv, **este necesară aprobarea de către autoritatea județeană**, în conformitate cu prevederile art.14, art.15, art.16, alin(1) din Legea nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare coroborate cu art.123 și art.91 alin.(1) lit.a) și lit.c), alin.(2) lit.c) și alin.(4) lit.a) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **a următoarelor:**

- Închirierea, prin licitație publică deschisă cu strigare, a spațiilor cu destinație de birouri;
- Raportul de Evaluare nr.21323/10.08.2018, a spațiilor proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis;
- Regulamentul privind procedura de organizare și desfășurare a licitației publice deschise cu strigare, pentru închirierea birourilor, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis;
- Modelul – Cadru al Caietului de Sarcini privind licitația publică deschisă cu strigare, pentru închirierea unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis;
- Contractul – Cadru de închiriere a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis;
- Prețurile minime de pornire a licitației deschise, cu strigare, pentru fiecare birou în parte, conform celor prevăzute în Raportul de Evaluare.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă cu strigare, a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic, este oportun și se încadrează în prevederile legale, astfel încât propunem adoptarea acestuia în forma prezentată.

DIRECTOR EXECUTIV,

Direcția de Turism și Coordonarea Instituțiilor de Cultură Subordonate,

Petrochi Mihaela Anca

Șef Serviciul Turism, Promovare Turistică și Coordonarea Centrului de Excelență în Turism,
Istrate Gabriela

Întocmit și redactat,

Inspector superior, Enescu Florina Camelia

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICO-FINANCIARĂ

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă cu strigare, a unor spații proprietatea publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic

Consiliul Județean, potrivit art.91, alin.4, din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare, are atribuții privind darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică a județului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes județean, în condițiile legii. Astfel, Centrul de Excelență în Turism și Servicii „Tomis”, este un imobil aflat în proprietate publică a județului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Nicolae Titulescu nr. 32. Imobilul face obiectul unui proiect cu finanțare europeană nerambursabilă, implementat de către Consiliul Județean Constanța, finanțat prin programul Operațional Regional 2007-2013, Axa prioritară 1 “Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – poli urbane de creștere”, Domeniul de intervenție 1.1 “Planuri integrate de dezvoltare urbană” Subdomeniul Poli de creștere. Obiectivul specific al proiectului îl reprezintă crearea unei structuri de sprijinire a afacerilor prin reabilitarea și modernizarea clădirii menționate.

Potrivit prevederilor cererii de finanțare asumate de către Consiliul Județean Constanța, spațiile reabilite cu destinația de birouri vor fi închiriate către IMM-uri/ONG-uri/instituții/agenții cu activități în turism/furnizori de formare profesională, asociații și patronate de turism, care desfășoară activități în domeniul economic (consultanță financiară, tehnică, proiectare) și activități în domeniul turismului.

Spațiile ce fac obiectul licitației în vederea atribuirii beneficiului contractelor de închiriere, au destinația de birouri, fiind dotate și utilizate atât cu mobilier, cât și cu echipamente IT. Spațiile sunt prezentate astfel: subsol, 4 birouri, iluminare artificială: birou 1 – suprafață utilă de 36,00 mp, birou 2 – suprafață utilă de 21,70 mp, birou 3 – suprafață utilă de 29,00 mp, birou 4 – suprafață utilă de 27,55 mp; Etaj, 2 birouri, iluminare naturală: birou 1 – suprafața utilă 30,05 mp; birou 2 – suprafața utilă 43,50 mp.

Având în vedere că ne aflăm în cel de-al treilea an de sustenabilitate al proiectului, ca urmare a faptului că la licitațiile organizate în vederea închirierii spațiilor cu caracter permanent (birouri) nu s-a prezentat niciun ofertant (la 5 dintre cele 6 licitații), în baza Referatului de Necesitate nr.16721/19.06.2018, aprobat, a fost întocmit Raportul de Evaluare nr.21323/10.08.2018 în vederea actualizării nivelului chiriilor stabilite în baza prevederilor H.C.J.C. nr.298/2016 privind aprobarea Caietului de sarcini, a Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitației publice cu plic

închis pentru închirierea spațiilor din cadrul Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, precum și a contractului cadru de închiriere.

Menționăm că Raportul de Evaluare a stabilit următoarele tarife de închiriere actualizate, în două variante, fără utilități și cu utilități incluse:

Varianta I, fără utilități incluse:

Subsol: birou 1 – suprafață utilă de 36,00 mp, chirie netă de piață 599,5 lei/lună, fără TVA;

birou 2 – suprafață utilă de 21,70 mp, chirie netă pe piață 361,3 lei/lună, fără TVA;

birou 3 – suprafață utilă de 29,00 mp, chirie netă pe piață 482,0 lei/lună, fără TVA;

birou 4 – suprafață utilă de 27,55 mp, chirie netă pe piață 458,8 lei/lună, fără TVA;

Etaj: birou 1 – suprafață utilă 30,05 mp, chirie netă pe piață 667,2 lei/lună, fără TVA;

birou 2 – suprafață utilă 43,50 mp, chirie netă pe piață 965,8 lei/lună, fără TVA.

Varianta II, cu utilități incluse (energie electrică, gaze):

Subsol: birou 1 – suprafață utilă de 36,00 mp, chirie dublu netă de piață 702,7 lei/lună, fără TVA;

birou 2 – suprafață utilă de 21,70 mp, chirie dublu netă de piață 423,6 lei/lună, fără TVA;

birou 3 – suprafață utilă de 29,00 mp, chirie dublu netă de piață 566,1 lei/lună, fără TVA;

birou 4 – suprafață utilă de 27,55 mp, chirie dublu netă de piață 537,8 lei/lună, fără TVA;

Etaj: birou 1 – suprafață utilă 30,05 mp, chirie dublu netă de piață 758,9 lei/lună, fără TVA;

birou 2 – suprafață utilă 43,50 mp, chirie dublu netă de piață 1098,6 lei/lună, fără TVA.

Precizăm că datele de referință pentru cele două variante de calcul al chiriilor lunare, în baza Raportului de Evaluare, sunt valabile pentru data de 01.08.2018 și un curs de referință al BNR de 1 Euro = 4,6255 lei.

Dat fiind faptul că formula de calcul al utilităților este una greoaie și a constituit permanent un impediment în închirierea birourilor (toți cei interesați au invocat costurile suplimentare incerte, derivate din calculul lunar al utilităților aferente spațiilor comune foarte mari, de natură să crească mult costul chiriei propriu-zise mai ales în lunile de iarnă) propunem stabilirea nivelului tarifelor de închiriere cu costul utilităților incluse, așa cum au fost ele stabilite prin Raportul de Evaluare nr.21323/10.08.2018.

Pentru o mai bună valorificare a oportunității de închiriere a spațiilor cu caracter permanent din cadrul Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, precum și în vederea realizării indicatorilor asumați prin Contractul de Finanțare în ceea ce privește realizarea de venituri, ca și condiție obligatorie de finanțare a proiectului prin care imobilul a fost reabilitat, cu fonduri europene nerambursabile, **propunem înlocuirea licitației publice cu plic închis (formă aprobată prin H.C.J.C. nr.298/2016) cu licitația publică deschisă cu strigare**, care permite selectarea ofertantului cu prețul cel mai mare, pentru închirierea celor 6 (șase) spații/birouri proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis.

Din acest motiv, **este necesară aprobarea de către autoritatea județeană**, în conformitate cu prevederile art.14, art.15, art.16, alin(1) din Legea nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare coroborate cu art.123 și art.91 alin.(1) lit.a) și lit.c), alin.(2) lit.c) și alin.(4) lit.a) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **a următoarelor:**

- Închirierea, prin licitație publică deschisă cu strigare, a spațiilor cu destinație de birouri;
- Raportul de Evaluare nr.21323/10.08.2018, a spațiilor proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis;
- Regulamentul privind procedura de organizare și desfășurare a licitației publice deschise cu strigare, pentru închirierea birourilor aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis;
- Modelul – Cadru al Caietului de Sarcini privind licitația publică deschisă cu strigare, pentru închirierea unor spații, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis;
- Contractul – Cadru de închiriere a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis;
- Prețurile minime de pornire a licitației deschise, cu strigare, pentru fiecare birou în parte, conform celor prevăzute în Raportul de Evaluare.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă cu strigare, a unor spații aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic este oportun și se încadrează în prevederile legale, astfel încât propunem adoptarea acestuia în forma prezentată.

DIRECTOR GENERAL,

SEF SERVICIU BUGET,

**CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ DE ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ ȘI JURIDICĂ**

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă cu strigare, a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic

Având în vedere:

- prevederile art.91 alin.(1) lit.c) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora consiliul județean îndeplinește atribuții privind gestionarea patrimoniului județului;
- prevederile art.91 alin.(4) lit.a) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora consiliul județean hotărăște darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică a județului;
- prevederile art.123 alin.(1) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora "Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate";
- prevederile art.861 alin.(3) Cod civil, conform cărora "In condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate";
- prevederile art.14 din Legea nr.213/1198 privind bunurile proprietate publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: „(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aproba, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, iar contractul de închiriere va cuprinde clauze de natura să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia. (2) Contractul de închiriere se poate încheia, după caz, cu orice persoana fizică sau juridică, română sau străină, de către titularul dreptului de proprietate sau de administrare.”
- prevederile art.15 din Legea nr.213/1198 privind bunurile proprietate publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: „Concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică se face prin licitație publică, în condițiile legii.”

considerăm că proiectul de hotărâre *privind aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă cu strigare, a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic* este elaborat cu respectarea dispozițiilor legale enunțate.

DIRECTOR GENERAL.

SEF SERVICIUL JURIDIC ȘI CONTENCIOS,

Consilier juridic.



CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA



● Aleea Magnoliei, nr.2, bl. L4, Constanta ● Tel: +40-241-486620 ● Fax +40-241-486613 ●

DIRECȚIA DE TURISM ȘI COORDONAREA INSTITUȚIILOR DE CULTURĂ SUBORDONATE
SERVICIUL TURISM, PROMOVARE TURISTICĂ ȘI COORDONAREA CENTRULUI DE EXCELENȚĂ ÎN TURISM
NR. 22032/ 23.08.2018

REZOLUȚIE,

**ADMINISTRATOR PUBLIC,
MATICHESCU MIRELA FLORENTA**

REFERAT DE OPORTUNITATE

Centrul de Excelență în Turism și Servicii „Tomis”, este un imobil aflat în proprietate publică a județului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Nicolae Titulescu nr. 32. Imobilul face obiectul unui proiect cu finanțare europeană nerambursabilă, implementat de către Consiliul Județean Constanța, finanțat prin programul Operațional Regional 2007-2013, Axa prioritară 1 “Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – poli urbani de creștere”, Domeniul de intervenție 1.1 “Planuri integrate de dezvoltare urbană” Subdomeniul Poli de creștere. Obiectivul specific al proiectului îl reprezintă crearea unei structuri de sprijinire a afacerilor prin reabilitarea și modernizarea clădirii menționate.

Potrivit prevederilor cererii de finanțare asumate de către Consiliul Județean Constanța, spațiile reabilite cu destinația de birouri vor fi închiriate către IMM-uri/ONG-uri/instituții/agenții cu activități în turism/furnizori de formare profesională, asociații și patronate de turism, care desfășoară activități în domeniul economic (consultanță financiară, tehnică, proiectare) și activități în domeniul turismului.

Spațiile ce fac obiectul licitației în vederea atribuirii beneficiului contractelor de închiriere, au destinația de birouri, fiind dotate și utilate atât cu mobilier, cât și cu echipamente IT. Spațiile sunt prezentate astfel:

Subsol, 4 birouri, iluminare artificială: birou 1 – suprafață utilă de 36,00 mp, birou 2 – suprafață utilă de 21,70 mp, birou 3 – suprafață utilă de 29,00 mp, birou 4 – suprafață utilă de 27,55 mp;

Etaj, 2 birouri, iluminare naturală: birou 1 – suprafața utilă 30,05 mp; birou 2 – suprafața utilă 43,50 mp.

Având în vedere că ne aflăm în cel de-al treilea an de sustenabilitate al proiectului, ca urmare a faptului că la licitațiile organizate în vederea închirierii spațiilor cu caracter permanent (birouri) nu s-a prezentat niciun ofertant (la 5 dintre cele 6 licitații), în baza Referatului de Necesitate nr.16721/19.06.2018, aprobat, a fost întocmit Raportul de Evaluare nr.21323/10.08.2018 în vederea actualizării nivelului chiriilor stabilite în baza prevederilor H.C.J.C. nr.298/2016 privind aprobarea Caietului de sarcini, a Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitației publice cu plic închis pentru închirierea spațiilor din cadrul Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, precum și a contractului cadru de închiriere.

Menționăm că Raportul de Evaluare a stabilit următoarele tarife de închiriere actualizate, în două variante, fără utilități și cu utilități incluse:

Varianta I, fără utilități incluse:

Subsol: birou 1 – suprafață utilă de 36,00 mp, chirie netă de piață 599,5 lei/lună, fără TVA;
birou 2 – suprafață utilă de 21,70 mp, chirie netă pe piață 361,3 lei/lună, fără TVA;
birou 3 – suprafață utilă de 29,00 mp, chirie netă pe piață 482,9 lei/lună, fără TVA;
birou 4 – suprafață utilă de 27,55 mp, chirie netă pe piață 458,8 lei/lună, fără TVA;

Etaj: birou 1 – suprafață utilă 30,05 mp, chirie netă pe piață 667,2 lei/lună, fără TVA;
birou 2 – suprafață utilă 43,50 mp, chirie netă pe piață 965,8 lei/lună, fără TVA.

Varianta II, cu utilități incluse:

Subsol: birou 1 – suprafață utilă de 36,00 mp, chirie dublu netă de piață 702,7 lei/lună, fără TVA;
birou 2 – suprafață utilă de 21,70 mp, chirie dublu netă de piață 423,6 lei/lună, fără TVA;
birou 3 – suprafață utilă de 29,00 mp, chirie dublu netă de piață 566,1 lei/lună, fără TVA;
birou 4 – suprafață utilă de 27,55 mp, chirie dublu netă de piață 537,8 lei/lună, fără TVA;

Etaj: birou 1 – suprafață utilă 30,05 mp, chirie dublu netă de piață 758,9 lei/lună, fără TVA;
birou 2 – suprafață utilă 43,50 mp, chirie dublu netă de piață 1098,6 lei/lună, fără TVA.

Precizăm că datele de referință pentru cele două variante de calcul al chirii lunare, în baza Raportului de Evaluare, sunt valabile pentru data de 01.08.2018 și un curs de referință al BNR de 1 Euro = 4,6255 lei.

Dat fiind faptul că formula de calcul al utilităților este una greoaie și a constituit permanent un impediment în închirierea birourilor (toți cei interesați au invocat costurile suplimentare incerte, derivate din calculul lunar al utilităților aferente spațiilor comune foarte mari, de natură să crească mult costul chiriei propriu-zise mai ales în lunile de iarnă) propunem stabilirea nivelului tarifelor de închiriere cu costul utilităților incluse, așa cum au fost ele stabilite prin Raportul de Evaluare nr.21323/10.08.2018.

Pentru o mai bună valorificare a oportunității de închiriere a spațiilor cu caracter permanent din cadrul Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, precum și în vederea realizării indicatorilor asumați prin Contractul de Finanțare în ceea ce privește realizarea de venituri, ca și condiție obligatorie de finanțare a proiectului prin care imobilul a fost reabilitat, cu fonduri europene nerambursabile, **propunem înlocuirea licitației publice cu plic închis (formă aprobată prin H.C.J.C. nr.298/2016) cu licitația publică deschisă cu strigare**, care permite selectarea ofertantului cu prețul cel mai mare, pentru închirierea celor 6 (șase) spații/birouri proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis.

Din acest motiv, **este necesară aprobarea de către autoritatea județeană**, în conformitate cu prevederile art.14, art.15, art.16, alin(1) din Legea nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare coroborate cu art.123 și art.91 alin.(1) lit.a) și lit.c), alin.(2) lit.c) și alin.(4) lit.a) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **a următoarelor:**

- Închirierea, prin licitație publică deschisă cu strigare, a spațiilor cu destinație de birouri;
- Raportul de Evaluare nr.21323/10.08.2018, a spațiilor proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis;
- Regulamentul privind procedura de organizare și desfășurare a licitației publice deschise cu strigare, pentru închirierea birourilor aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis;
- Modelul – Cadru al Caietului de Sarcini privind licitația publică deschisă cu strigare, pentru închirierea unor spații, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis;
- Contractul – Cadru de închiriere a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis;

- Prețurile minime de pornire a licitației deschise, cu strigare, pentru fiecare birou în parte, conform celor prevăzute în Raportul de Evaluare.

Având în vedere cele prezentate mai sus, vă supunem analizei și aprobării **inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea Raportului de Evaluare nr.21323/10.08.2018 pentru stabilirea tarifelor, în vederea închirierii spațiilor cu caracter permanent din cadrul Centrului de Excelență în Turism și Servicii „Tomis”, precum și privind aprobarea Regulamentului de organizare și desfășurare a licitației publice cu strigare, a Modelului-Cadru al Caietului de Sarcini, a Contractului-Cadru de închiriere și a prețurilor minime de pornire a licitației publice cu strigare, pentru cele șase spații cu destinație de birouri din cadrul Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis.**

Anexăm Raportul de Evaluare nr.21323/10.08.2018.

DIRECTOR EXECUTIV,
Direcția de Turism și Coordonarea Instituțiilor de Cultură Subordonate,
Petrachi.Mihaela Anca

Șef Serviciul Turism, Promovare Turistică și Coordonarea Centrului de Excelență în Turism,
Istrate Gabriela

Întocmit și redactat,
Inspector superior, Enescu Florina Camelia

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

COMISIA PENTRU EDUCAȚIE, SPORT, TURISM ȘI TINERET

RAPORT

Comisia pentru Educație, Sport, Turism și Tineret, întrunită astăzi.....26.09.....2018, a analizat Expunerea de motive a Președintelui Consiliului Județean Constanța, Raportul Direcției de Turism și Coordonarea Instituțiilor de Cultură Subordonate, Raportul Direcției Generale Economico-Financiare și Raportul Direcției Generale de Administrare Publică și Juridică la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă cu strigare, a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic.

Comisia avizează favorabil proiectul de hotărâre sus-menționat.

Comisia pentru Educație, Sport, Turism și Tineret

PREȘEDINTE

GHEORGHE VERONICA ADRIANA

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
COMISIA JURIDICĂ, ORDINE PUBLICĂ ȘI SITUAȚII DE URGENȚĂ

RAPORT

Comisia Juridică, Ordine Publică și Situații de Urgență, întrunită astăzi^{27.09}..... 2018, a analizat Expunerea de motive a Președintelui Consiliului Județean Constanța, Raportul Direcției de Turism și Coordonarea Instituțiilor de Cultură Subordonate, Raportul Direcției Generale Economico-Financiare și Raportul Direcției Generale de Administrare Publică și Juridică **la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă cu strigare, a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic.**

Comisia avizează favorabil proiectul de hotărâre.

Comisia Juridică, Ordine Publică și Situații de Urgență

PREȘEDINTE.

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

COMISIA PENTRU RELAȚIA CU SOCIETATEA CIVILĂ ȘI ONG-URI

RAPORT

Comisia pentru Relația cu Societatea Civilă și ONG-uri, întrunită astăzi.....27.09.....2018, a analizat Expunerea de motive a Președintelui Consiliului Județean Constanța, Raportul Direcției de Turism și Coordonarea Instituțiilor de Cultură Subordonate, Raportul Direcției Generale Economico-Financiare și Raportul Direcției Generale de Administrare Publică și Juridică la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă cu strigare, a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic.

Comisia avizează favorabil proiectul de hotărâre sus-menționat.

Comisia pentru Relația cu Societatea Civilă și ONG-uri

PREȘEDINTE

LOKMAN IONEL A

**CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
COMISIA DE BUGET FINANȚE**

RAPORT

Comisia de Buget Finanțe, întrunită astăzi27.09..... 2018, a analizat Expunerea de motive a Președintelui Consiliului Județean Constanța, Raportul Direcției de Turism și Coordonarea Instituțiilor de Cultură Subordonate, Raportul Direcției Generale Economico-Financiare și Raportul Direcției Generale de Administrare Publică și Juridică la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă cu strigare, a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic.

Comisia avizează favorabil proiectul de hotărâre.

Comisia de Buget Finanțe

PRESEDINTE.

8

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
COMISIA PENTRU CULTURĂ, CULTE, MONUMENTE

RAPORT

Comisia pentru Cultură, Culte, Monumente, întrunită astăzi.....24.09.....2018, a analizat Expunerea de motive a Președintelui Consiliului Județean Constanța, Raportul Direcției de Turism și Coordonarea Instituțiilor de Cultură Subordonate, Raportul Direcției Generale Economico-Financiare și Raportul Direcției Generale de Administrare Publică și Juridică la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică deschisă cu strigare, a unor spații, proprietate publică a Județului Constanța, aflate în incinta Centrului de Excelență în Turism și Servicii Tomis, în scopul desfășurării activităților cu caracter turistic sau conexe sectorului turistic.

Comisia avizează favorabil proiectul de hotărâre sus-menționat.

Comisia pentru Cultură, Culte, Monumente