

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

**Format Electronic**

## DOCUMENTAȚIE DE LICITAȚIE

Pentru închirierea unui spațiu cu destinația de locuință,  
proprietatea privată a U.A.T. Brașov, situat în Municipiul Brașov,  
str. Ecaterina Varga nr.24, ap.1

LICITAȚIE DIN DATA DE 19.10.2021

## **LISTA DOCUMENTAȚIEI DE LICITAȚIE**

**Tit. I - Informații generale privind locatorul.**

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

**Tit. III – Caietul de sarcini.**

**Tit. IV – Fișa de date a procedurii.**

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

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

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

**Tit.V – Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.**

**Tit.VI – Formulare și modele de documente.**

**Tit. I.**  
**Informații generale privind locatorul**

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

Organizează în conformitate cu prevederile O.U.G nr.57/03.07.2019 privind Codul Administrativ licitație publică în vederea închirierii spațiului cu destinația de locuință în suprafață de 61,83 mp, proprietate privată a UAT Brașov, situat în str. Ecaterina Varga nr.24, ap.1, Municipiul Brașov.

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

**Condiții de eligibilitate.**

La licitația pentru închirierea spațiului în suprafață de 61,83 mp situat în Brașov str. Ecaterina Varga nr.24, ap.1, se pot înscrie persoane fizice și române sau străine, cu domiciliul sau reședința în România, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

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

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

- nu au deținut și nu dețin în proprietate o locuință, nu au înstrăinat o locuință după 01.01.1990 în localitatea de domiciliu și nu dețin cu contract de închiriere o altă locuință proprietatea Statului Român sau a Municipiului Brașov.

### **Documentația de licitație.**

- a) - fișa cu informații privind ofertantul,
- b) - declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- c) - adeverință fiscală,
- d) - copie act de identitate,
- e) - declarație notarială pe proprie răspundere din care să rezulte că atât ofertantul cât și membrii familiei cu care urmează a locui în spațiu nu au deținut și nu dețin în proprietate o locuință, nu au înstrăinat o locuință după 01.01.1990 în Municipiul Brașov și nu dețin cu contract de închiriere o altă locuință proprietatea Statului Român sau a Municipiului Brașov,
- f) - copie după dovada achitării taxei de participare la licitație (chitanță),
- g) - copie după dovada cumpărării documentației de licitație (chitanță) - dacă nu a fost descărcată de pe site-ul Rial SRL,
- h) - copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanță).

Licitația se va desfășura în data de 19.10.2021 ora 10:00 conform anunțului, la sediul Rial SRL Brașov din Brașov, str. Al. I. Cuza nr.29.



### **Tit.III**

#### **. CAIET DE SARCINI**

Privind închirierea a unui spațiu cu destinația de locuință, proprietate privată a U.A.T Brașov, situat în str. Ecaterina Varga nr.24, ap.1, Municipiul Brașov

#### **CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate**

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

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

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

#### **CAPITOLUL II. Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii**

Spațiul cu destinația de locuință în suprafață de 61,83 mp, situat în Brașov, str. Ecaterina Varga nr.24, ap.1.

#### **CAPITOLUL III. Condițiile și regimul de exploatare a spațiului închiriat**

3.1 Spațiul închiriat are destinația de locuință, fiind interzisă desfășurarea în spațiu de activități contrare folosinței conform destinației spațiului.

3.2 Locatarul are obligația de a executa la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă. În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în spațiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora. Orice modificare a spațiului închiriat se face cu acordul locatorului.

3.3 Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, gazul, electricitatea, energia termică, precum și alte servicii și utilități folosite de către locatar.

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

Prețul de pornire al licitației este de 230,84 €/lună, calculat la cursul BNR din ziua publicării anunțului de licitație, conform raportului de expertiză.

#### **CAPITOLUL V. Criteriul de atribuire a contractului de închiriere**

5.1 Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei - 40%,
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților, respectiv venit pe lună/membru de familie - 30%,
- c) protecția mediului înconjurător - 15%,
- d) condiții specifice impuse de natura bunului -15%.

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

#### **CAPITOLUL VI. Cerințele privind calificarea ofertanților**

Numărul de participanți este nelimitat. Participarea la procedura de licitație este permisă persoanelor fizice române, care îndeplinesc următoarele condiții:

- au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- au depus oferta și cererea de participare la licitație, împreună cu toate actele solicitate în Documentația de Licitație la termenele stabilite.

Nu are dreptul să participe la licitație:

- persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă

proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație;

- persoana care a deținut în chirie (titular sau membru în contract) o locuință proprietatea statului sau a municipiului Brașov și a cărui contract a fost reziliat pentru neexecutarea obligațiilor asumate în ultimii 3 ani;

- persoana care deține în proprietate o locuință în Municipiul Brașov cât și persoanele împreună cu care urmează să locuiască în imobil.

Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus au obligația de a depune, atât pentru ei cât și pentru persoanele împreună cu care urmează a locui în imobil, în vederea calificării următoarele documente:

- copie de pe actele de stare civilă, carte de identitate, certificat de căsătorie, certificat de naștere pentru copiii ce nu au carte de identitate;

- declarație, în formă autentică (notariat), din care să rezulte starea civilă precum și faptul că titularul de contract, precum și membrii familiei acestuia împreună cu care urmează a locui în imobil (inclusiv minori), nu au deținut în proprietate și nu au înstrăinat o locuință după data de 01.01.1990 în Municipiul Brașov;

- adeverință emisă de Direcția Fiscală Brașov cu sediul în Brașov, str.Dorobanților nr.4, din care să rezulte faptul că titularul de contract precum și persoanele ce vor locui împreună cu acesta (inclusiv minori) nu sunt înregistrați cu locuință după anul 1990;

- adeverință de neurmărire fiscală;

- dovada tuturor veniturilor realizate de titularul de contract precum și a persoanelor care vor locui împreună cu acesta;

- documentele justificative (chitanță) privind constituirea garanției de participare;

- fișa ofertantului;

- cerere de participare;

- document justificativ privind plata taxei de participare la licitație;

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

- declarație că va respecta condițiile de mediu specifice bunului;

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

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

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

## **CAPITOLUL VII. Cuantumul garanției de participare, a taxei de participare și a caietulului de sarcini**

(1) Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în sumă de 461,68 € calculată la cursul BNR din ziua publicării anunțului de licitație (echivalentul a 2 chirii minime conform raportului de expertiză) pentru spațiu, cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plății garanției de participare pentru care locație a fost depusă garanția.

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

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

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

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

a) - își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b) - oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;

c) - înainte de semnarea contractului de închiriere nu achită garanția de bună plată ce reprezintă contravaloarea a două chirii lunare.

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

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

**Taxa de participare:** taxa de participare la licitație este de 100 lei și se achită la casieria Rial SRL Brașov din str. Al. I. Cuza nr.29.

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

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

## **CAPITOLUL VIII. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului**

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

## **CAPITOLUL IX. Durata închirierii**

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

**CAPITOLUL X. Drepturile și obligațiile părților sunt prevăzute în contractul cadru.**

**10.1 Drepturile și / sau obligațiile locatarului:**

- (a) să predea locatarului bunul dat în locațiune;
- (b) să efectueze reparațiile capitale, cu acordul proprietarului (Municipiul Brașov) și cu alocarea de către acesta a fondurilor necesare acestor reparații
- (c) în funcție de fondurile alocate de către proprietarul imobilului, în acest scop, să ia măsuri pentru menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate clădirea pe toată durata închirierii locuinței;
- (d) proporțional cu cota de proprietate aflată în administrare, precum și raportat la fondurile alocate în acest scop de către proprietarul acestei cote, să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioară ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi).
- (e) să nu stânjenească în niciun fel buna folosință a spațiului închiriat și să nu pătrundă în acesta fără știrea chiriașului.

**10.2 Drepturile și / sau obligațiile locatarului:**

- (a) - să plătească chiria la termenul prevăzut în contract;
- (b) - să plătească toate cheltuielile de întreținere precum și utilitățile aferente: apă, energie electrică, gaze naturale, cablu, telefon, internet, salubritate etc.;
- locatarul este obligat să întreprindă toate demersurile legale pentru a încheia pe numele său și pe cheltuială proprie contract de prestări servicii cu furnizorii de utilități (apă, salubritate, energie electrică, gaze naturale, cablu etc.);
- (c) - să contribuie la cheltuielile comune pentru iluminare, încălzire, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună precum și orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina lor;
- (d) - să folosească și să întrețină spațiul locativ descris la art. 1 ca un bun gospodăr și conform destinației pentru care a fost închiriat;



(e) - să nu producă distrugeri, degradări sau dezmembrări imobilului închiriat;

(f) - să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor aflate în folosința exclusivă și comună din imobilul închiriat;

(g) - să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

(h) - să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

(i) - să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii;

(j) - în cazul avarierii grave a locuinței închiriate, pentru efectuarea reparațiilor, ale căror costuri nu pot fi suportate de locatar, acesta se obligă să părăsească locuința în termenul impus de proprietar, care urmează să efectueze reparațiile necesare, contractul de închiriere fiind reziliat de drept în favoarea proprietarului;

(k) - locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat, în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit;

(l) - locatarul răspunde, inclusiv, pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale sau de alte persoane cărora le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul la bun;

(m) - să permită accesul locatorului, la cererea acestuia, pentru a verifica buna folosință a imobilului;

(n) - să aibă un comportament care să facă posibilă conviețuirea cu ceilalți vecini/celelalte persoane înscrise în contract sau care să nu împiedice folosirea normală a locuinței și a clădirii;

(o) - să comunice administratorului, în scris, dacă părăsește spațiul mai mult de 30 de zile, locuința și adresa unde poate fi contactat;

(p) - să nu permită folosința spațiului de către alte persoane decât cele menționate în contractul de închiriere;

(r) - să nu subînchirieze locuința și să nu ceseze contractul de închiriere;

(s) - să nu schimbe parțial sau total destinația ori structura interioară a locuinței fără consimțământul scris al locatorului sau al proprietarului și fără aprobările legale;

(ș) - să elibereze imobilul la expirarea duratei contractului sau la încetarea sa și să-l predea locatorului în stare corespunzătoare și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;

În conformitate cu dispozițiile art.1832 alin.1 C.civ. persoanele care locuiesc împreună cu titularul sunt ținute, în solidar cu acesta, pe toată durata folosinței exercitate, pentru oricare din obligațiile izvorâte din contract.

## **CAPITOLUL XI. Perioada de valabilitate a ofertei.**

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

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

### **Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor**

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

12.2 Ofertele se redactează în limba română.

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

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

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

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



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

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

12.6 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor**

#### **Data limită de depunere a ofertelor:**

Ofertele se vor depune la registratura Rial SRL Brașov din str. Al. I. Cuza nr.29, până în data de 18.10.2021, ora 11:30.

#### **Data și ora deschiderii ofertelor:**

Deschiderea ofertelor va avea loc la sediul Rial SRL Brașov din str. Al. I. Cuza nr.29, în cadrul ședinței de licitație publică din data de 19.10.2021, ora 10:00.

### **CAPITOLUL XIII. Desfășurarea licitației publice**

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

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

La licitație pot participa persoane fizice române sau străine cu domiciliul sau reședința în România.

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

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

- a) - nu îndeplinește una din condițiile prevăzute în caietul de sarcini sau documentele depuse sunt incomplete (ori nu sunt în original sau după caz certificate pentru conformitate cu originalul);
- b) - are datorii restante față de bugetul local; certificatul de atestare fiscală nu este în termenul de valabilitate la data licitației.

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

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

- ofertele sunt redactate în limba română,
- ofertele sunt depuse la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora,
- pe plicul exterior este indicat obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

**Plicul exterior** va trebui să conțină:

- a) – fișa ofertantului și cerere de participare semnată de ofertant;

b) – copie de pe actele de stare civilă, carte de identitate, certificat de căsătorie, certificat de naștere pentru copiii ce nu au carte de identitate;

- declarație, în formă autentică (notariat), din care să rezulte starea civilă precum și faptul că titularul de contract, precum și membrii familiei acestuia împreună cu care urmează a locui în imobil (inclusiv minori), nu au deținut în proprietate și nu au înstrăinat o locuință după data de 01.01.1990;

- certificate de atestare fiscală și adeverințe emise de Direcția Fiscală Brașov cu sediul în Brașov, str.Dorobanților nr.4, din care să rezulte faptul că titularul de contract precum și persoanele ce vor locui împreună cu acesta (inclusiv minori) nu sunt înregistrați cu locuință;

- dovada tuturor veniturilor realizate de titularul de contract precum și a persoanelor care vor locui împreună cu acesta;

- documentele justificative (chitanță) privind constituirea garanției de participare;

- document justificativ privind plata taxei de participare la licitație;

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

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

**Plicul interior** va conține oferta propriu-zisă. Pe acest plic se va scrie numele ofertantului și adresa de domiciliu.

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

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

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

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

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

După terminarea ședinței de licitație se întocmește un proces-verbal privind desfășurarea licitației, în care se consemnează, în mod obligatoriu, următoarele: data și locul desfășurării licitației, modul de anunțare a licitației, membrii comisiei de licitație prezenți, tipul licitației, obiectul licitației, solicitanții care nu au îndeplinit condițiile de participare la licitație, ofertanții pentru spațiu și reprezentanții oficiali ai acestora, prețul de pornire a licitației, ultima ofertă făcută, câștigătorul licitației, termenul de încheiere a contractelor de închiriere, observații cu privire la organizarea și desfășurarea licitației. Procesul-verbal al ședinței de licitație se semnează de către toți membrii comisiei de licitație prezenți și de ofertanții înscriși la licitație.

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

## **Tit. IV**

### **FIȘA DE DATE A PROCEDURII**

#### **Cap.I**

#### **Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor**

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor la registratura Rial SRL cu sediul în Brașov, str.Al. I. Cuza nr.29, precizându-se data și ora, în registrul Oferte, până la data de 18.10.2021, ora 11:30.

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

- a) - fișa cu informații privind ofertantul

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

c) - copie act de identitate,

d) - copie după dovada cumpărării Documentației de Licitatie (chitanța) sau declarație că a fost descărcată de pe site-ul Rial SRL,

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

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

g) - declarație notarială pe proprie răspundere,

h) - adeverințe și certificate de atestare fiscală de la Direcția Fiscală Brașov,

i) - declarație că va respecta condițiile de mediu specifice bunului;

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

K) - plicul interior.

Pe plicul interior se înscriu numele ofertantului, precum și domiciliul acestuia. Acest plic va conține oferta propriu-zisă, scrisă pe formularul extras din documentația de atribuire și semnată de ofertant.

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

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

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

Licitatia publică se va desfășura la sediul Rial SRL, în Brașov, str.Al. I. Cuza nr.29, pe data de 19.10.2021, la ora 10:00.

## **Cap.II**

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

#### **ART1. LICITAȚIA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În cazul în care după deschiderea plicurilor interioare există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face



în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

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

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

Raportul se depune la dosarul închirierii.

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

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

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

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

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

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

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute în art. 311 al Codului Administrativ referitoare la transparență, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență,



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

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

## **ART.2 DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE**

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

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

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

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

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

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

## **ART.3 ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Cap.III**

#### **Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac**

Soluționarea litigiilor apărute se vor rezolva prin introducerea acțiunii în justiție la secția de contencios administrativ și fiscal a Tribunalului Brașov, b-dul 15 Noiembrie nr.45.

## **Tit.V**

### **Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii**

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

Contractul de închiriere trebuie să conțină:

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

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

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

### **OBLIGAȚIILE LOCATARULUI**

(a) - să plătească chiria la termenul prevăzut în contract;

(b) - să plătească toate cheltuielile de întreținere precum și utilitățile aferente: apă, energie electrică, gaze naturale, cablu, telefon, internet, salubritate etc.

- locatarul este obligat să întreprindă toate demersurile legale pentru a încheia pe numele său și pe cheltuială proprie contract de prestări servicii cu furnizorii de utilități (apă, salubritate, energie electrică, gaze naturale, cablu etc.)

(c) - să contribuie la cheltuielile comune pentru iluminare, încălzire, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună precum și orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina lor;

(d) - să folosească și să întrețină spațiul locativ ca un bun gospodar și conform destinației pentru care a fost închiriat;

(e) - să nu producă distrugeri, degradări sau dezmembrări imobilului închiriat;

(f) - să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor aflate în folosință exclusivă și comună din imobilul închiriat;

(g) - să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

(h) - să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

(i) - să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii;

(j) - în cazul avarierii grave a locuinței închiriate, pentru efectuarea reparațiilor, ale căror costuri nu pot fi suportate de locatar, acesta se obligă să părăsească locuința în termenul impus de proprietar, care urmează să efectueze reparațiile necesare, contractul de închiriere fiind reziliat de drept în favoarea proprietarului;

(k) - locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat, în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit;

(l) - locatarul răspunde, inclusiv, pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale sau de alte persoane cărora le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul la bun;

(m) - să permită accesul locatorului, la cererea acestuia, pentru a verifica buna folosință a imobilului;

(n) - să aibă un comportament care să facă posibilă conviețuirea cu ceilalți vecini/celelalte persoane înscrise în contract sau care să nu împiedice folosirea normală a locuinței și a clădirii;

(o) - să comunice administratorului, în scris, dacă părăsește spațiul mai mult de 30 de zile, locuința și adresa unde poate fi contactat;

(p) - să nu permită folosința spațiului de către alte persoane decât cele menționate în contractul de închiriere;

(r) - să nu subînchirieze locuința și să nu ceseze contractul de închiriere;

(s) - să nu schimbe parțial sau total destinația ori structura interioară a locuinței fără consimțământul scris al locatorului sau al proprietarului și fără aprobările legale;

(ș) - să elibereze imobilul la expirarea duratei contractului sau la încetarea sa și să-l predea locatorului în stare corespunzătoare și cu

obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței.

În conformitate cu dispozițiile art.1832 alin.1 C.civ. persoanele care locuiesc împreună cu titularul sunt ținute, în solidar cu acesta, pe toată durata folosinței exercitate, pentru oricare din obligațiile izvorâte din contract.

### **OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

(a) să predea spațiul ce face obiectul închirierii în starea normală de folosință pe baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției;

(b) să efectueze reparațiile capitale, cu acordul proprietarului (Municipiul Brașov) și cu alocarea de către acesta a fondurilor necesare acestor reparații;

(c) în funcție de fondurile alocate de către proprietarul imobilului, în acest scop, să ia măsuri pentru menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate clădirea pe toată durata închirierii locuinței.

(d) proporțional cu cota de proprietate aflată în administrare, precum și raportat la fondurile alocate în acest scop de către proprietarul acestei cote, să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioară ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri).

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

(f) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere,

(g) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere, care este obligatorie și se stabilește la nivelul a două chirii. Garanția se restituie la încetarea contractului.

## **ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

Prezentul contract încetează în următoarele cazuri:

1) La expirarea duratei contractului, dacă nu s-a convenit prelungirea acestuia.

2) În termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului titular. Descendenții și ascendenții titularului de contract au dreptul, în termen de 30 de zile, să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu titularul de contract.

3) Persoanele prevăzute la alin. (2), care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana/persoanele care semnează contractul de închiriere în locul titularului decedat. În cazul în care, în termenul de 30 de zile, aceștia nu ajung la un acord în acest sens, desemnarea se face de către locator din rândul descendenților și ascendenților.

4) În caz de deces al unuia dintre soți, soțul supraviețuitor continuă exercitarea dreptului său locativ dacă nu renunță în mod expres la acesta în termenul de 30 de zile.

5) La cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile, într-un termen de 30 de zile, dacă niciunul dintre membrii înscriși în contract nu solicită prelungirea contractului.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit intervine în următoarele situații:

a) neplata chiriei pe o perioadă de cel puțin 2 (două) luni consecutive, neplata cheltuielilor administrative și a utilităților de orice fel, care cad în sarcina locatarului și a membrilor familiei acestuia care folosesc spațiul locativ închiriat;

b) încălcarea, în mod repetat, a normelor de bună vecinătate (injurii adresate vecinilor, producerea de zgomote sau țipete care deranjează colocarii, agresiune fizică asupra celorlalți locatari etc.);

c) înstrăinarea fără drept a locuinței sau părți din aceasta precum și cedarea folosinței locuinței unor terțe persoane altele decât cele menționate în contract;

d) nerespectarea OBLIGAȚIILOR prevăzute în contract.

**Tit.VI**  
**Formulare și modele de documente**

OFERTANT

**Formular – F1**

Către,  
Rial SRL Brașov

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE  
pentru închirierea spațiului din str. ....nr.....,  
bl....., sc....., ap....., Brașov

Subsemnatul / subsemnata....., cu domiciliul în localitatea....., județul....., str..... nr. ..., telefon.....,e-mail..... având CI seria ..... nr....., CNP .....vă rog să-mi admiteți participarea la licitația publică pentru închirierea spațiului din str ..... nr. ...., bl....., sc....., ap....., organizată de U.A.T Brașov prin administrator Rial SRL Brașov în data de .....

Menționez că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și mă oblig ca în cazul adjudecării să închei contractul de închiriere în termenul stabilit în procesul verbal de licitație (20 zile lucrătoare), în caz contrar sunt de acord cu pierderea garanției de participare aferente.

Ofertant

.....





OFERTANT

**Formular - F2**

**FIȘA OFERTANTULUI**

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

A) Ofertant \_\_\_\_\_

1. Nume și prenume \_\_\_\_\_

2. Adresa de domiciliu \_\_\_\_\_

3. CNP \_\_\_\_\_

4. Venituri \_\_\_\_\_

B) Membrii familiei cu care urmează a locui în imobil

| Numele și prenumele<br>și gradul de rudenie cu<br>ofertantul (soț, copil, etc) | Adresa de<br>domiciliu | CNP | Venituri |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----|----------|
|                                                                                |                        |     |          |
|                                                                                |                        |     |          |
|                                                                                |                        |     |          |
|                                                                                |                        |     |          |
|                                                                                |                        |     |          |
|                                                                                |                        |     |          |

Data

Semnătura



DECLARAȚIE

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

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

- nici eu și nici membrii familiei (ce urmează a fi înscrise în contractul de  
închiriere) nu am dobândit în proprietate sau înstrăinat o locuință proprietate  
după anul 1990;

- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a  
obligațiilor contractuale;

- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și a  
utilităților;

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

Subsemnatul/ subsemnata declar că informațiile furnizate sunt  
corecte și complete și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a  
solicita orice documente doveditoare în scopul verificării și confirmării  
declarațiilor.

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

Data

Nume.....

.....

Semnătură.....



**CAP. IV**  
**Formular de ofertă\***

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

1. Prețul de ofertă \_\_\_\_\_ LEI/lună

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

**OFERTANT,**

DI. / D-na \_\_\_\_\_ cu domiciliul în localitatea \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_.

Semnătura Ofertantului, \_\_\_\_\_

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







RIAAL

BRASOV

TEL: 0268 - 41.31.73

FAX: 0268 - 47.18.95

**PARTICIPARE LICITAȚIE PUBLICĂ ÎNCHIRIERE LOCUINȚE  
PERSOANE FIZICE  
ACTE NECESARE**

**Participarea la procedura de licitație este permisă persoanelor fizice române, care îndeplinesc următoarele condiții :**

**PLICUL EXTERIOR:**

- a)- fișa ofertantului și cererea de participare semnată de ofertant;
- b)- copie de pe actele de stare civilă, carte de identitate, certificat de căsătorie, certificat de naștere pentru copii ce nu au carte de identitate;
  - declarație, în formă autentică (notariat), din care să rezulte starea civilă precum și faptul că titularul de contract, precum și membrii familiei acestuia împreună cu care urmează a locui în imobil (inclusiv minori), nu au deținut în proprietate și nu au înstrăinat o locuință după data de 01.01.1990;
  - certificate de atestare fiscală și adeverințe emise de Direcția Fiscală Brașov, str. Dorobanților nr. 4, din care să rezulte faptul că titularul de contract precum și persoanele ce vor locui împreună cu acesta (inclusiv minori) nu sunt înregistrați cu locuință;
  - dovada tuturor veniturilor realizate de titularul de contract precum și a persoanelor care vor locui împreună cu acesta;
  - documentele justificative (chitanță) privind constituirea garanției de participare;
- document justificativ privind plata taxei de participare licitație;
  - acte doveditoare (chitanță) privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
  - declarație că va respecta condițiile de mediu specifice bunului;
  - declarație că nu va schimba parțial sau total destinația bunului ori structura interioară a acestuia.
- împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei fizice , dacă este cazul;

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



RIAL

BRASOV

Tel: 0268 - 41.81.73

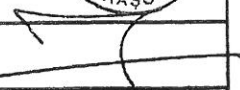
Fax: 0268 - 47.18.96

**Taxa de participare :** taxa de participare la licitație este de 100 lei și se achită la caseria RIAL SRL Brașov din str. A. I. Cuza nr.29.  
Taxa de de participare nu se restituie.

**PLICUL INTERIOR** va conține oferta propriu-zisă. Pe acest plic se va scrie numele ofertantului și adresa de domiciliu.

**Nu are dreptul să participe la licitație :**

- persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație;
- persoana care a deținut în chirie (titular sau membru în contract) o locuință proprietatea statului sau a municipiului Brașov și a cărui contract a fost reziliat pentru neexecutarea obligațiilor asumate în ultimii 3 ani;
- persoana care deține în proprietate o locuință în Municipiul Brașov cât și persoanele împreună cu care urmează să locuiască în imobil.

| Nr.crt. | Funcția                | Numele și prenumele | Data      | Semnătura                                                                             |
|---------|------------------------|---------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.      | Director general       | Jula Sorin Nicolae  | 7.09.2021 |  |
| 2.      | Șef Serviciu Comercial | Bășa Nicolae        | 7.09.2021 |  |





ROMÂNIA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BRAȘOV

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



HOTĂRÂREA Nr. 159

din data de 25 martie 2021

HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

**Privind:** *închirierea prin licitație publică a spațiului cu destinația de locuință proprietatea privată a Municipiului Brașov, aflat în administrarea Societății Rial S.R.L., situat în Brașov, str. Ecaterina Varga, nr. 24, ap. 1;*

Consiliul Local al Municipiului Brașov, întrunit în ședință ordinară la data de 25 martie 2021;  
Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Brașov, în calitate de inițiator;  
Văzând Raportul de specialitate al Societății RIAL S.R.L., prin care se propune închirierea prin licitație publică a spațiului cu destinația de locuință proprietatea privată a Municipiului Brașov, aflat în administrarea Societății Rial S.R.L., situat în Brașov, str. Ecaterina Varga, nr. 24, ap. 1;

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

Văzând că imobilul de mai sus este proprietatea privată a Municipiului Brașov conform înscrisurilor din C.F. nr. 131751-C1-U2 Brașov, sub nr. top. 6579/2/a/1 și se află în administrarea Societății Rial S.R.L.;

Luând în considerație Raportul de evaluare nr. 220/4/2020 (5.360/2020) întocmit de S.C. Team Ronexpert S.R.L. Brașov; membru corporativ ANEVAR prin care s-a stabilit prețul minim de pornire la licitație în valoare de 230,84 Euro/lună, respectiv 1.125,29 lei/lună;

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

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă închirierea prin licitație publică a spațiului cu destinația de locuință proprietatea privată a Municipiului Brașov, aflat în administrarea Societății Rial S.R.L., situat în Brașov, str. Ecaterina Varga, nr. 24, ap. 1.

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

a. Bun imobil aflat în proprietatea privată a Municipiului Brașov, înscris în C.F. nr. 131751-C1-U2 Brașov, sub nr. top. 6579/2/a/1, aflat în administrarea Societății Rial S.R.L. și cuprins în Inventarul mijloacelor fixe - clădiri al Societății Rial S.R.L. cu valoarea de 5,50 lei.

b. Destinația bunului: Spațiu cu destinația de locuință.

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

d. Prețul minim al închirierii: 1.125,29 lei/lună.

**Art. 3.** Se aprobă Documentația de atribuire pentru închirierea prin licitație publică a spațiului cu destinația de locuință situat în Brașov, str. Ecaterina Varga, nr. 24, ap. 1, după cum urmează:

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

*Alexandru Roșu*



**CONTRASEMNAT  
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BRAȘOV,**

*Adriana Trandafir*

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

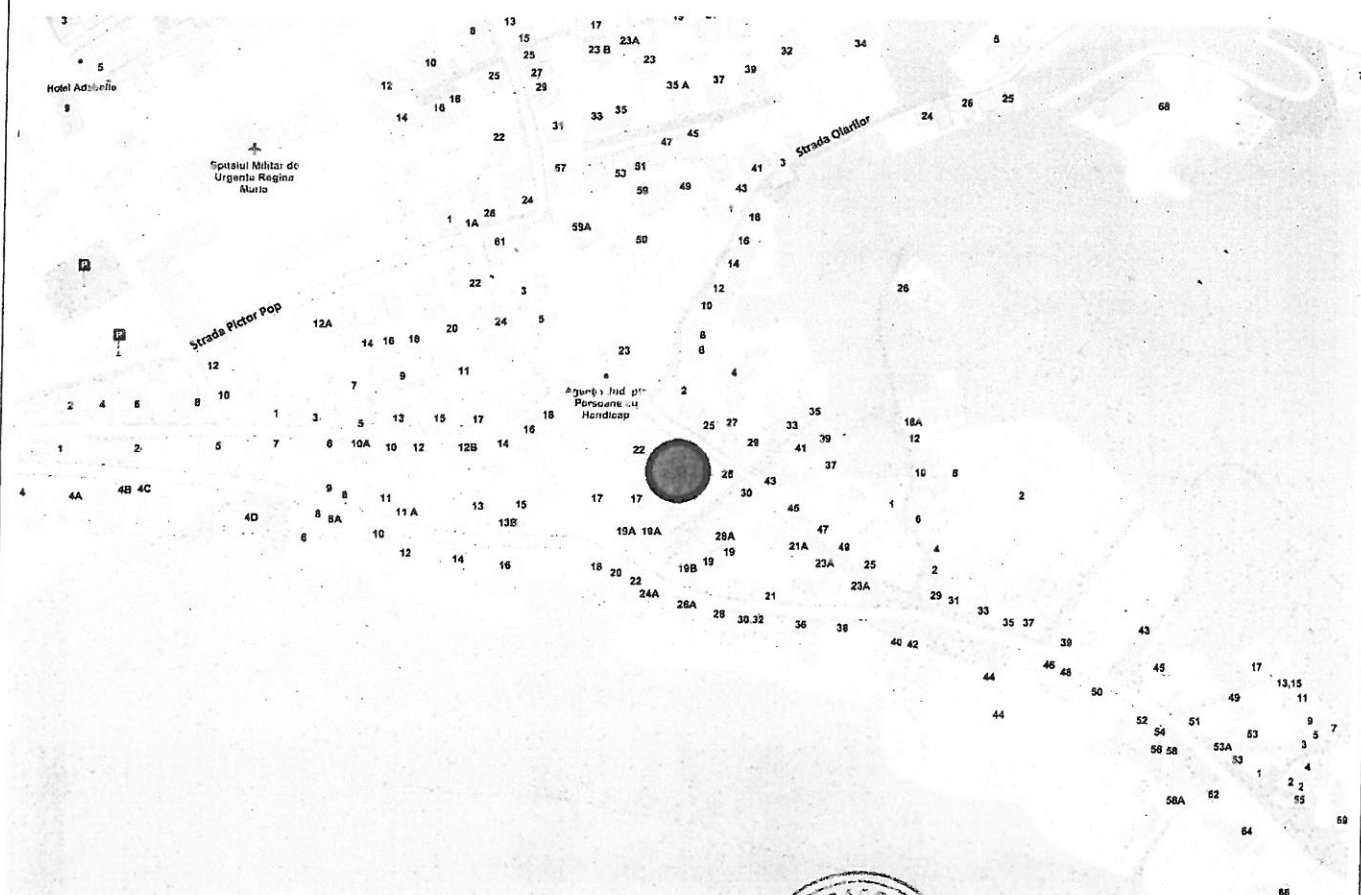
# RAPORT DE EVALUARE

**Solicitant:** SC RIAL SRL

**Beneficiar:** SC RIAL SRL

**Contract:** 220 / 4 / 2020 (5360 / 2020)

**Obiect:** Stabilirea cuantumului chiriei minime pentru apartamentul nr. 1,  
situat în mun. Braşov, Str. Ecaterina Varga, nr. 24



**Data: 22.02.2021**





## OPINIA ASUPRA VALORII

S.C. TEAM RONEXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR nr. 0643, cu sediul în mun. Braşov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimaţia nr. 10662 având specializările EPI şi EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 34563/16.12.2020 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANTZ ŢIRIAC, a efectuat, în baza contractului nr. 220 / 2020 (5360 / 2020), raportul de evaluare pentru estimarea cuantumului chiriei pentru spaţiul cu destinaţie rezidenţială, aflat în proprietatea Municipiului Braşov (domeniul privat), situat în mun. Braşov, Str. Ecaterina Varga, nr. 24, ap. 1.

Acest raport de evaluare a fost întocmit strict în scopul utilizării acestuia pentru stabilirea de către proprietar a „chiriei minime euro/mp” după procedurile sale interne ce urmează a fi utilizată în noile contracte de închiriere. Prezenta opinie este însoţită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

### 1.1. Obiectul supus evaluării şi scopul lucrării

**Obiectul** prezentului raport de evaluare îl constituie apartamentul, proprietatea Municipiului Braşov (domeniul privat), având destinaţie rezidenţială, identificat prin CF 131751-C1-U2 Braşov nr. top. 6579/2/a/1, compus din două camere, dependinţe şi cota de teren aferent în suprafaţă de 290,09 mp.

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Braşov, Str. Ecaterina Varga, nr. 24, ap. 1 şi este în proprietatea Municipiului Braşov (domeniul privat) şi în administrarea SC RIAL SRL.

**Scopul evaluării:** *estimarea chiriei de piaţă (minime) pentru apartament cu două camere şi teren liber aferent, în vederea scoaterii la licitaţie.*

**Proprietarul imobilului:** Municipiul Braşov - domeniul privat (spaţiu aflat în administrarea SC RIAL SRL)

### 1.2. Data evaluării: 22.02.2021

Data inspectării proprietăţii imobiliare: 18.02.2021

### 1.3. Documentele şi informaţiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2020
- Informaţiile transmise de către reprezentanţii beneficiarului
- Extras CF 131751-C1-U2 Braşov
- Planuri de încadrare în zonă şi planul spaţiului întocmit de ing. Pupăză Cristian
- Informaţiile primite în zonă şi publicaţiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 22.02.2021

#### 1.4. Valoarea propusă

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

**pentru apartament cu două camere, în suprafață utilă de 61,83 mp și teren aferent de 290,09 mp:**

**230,84 Euro / lună, respectiv 1.125,29 lei / lună**

curs RON / EUR = 4,8747 RON din 22.02.2021

valoare obținută prin metoda comparațiilor de piata

(valorile nu contin TVA)

#### 1.5. Argumente privind valoarea propusă

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente lunii februarie 2021;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind chiria de piață;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,8747 RON = 1 EURO.

Prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020, aplicând principiile conținute în Cadrul general (SEV 100), Termenii de referință ai evaluării (SEV 101), Documentare si conformare (SEV 102), Raportarea evaluarii (SEV 103), Tipuri ale valorii (SEV 104), Abordari si metode de evaluare (SEV 105), Drepturi asupra proprietatii imobiliare (SEV 230), Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630) și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Data: 22.02.2021



## Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că:

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

22.02.2021





## CUPRINS

Sinteza evaluarii

Declarație de certificare

### 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

### 2. PREZENTAREA DATELOR

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

### 3. ANALIZA DATELOR

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

### 4. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Anexa 1 – Acte imobil

Anexa 2 – Planuri

Anexa 3 – Comparabile utilizate pentru evaluare

Anexa 4 – Imagini spațiale

Raportul de evaluare conține 37 de pagini



## Capitolul 1 PREMISELE EVALUĂRII

### 1.1. Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării

Proprietatea imobiliară evaluată în prezenta lucrare:

**Obiectul** prezentului raport de evaluare îl constituie spațiul locativ, proprietatea Municipiului Brașov - domeniul privat.

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Brașov, Str. Ecaterina Varga, nr. 24, ap. 1 și este în administrarea SC RIAL SRL. Apartamentul este identificat prin CF 131751-C1-U2 Brașov nr. tor 6579/2/a/1.

### 1.2. Scopul evaluării

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

### 1.3. Utilizarea evaluării

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

### 1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

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

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

În accepțiunea standardelor de evaluare ANEVAR chiria de piață reprezintă *„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un 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”*.

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

### 1.5. Data inspecției

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

### 1.6. Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 22.02.2021, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării este **22.02.2021**.

### 1.7. Moneda raportului. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,8747 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 22.02.2021.

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

### 1.8. Standardele aplicabile

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

- Cadrul general (SEV 100)
- Termenii de referință ai evaluării (SEV 101)
- Documentare și conformare (SEV 102)
- Raportarea evaluării (SEV 103)
- Tipuri ale valorii (SEV 104)
- Abordări și metode de evaluare (SEV 105)
- Drepturi asupra proprietății imobiliare (SEV 230)
- Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630)

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

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

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

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

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

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

### 1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- În estimarea chiriei s-a ținut seama de faptul că, chiar dacă chiria se atașează unui „mp Arie utilă”, acesta din urmă are ca susținere și o cotă de teren pe care este edificată clădirea.
- Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garar pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Orice neconcordanță între ipotezele de evaluare și situația reală (despre care evaluatorul nu a fost informat), atrage necesitatea de refacere a raportului prezent.
- Valoarea care stă la baza calculării chiriei este atașată imobilului, deci chiria se referă la suprafața utilă totală a spațiului (camere și dependințe).
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- În stabilirea valorii minime a chiriei, s-a ținut cont de starea spațiului la momentul inspecției.
- Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.
- Pentru efectuarea calculului s-a lucrat în ipoteza în care lucrările de renovare la apartament vor fi executate de către chiriaș, iar termenul pentru care se va încheia contractul de închiriere este de minim 5 ani (perioada considerată suficientă pentru recuperarea investiției).
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

#### **1.11. Condiții limitative**

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

#### **1.12. Clauza de nepublicare**

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

#### **1.13. Responsabilitatea față de terți**

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



## Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Descrierea juridică a proprietății imobiliare

#### Date generale privind dreptul de proprietate:

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

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

### 2.2. Situația juridică. Dreptul de proprietate

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

### 2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate (apartament) se află în cartierul Centrul Vechi al mun. Brașov, jud. Brașov. Arterele de circulație învecinate sunt asfaltate.

*Tipul zonei de amplasare:* rezidențială - zona Centrul Vechi.

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

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

*Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:*

**Zona semicentrală, amplasare favorabilă, dotări și rețele edilitare bune. Poluare absentă.**

**Ambient civilizat.**

### 2.4. Descrierea proprietății imobiliare

**Adresa imobilului** – mun. Brașov, Str. Ecaterina Varga, nr. 24, ap. 1

**Identificare CF** - CF 131751-C1-U2 Brașov nr. top. 6579/2/a/1

**Zona de încadrare în localitate** – zona B

**Descrierea clădirii** – apartament cu destinație rezidențială - la parter de casă (P)

**PIF** – 1860

**Regim de înălțime** – P (apartament amplasat la parterul casei)

**Suprafața utilă** – conform releveu întocmit de persoana autorizată ANCPI - 61,83 mp

**Stare tehnică** – satisfăcătoare (necesita lucrări de reparații / renovare și igienizare, înființare grup sanitar)

**Mediu** – normal

Structura construcției este următoarea:

- Fundații din beton armat.
- Structura de rezistență din zidărie cărămidă.
- Planșee din lemn.
- Șarpantă lemn cu învelitoare țiglă.
- Instalații pentru apă și canalizare.
- Iluminarea se face prin corpuri de iluminat cu incandescență.
- Instalații electrice cu circuite pentru prize și separat pentru corpuri de iluminat.
- Casa nu este termoizolată.
- Fără centrală termică proprie - încălzire cu sobe de teracota.

Apartamentul este situat la parterul casei cu regim de înălțime P. Finisajele apartamentului sunt inferioare, necesitând lucrări de renovare și igienizare, precum și lucrări de amenajare a unui grup sanitar în interiorul locuinței (actual, apartamentul dispune de o latrină din lemn, în exteriorul locuinței). Nu au fost verificate instalațiile electrice, conductele, cu privire la funcționalitatea acestora. Apartamentul dispune de: tâmplărie lemn, pardoseala ciment / parchet.

## 2.5. Analiza pieței imobiliare

Piata imobiliara se poate define ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri – cel mai adesea, banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatiile pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii – este o piata care nu se autoregleaza, fiind afectata de multe reglementari guvernamentale si locale). Informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei.

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Analiza comparativa efectuata a pornit de la criteriu unitar „preț/mp/luna” arie utila.

Cererea:

Cererea reflecta nevoile, cerintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii este concentrata asupra identificarii potentialilor utilizatori ai proprietatii respective, adica:

cumparatorii, chiriarii sau clientii pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de proprietate imobiliara, analiza cererii este orientata asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.

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

Pe de altă parte, se manifesta și scăderea gradelor de ocupare. In fapt cererea solvabila a scăzut atât ca și nivel (număr de cereri) cât și ca „putere de cumpărare”.

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

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

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

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

Se concluzioneaza piata specifica, pentru:

- Spatii cu destinatia de locuinta.

### Oferta competitiva

Oferta se refera la productia si disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analiza ofertei, evaluatoru trebuie sa alcatuiasca un inventar al proprietatilor care intra in competitie cu proprietatea in cauza. Proprietatile competitive cuprind pe cele deja existente, unitatile aflate in constructie care vor intra pe piata, precum si cele aflate in stadiu de proiect. Evaluatorul trebuie – de asemenea, sa aibe in vedere unitatile care vor fi demolate, adaugate sau inlaturate prin reconversie.

O analiza extinsa asupra zonelor comparabile din municipiul Braşov a condus la concluzia ca pe piata exista o oferta semnificativa, acestea fiind intalnite în blocurile din zona Centrului Vechi (în case de locuit cu regim de inaltime P-P+2-3E).

In anexa ce contine ofertele competitive, atasata prezentului raport de evaluare, sunt prezentate detalii despre spatiile comparabile.

Din punct de vedere al ofertei competitive aceasta este relativ mare, iar lipsa cererii solvabile face ca, pe masura trecerii timpului, cotationile sa scada din ce in ce mai mult. Astfel, se regaseste aici intreaga plaja de componente a ofertei competitive.

Apare la acest moment si presiunea asupra celor care au scoase spatiile pe piata de o perioadă îndelungata si care pot fi nevoiti sa apeleze la valorificare rapida, mai degraba inspre inchiriere fortata.

### Echilibrul pietei

Pe o perioada scurta timp, oferta de proprietati imobiliare este relativ fixa si preturile sunt corespunzatoare cererii. In cazul in care cererea este neobisnuit de mare, preturile si chiriile vor incepe sa creasca inainte sa inceapa edificarea unor noi constructii. Finalizarea construirii unei cladiri poate ramane uneori considerabil de mult, in urma tendintei cererii. Astfel, pe o perioada scurta de timp, piata se concretizeaza prin dezechilibru. Teoretic – oferta si cererea de proprietati imobiliare se indreapta catre un echilibru pe o perioada lunga de timp; practic – acest punct de echilibru ramane greu de atins.

Pe piața proprietatilor imobiliare de la nivelul municipiului Braşov se remarca o ușoara tendinta de scădere a preturilor de inchiriere pe fondul pandemiei de COVID-19.

Preturile la care s-au înregistrat inchirieri ale unor proprietati similare variaza in functie de caracteristicile proprietatii, zonare, acces, dimensiuni, finisaje, existenta mobilierului si a dotarii specifice etc.

Analizand situatia actuala, se poate formula concluzia ca în cazul proprietatii evaluate, în zona de amplasare a acesteia si date fiind caracteristicile/tipul acestora, tendinta pentru perioada imediat urmatoare este de scădere si / sau stagnare a preturilor de inchiriere.

Braşovul este unul dintre cele mai mari, mai importante şi mai dinamice oraşe din România. Fiind un important centru economic al României, precum şi un centru universitar, toate acestea nu au cum să nu influenţeze piaţa imobiliară. Din ceea ce priveşte preţul apartamentelor, în Braşov se găsesc printre cele mai scumpe apartamente din ţară, iar la nivelul chiriilor, situaţia este similară. Fie că e vorba

de studenți, sau doar persoane care lucrează în Brașov și au nevoie de o locuință, cu toții sunt afectați c prețurile chiriilor din Brașov.

Ofertele agențiilor imobiliare abundă de apartamente de închiriat în Municipiul Brașov. Fie că vorba de apartamente de 1, 2 sau 3 camere, ofertele sunt numeroase și sunt pe toate gusturile. În ceea c privește apartamentele cu 1 cameră, sau garsonierele, prețurile pot varia de la mai puțin de 200 de EUR până la prețuri de peste 400 de EUR. Astfel, un apartament de 1 cameră, situat la un etaj intermediar a unui bloc de locuințe din zona Răcădău, se închiriază la prețul de 200 EUR pe lună. Acest apartament are 38 mp, dispune de centrală termică, ușă metalică, gresie, faianță, parchet, arată foarte bine și se închiriază complet mobilat și utilat.

Un alt apartament de 1 cameră, situat la etajul unei case din zona centrală, se închiriază la prețul de 280 EUR pe lună. Apartamentul este semidecomandat, superfinisat, dispune de geamuri termopan, ușă metalică, centrală proprie, gresie, faianță, parchet, mobilă modernă și se închiriază complet mobilat și utilat.

În ceea ce privește apartamentele de 2 camere, ofertele sunt mult mai numeroase, prețurile putând diferi în funcție de locație, finisaje, suprafață și alte aspect. Astfel, un apartament de 2 camere decomandat, situat la un etaj intermediar al unui bloc de locuințe din zona Griviței, se închiriază la prețul de 320 EUR pe lună. Apartamentul este complet renovat, are o suprafață de 57 mp și dispune de centrală proprie, ușă metalică, geamuri termopan, gresie, faianță și parchet. Un alt apartament de 2 camere decomandat, de această dată la un etaj intermediar al unui bloc de locuințe din zona Răcădău se închiriază la prețul de 400 EUR pe lună. Apartamentul dispune de o suprafață de 54 mp, geamuri termopan, centrală proprie, mobilier nou, gresie, faianță și parchet nou. Locuința are 2 camere, o baie, o bucătărie, un balcon închis, loc de parcare și boxă la subsol.

În privința ofertelor de apartamente de 3 camere, acestea sunt mai puțin numeroase decât cele de 2 camere, iar în unele cazuri chiar mai ieftine, diferența fiind dată de locație și finisaje. Astfel, un apartament de 3 camere din zona Răcădău, cu o suprafață de 76 mp, se închiriază la prețul de 350 EUR pe lună. Apartamentul este situat la un etaj intermediar al unui bloc de locuințe din zona Molidului și este compus din 3 camere, 2 băi, 2 balcoane, dintre care unul este închis, bucătărie cu cămară inclusă și alt spațiu de depozitare. Apartamentul se închiriază parțial mobilat și utilat.

În ce privește zona studiată (zona Centrului Vechi), au fost identificate oferte pentru chirii cuprinse între 300 și 400 Euro/lună (pentru apartamente cu finisaje medii spre superioare și mobilate/utilate complet). Prețul este influențat de suprafață, finisaje, dotări precum și de nivelul la care este amplasat apartamentul.



### **Capitolul 3** **ANALIZA DATELOR**

#### **3.1. Date privind modul de estimare a chiriei**

Raportul de evaluare urmareste exprimarea valorilor de piata ale chiriilor, care sa stea la baza calcularii „chiriei euro/mp/luna”, în vederea utilizării în cadrul licitației.

Se precizează că această chirie se referă la suprafata utila totala a spatiului. Chiar dacă chiria se atașează unui „mp Arie utilă”, în estimarea chiriei s-a ținut seama de faptul că fiecare cladire are ca susținere terenul pe care este edificata (de sub cladire). În cazul de față, apartamentul dispune și de o suprafață distinctă, separat de terenul construit: cota de 47,4% din 612 mp.

#### **3.2. Metodologia de estimare a chiriilor**

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul în care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat. Premisa majora a acestei metode este ca valoarea de piata a unei proprietati este în relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Pentru estimarea valorii de piață, evaluatorul trebuie să colecteze, să compare și să ajusteze datele obținute pentru a putea ajunge la concluzii relevante privind nivelul chiriei de piață adecvată pentru proprietatea evaluată.

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

Evaluatorul ajusteaza chiriile comparabile în functie de anumite elemente care pot influenta nivelul acestora. Astfel, criterii de comparație uzual utilizate (preț/mp arie utilă închiriabilă) au fost supuse analizei prin prisma alternativelor existente pe piață, într-un interval considerat corespunzător la utilizarea impusă. Elementele de comparație pentru analiza chiriei sunt:

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

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

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

- pe locații, pe caracteristicile tehnice și funcționale ale spațiilor, pe suprafata utila a cladirilor.

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

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

**Mențiuni speciale:**

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

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

Ajustările operate se referă în principal la următoarele elemente:

- Localizarea. Corecțiile pe motivul localizării se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate. Diferențele prea mari impun eliminarea din rândul proprietăților comparabile. Corecțiile se exprimă de regulă procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate amplasării într-o anumită zonă.
- Caracteristicile fizice. Diferența între caracteristicile fizice ale proprietăților comparabile și proprietatea evaluată, necesită analiză comparativă și corecție. S-au avut în vedere dimensiunile spațiului (suprafața), tipul constructiv al imobilului, vechimea acestuia, gradul de finisare. O suprafață mai mică, însemnând o valoare unitară /mp mai mare decât a unui spațiu cu o suprafață mai mare.
- Utilizarea. Evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate.
- Componente nonimobiliare. Majoritatea apartamentelor care sunt de închiriat, sunt mobilate și au dotările necesare (frigider, aragaz, electrocasnice etc). În cazul apartamentului pentru care se dorește stabilirea chiriei minime de piață, acesta are doar mobilierul parasit de vechii chiriași și în stare necorespunzătoare, și nu are alte dotări.

### **3.3. Cea mai bună utilizare**

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

Cea mai bună utilizare se definește ca: „Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare”. Caracteristicile esențiale ale amplasamentului rămân neschimbate chiar dacă pe teren se află sau nu un imobil (destinația imobilului poate fi schimbată). Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducător iar valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de acest teren.

CMBU este analizata uzual in situatiile:

- o cea mai buna utilizare a terenului considerat liber sau cea mai buna utilizare a terenului construit.

Ipotezele analizei CMBU sunt fundamentale pentru toate studiile referitoare la utilizarile proprietatilor imobiliare. In cazul de fata ipotezele de lucru sunt de maniera de a analiza unul dintre aceste aspecte, conform ipotezei de lucru, respectiv utilizarea spatiului ca locuinta.

In acest context, daca utilizarea curenta ar fi puternic depreciata fizic sau functional si alte utilizari alternative nu ar fi fezabile financiar, atunci CMBU ar fi demolarea si casarea constructiei. Aceste proprietati se analizeaza pe baza a doua utilizari: continuarea utilizarii existente si conversia la o utilizare alternativa. Avand in vedere ca pentru a face conversia proprietatii - din locuinta in spatiu birouri - este necesara obtinerea aprobărilor necesare (autorizație de construire pentru schimbare de destinație) pentru modificarea compartimentărilor, creării accesului direct din afara apartamentului prin construirea unor trepte de acces etc, această operațiune necesită o investiție considerabilă (aproximativ 10.000 de Euro), precum și aproximativ 1 an pentru efectuarea proiectării si executării lucrărilor. Totodată, acest proces poate fi blocat în cazul în care vecinii nu își dau acordul pentru schimbarea destinației spațiului. In zonă, ținând cont de situația actuală (cerere în scădere semnificativă pentru spații cu altă destinație ca urmare a efectelor pandemiei COVID-19), nu există cerere semnificativă pentru spații cu altă destinație.

Avand in vedere cele expuse mai sus, transformarea in spatiu cu altă destinație - birouri sau spatiu comercial - nu este fezabilă.

### 3.4. Abordarea pe baza de comparații - chirii

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din inchirierea de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro, www.olx.ro etc), la data evaluării există câteva oferte pentru inchiriere care sunt sintetizate în tabelele următoare:

| Nr. crt. | Criterii si elemente de comparatie  | Proprietatea de evaluat                   | Proprietati comparabile                 |                                         |                                         |
|----------|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
|          |                                     |                                           | A                                       | B                                       | C                                       |
|          | Chirie (EUR/luna)                   |                                           | 340                                     | 350                                     | 350                                     |
|          | Tipul comparabilei                  |                                           | oferta                                  | oferta                                  | oferta                                  |
| 1        | Drept de proprietate transmis       | integral                                  | integral                                | integral                                | integral                                |
| 2        | Conditii de finantare               | normale                                   | normale                                 | normale                                 | normale                                 |
| 3        | Conditii de inchiriere              | normale                                   | normale                                 | normale                                 | normale                                 |
| 4        | Cheltuieli imediate dupa inchiriere | da (de renovat integral)                  | fara                                    | fara                                    | fara                                    |
| 5        | Conditiiile pietei                  | actual                                    | feb.21                                  | feb.21                                  | feb.21                                  |
| 6        | Adresa                              | str. Ecaterina Varga, nr. 24              | Centrul Vechi                           | Centrul Vechi                           | str. Lunga                              |
|          | Localizare                          | zona Centrul Vechi                        | zona Centrul Vechi                      | zona Centrul Vechi                      | zona Centrul Vechi                      |
| 7        | Caracteristici fizice               |                                           |                                         |                                         |                                         |
|          | Tip spatiu                          | P din P                                   | P din P+E                               | P din P+E                               | P din P+2E                              |
|          | Finisaje si dotari                  | finisaje inferioare / nemobilat, neutilat | finisaje superioare / mobilat si utilat | finisaje superioare / mobilat si utilat | finisaje superioare / mobilat si utilat |
|          | Incalzire/apa calda                 | fara CT                                   | da (CT)                                 | da (CT)                                 | da (CT)                                 |
|          | Arie utila (mp)                     | 61,83                                     | 50                                      | 52                                      | 52                                      |
| 8        | Utilizare                           | rezidentiala                              | rezidentiala                            | rezidentiala                            | rezidentiala                            |
|          | Chirie / mpAu (EUR)                 |                                           | 6,80                                    | 6,73                                    | 6,73                                    |

**Calcul chirie:**

| Elemente de comparatie                   | Proprietatea subiect                      | Proprietati comparabile                 |                                         |                                         |
|------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                          |                                           | A                                       | B                                       | C                                       |
| Identificare proprietate                 | str. Ecaterina Varga, nr. 24              | Centrul Vechi                           | Centrul Vechi                           | str. Lunga                              |
| Chirie (EUR/mp)                          |                                           | 6,80                                    | 6,73                                    | 6,73                                    |
| TIP COMPARABILA                          |                                           |                                         |                                         |                                         |
| Tipul comparabilei                       |                                           | oferta                                  | oferta                                  | oferta                                  |
| Ajustare procentuala                     |                                           | -10%                                    | -10%                                    | -10%                                    |
| Ajustare pentru tip comparabila          |                                           | -0,68                                   | -0,67                                   | -0,67                                   |
| Pret ajustat                             |                                           | 6,12                                    | 6,06                                    | 6,06                                    |
| DREPTUL DE PROPRIETATE                   |                                           |                                         |                                         |                                         |
| Drept de proprietate transmis            | integral                                  | integral                                | integral                                | integral                                |
| Ajustare procentuala                     |                                           | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare pentru drept de proprietate     |                                           | 0,00                                    | 0,00                                    | 0,00                                    |
| Pret ajustat                             |                                           | 6,12                                    | 6,06                                    | 6,06                                    |
| CONDITII DE FINANTARE                    |                                           |                                         |                                         |                                         |
| Conditii de finantare                    | normale                                   | similare                                | similare                                | similare                                |
| Ajustare procentuala                     |                                           | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare pentru conditii de finantare    |                                           | 0,00                                    | 0,00                                    | 0,00                                    |
| Pret ajustat                             |                                           | 6,12                                    | 6,06                                    | 6,06                                    |
| CONDITII DE INCHIRIERE                   |                                           |                                         |                                         |                                         |
| Conditii de inchiriere                   | normale                                   | similare                                | similare                                | similare                                |
| Ajustare procentuala                     |                                           | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare pentru conditii de inchiriere   |                                           | 0,00                                    | 0,00                                    | 0,00                                    |
| Pret ajustat                             |                                           | 6,12                                    | 6,06                                    | 6,06                                    |
| CHELTUIELI IMEDIATE                      |                                           |                                         |                                         |                                         |
| Cheltuieli imediate dupa inchiriere      | da (de renovat integral)                  | fara                                    | fara                                    | fara                                    |
| Ajustare procentuala                     |                                           | -50%                                    | -50%                                    | -50%                                    |
| Ajustare pentru conditii de inchiriere   |                                           | -3,06                                   | -3,03                                   | -3,03                                   |
| Pret ajustat                             |                                           | 3,06                                    | 3,03                                    | 3,03                                    |
| CONDITII DE PIATA                        |                                           |                                         |                                         |                                         |
| Conditii de piata (data ofertei)         | actual                                    | februarie-21                            | februarie-21                            | februarie-21                            |
| Ajustare procentuala                     |                                           | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare pentru conditii de piata        |                                           | 0,00                                    | 0,00                                    | 0,00                                    |
| Pret ajustat                             |                                           | 3,06                                    | 3,03                                    | 3,03                                    |
| LOCALIZARE                               |                                           |                                         |                                         |                                         |
| Localizare                               | str. Ecaterina Varga, nr. 24              | Centrul Vechi                           | Centrul Vechi                           | str. Lunga                              |
| Ajustare procentuala                     |                                           | -2%                                     | -2%                                     | 0%                                      |
| Ajustare pentru localizare               |                                           | -0,06                                   | -0,06                                   | 0,00                                    |
| Pret ajustat                             |                                           | 3,00                                    | 2,97                                    | 3,03                                    |
| CARACTERISTICI FIZICE                    |                                           |                                         |                                         |                                         |
| Amplasament spatiu                       | P din P                                   | P din P+E                               | P din P+E                               | P din P+2E                              |
| Ajustare procentuala                     |                                           | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |
| Ajustare pentru amplasament spatiu       |                                           | 0,00                                    | 0,00                                    | 0,00                                    |
| Pret ajustat                             |                                           | 3,00                                    | 2,97                                    | 3,03                                    |
| Finisaje si dotari                       | finisaje inferioare / nemobilat, neutilat | finisaje superioare / mobilat si utilat | finisaje superioare / mobilat si utilat | finisaje superioare / mobilat si utilat |
| Ajustare procentuala                     |                                           | -30%                                    | -30%                                    | -30%                                    |
| Ajustare pentru finisaje                 |                                           | -0,90                                   | -0,89                                   | -0,91                                   |
| Pret ajustat                             |                                           | 2,10                                    | 2,08                                    | 2,12                                    |
| Incalzire                                | fara CT                                   | da (CT)                                 | da (CT)                                 | da (CT)                                 |
| Ajustare unitara                         |                                           | -10%                                    | -10%                                    | -10%                                    |
| Ajustare pentru incalzire                |                                           | -0,21                                   | -0,21                                   | -0,21                                   |
| Pret ajustat                             |                                           | 1,89                                    | 1,87                                    | 1,91                                    |
| Aria utila                               | 61,83                                     | 50                                      | 52                                      | 52                                      |
| Ajustare unitara                         |                                           | -1,00%                                  | -1,00%                                  | -1,00%                                  |
| Ajustare pentru aria utila               |                                           | -0,02                                   | -0,02                                   | -0,02                                   |
| Pret ajustat                             |                                           | 1,87                                    | 1,85                                    | 1,89                                    |
| Caracteristici economice                 | normale                                   | normale                                 | normale                                 | normale                                 |
| Ajustare unitara                         |                                           | 0,00%                                   | 0,00%                                   | 0,00%                                   |
| Ajustare pentru caracteristici economice |                                           | 0,00                                    | 0,00                                    | 0,00                                    |
| Pret ajustat                             |                                           | 1,87                                    | 1,85                                    | 1,89                                    |



| Elemente de comparatie                                                         | Proprietatea subiect         | Proprietati comparabile |               |              |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------|--------------|
|                                                                                |                              | A                       | B             | C            |
| Identificare proprietate                                                       | str. Ecaterina Varga, nr. 24 | Centrul Vechi           | Centrul Vechi | str. Lunga   |
| Cea mai buna utilizare                                                         | rezidentiala                 | rezidentiala            | rezidentiala  | rezidentiala |
| Ajustare unitara                                                               |                              | 0,00%                   | 0,00%         | 0,00%        |
| Ajustare pentru cea mai buna utilizare                                         |                              | 0,00                    | 0,00          | 0,00         |
| Pret ajustat                                                                   |                              | 1,87                    | 1,85          | 1,89         |
| Ajustare totala neta                                                           |                              | -4,93                   | -4,88         | -4,84        |
| Ajustare totala neta (%)                                                       |                              | -72,52%                 | -72,51%       | -71,97%      |
| Ajustare totala bruta                                                          |                              | 4,93                    | 4,88          | 4,84         |
| Ajustare totala bruta (%)                                                      |                              | 72,52%                  | 72,51%        | 71,97%       |
| Nota: Pentru comparabila C s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta (%) |                              |                         |               |              |
|                                                                                |                              |                         |               |              |
| Valoare chirie lunara unitara la data de 22.02.2021                            |                              | curs RON / IEUR         | EUR/mp        | 1,89         |
|                                                                                |                              | 4,8747                  | RON/mp        | 9,21         |
| Valoare chirie lunara totala la data de 22.02.2021                             |                              | curs RON / IEUR         | EUR           | 116,86       |
|                                                                                |                              | 4,8747                  | RON           | 569,65       |

#### Ajustările efectuate au avut în vedere:

- **marja de negociere:** a fost estimată la aproximativ 10% din valoarea chiriei solicitate inițial (include și comisionul agentului imobiliar)
- **condiții de piață:** toate comparabilele au fost obținute la data evaluării, motiv pentru care nu se consideră necesară aplicarea vreunei ajustări
- **cheltuieli imediate după închiriere / finisajele spațiului / dotări - mobilat și utilat:** având în vedere starea spațiului, s-a făcut o ajustare negativă totală la cele două capitole de 70-85%, valoare ce reprezintă costurile pe care le va avea viitorul chiriaș care va efectua aceste lucrări (inclusiv amenajarea unui grup sanitar în interiorul locuinței); o locuință mobilată și utilată va fi mult mai căutată ca una doar parțial mobilată și utilată sau care nu dispune de nicio dotare; totodată, ajustarea a ținut cont de faptul că nu se poate solicita o chirie mai mare pe o locuință nemobilată și neutilată decât pe una cu toate dotările pentru că în acest caz chiriașul va trebui să facă investiții substanțiale pentru un minim de confort
- **nivelul apartamentului:** având în vedere că toate apartamentele selectate ca și comparabile sunt situate la etaje intermediare (similar cu apartamentul subiect), nu s-au efectuat ajustări
- **încalzire:** s-au efectuat ajustări negative apreciate la 10% (reprezentând o estimare a costurilor necesare achiziționării și montării unei centrale termice) deoarece toate comparabilele dispun de centrală termică proprie
- **suprafata:** s-au efectuat ajustări negative la comparabile deoarece suprafața acestora este mai mică (suprafața mai mică, pret unitar mai ridicat)

**Valoarea unitară a chiriei pentru spațiul situat în mun. Brașov, Str. Ecaterina Varga, nr. 24, ap. 1, jud. Brașov, prin metoda comparației, este: 1,89 Euro/mp/lună, respectiv 230,84 euro/lună (valoarea nu conține TVA).**

**Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe** – Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ, suplimentar față de cele prezentate la abordarea prin piață a proprietății imobiliare, următoarele: restricții legale, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Astfel, este improprie realizarea de comparații cu terenuri ce au CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială și terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal). Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind acest element de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia. Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea „de evaluat”. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate sau oferite pe piața specifică, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare ([www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro) etc), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelul următor:

| Nr. crt. | Criterii si elemente de comparatie                                   | Teren de evaluat                                     | Terenuri de comparatie |                     |                      |
|----------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|----------------------|
|          |                                                                      |                                                      | A                      | B                   | C                    |
| 0        | Tipul comparabilei                                                   |                                                      | oferta                 | oferta              | oferta               |
| 1        | Drepturi de proprietate transmise                                    | depline                                              | depline                | depline             | depline              |
| 2        | Restricții legale                                                    | teren constructibil (reprezintă cota parte indiviză) | teren constructibil    | teren constructibil | teren constructibil  |
| 3        | Condiții de finantare                                                |                                                      | proprie                | proprie             | proprie              |
| 4        | Condiții de vânzare                                                  | vânzare normală                                      | normală                | normală             | normală              |
| 5        | Condițiile pieței                                                    | prezent                                              | prezent                | prezent             | prezent              |
| 6        | Localizare                                                           | str. Ecaterina Varga, nr. 24                         | zona centrală          | str. De Mijloc      | zona Hotel Excelsior |
| 7        | <i>Caracteristici fizice</i>                                         |                                                      |                        |                     |                      |
|          | Suprafața, mp                                                        | 290,09                                               | 361                    | 1.607               | 380                  |
|          | Acces la proprietate                                                 | drum asfaltat                                        | drum asfaltat          | drum asfaltat       | drum asfaltat        |
|          | Forma teren                                                          | neregulată                                           | regulată               | regulată            | regulată             |
|          | Topografie                                                           | plan / pantă                                         | plan                   | plan                | plan                 |
| 8        | Utilități (energie electrică / apă / canalizare / gaz metan. altele) | la teren                                             | la teren               | la teren            | la teren             |
| 9        | Zonare                                                               | intravilan                                           | intravilan             | intravilan          | intravilan           |
| 10       | Cea mai bună utilizare                                               | rezidențial                                          | rezidențial            | rezidențial         | rezidențial          |
|          | Preț de vânzare / mp (EUR)                                           |                                                      | 219,20                 | 239,20              | 260,00               |
|          | Preț total de vânzare (EUR)                                          |                                                      | 79.131                 | 384.394             | 98.800               |

| Elemente de comparatie                                                | Subiect                                            | Comparabila 1            | Comparabila 2     | Comparabila 3                                 |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|
| Identificare subiect/comparabile                                      | str. Ecaterina Varga, nr. 24                       | zona centrala            | str. De Mijloc    | zona Hotel Excelsior                          |
| Suprafata [mp]                                                        | 290,09                                             | 361                      | 1.607             | 380                                           |
| Pret de vanzare [EUR/mp]                                              |                                                    | 219,20                   | 239,20            | 260,00                                        |
| <b>Ajustari ale tranzactiei</b>                                       |                                                    |                          |                   |                                               |
| Drepturi de proprietate transmise                                     | depline                                            | depline                  | depline           | depline                                       |
| Ajustare procentuala (%)                                              |                                                    | 0%                       | 0%                | 0%                                            |
| Valoarea ajustarii [EUR/mp]                                           |                                                    | 0,00                     | 0,00              | 0,00                                          |
| Pret ajustat                                                          |                                                    | 219,20                   | 239,20            | 260,00                                        |
| Restrictii legale                                                     | teren construibil (reprezinta cota parte indiviza) | teren construibil        | teren construibil | teren construibil                             |
| Ajustare procentuala (%)                                              |                                                    | -30%                     | -30%              | -30%                                          |
| Valoarea ajustarii [EUR/mp]                                           |                                                    | -65,76                   | -71,76            | -78,00                                        |
| Pret ajustat                                                          |                                                    | 153,44                   | 167,44            | 182,00                                        |
| Conditii de finantare                                                 |                                                    | proprii                  | proprii           | proprii                                       |
| Ajustare procentuala (%)                                              |                                                    | 0%                       | 0%                | 0%                                            |
| Valoarea ajustarii [EUR/mp]                                           |                                                    | 0,00                     | 0,00              | 0,00                                          |
| Pret ajustat                                                          |                                                    | 153,44                   | 167,44            | 182,00                                        |
| Conditii de vanzare                                                   | vanzare normala                                    | normala                  | normala           | normala                                       |
| Ajustare procentuala (%)                                              |                                                    | 0%                       | 0%                | 0%                                            |
| Valoarea ajustarii [EUR/mp]                                           |                                                    | 0,00                     | 0,00              | 0,00                                          |
| Pret ajustat                                                          |                                                    | 153,44                   | 167,44            | 182,00                                        |
| Conditii de plata (data vanzarii)                                     |                                                    | prezent                  | prezent           | prezent                                       |
| Ajustare procentuala (%)                                              |                                                    | 0%                       | 0%                | 0%                                            |
| Valoarea ajustarii [EUR/mp]                                           |                                                    | 0,00                     | 0,00              | 0,00                                          |
| Pret ajustat                                                          |                                                    | 153,44                   | 167,44            | 182,00                                        |
| <b>Ajustari ale proprietatii</b>                                      |                                                    |                          |                   |                                               |
| Localizare                                                            | str. Ecaterina Varga, nr. 24                       | zona centrala            | str. De Mijloc    | zona Hotel Excelsior                          |
| Ajustare procentuala (%)                                              |                                                    | 3%                       | 0%                | 0%                                            |
| Valoarea ajustarii [EUR/mp]                                           |                                                    | 6,58                     | 0,00              | 0,00                                          |
| Pret ajustat                                                          |                                                    | 160,02                   | 167,44            | 182,00                                        |
| Suprafata                                                             | 290                                                | 361                      | 1.607             | 380                                           |
| Ajustare procentuala (%)                                              |                                                    | 0,00%                    | 10,00%            | 0,00%                                         |
| Valoarea ajustarii [EUR/mp]                                           |                                                    | 0,00                     | 23,92             | 0,00                                          |
| Pret ajustat                                                          |                                                    | 160,02                   | 191,36            | 182,00                                        |
| Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele) | la teren                                           | la teren                 | la teren          | la teren                                      |
| Ajustare procentuala (%)                                              |                                                    | 0%                       | 0%                | 0%                                            |
| Valoarea ajustarii [EUR/mp]                                           |                                                    | 0,00                     | 0,00              | 0,00                                          |
| Pret ajustat                                                          |                                                    | 160,02                   | 191,36            | 182,00                                        |
| Acces la proprietate                                                  | drum asfaltat                                      | drum asfaltat            | drum asfaltat     | drum asfaltat                                 |
| Ajustare procentuala (%)                                              |                                                    | 0%                       | 0%                | 0%                                            |
| Valoarea ajustarii [EUR/mp]                                           |                                                    | 0,00                     | 0,00              | 0,00                                          |
| Pret ajustat                                                          |                                                    | 160,02                   | 191,36            | 182,00                                        |
| Forma teren                                                           | neregulata                                         | regulata                 | regulata          | regulata                                      |
| Topografie                                                            | plan / panta                                       | plan                     | plan              | plan                                          |
| Ajustare procentuala (%)                                              |                                                    | -5%                      | -5%               | -5%                                           |
| Valoarea ajustarii [EUR/mp]                                           |                                                    | -10,96                   | -11,96            | -13,00                                        |
| Pret ajustat                                                          |                                                    | 149,06                   | 179,40            | 169,00                                        |
| Zonare                                                                | intravilan                                         | intravilan               | intravilan        | intravilan                                    |
| Ajustare procentuala (%)                                              |                                                    | 0%                       | 0%                | 0%                                            |
| Valoarea ajustarii [EUR/mp]                                           |                                                    | 0,00                     | 0,00              | 0,00                                          |
| Pret ajustat                                                          |                                                    | 149,06                   | 179,40            | 169,00                                        |
| Cea mai buna utilizare                                                | rezidential                                        | rezidential              | rezidential       | rezidential                                   |
| Ajustare procentuala (%)                                              |                                                    | 0%                       | 0%                | 0%                                            |
| Valoarea ajustarii [EUR/mp]                                           |                                                    | 0,00                     | 0,00              | 0,00                                          |
| Pret ajustat                                                          |                                                    | 149,06                   | 179,40            | 169,00                                        |
| Ajustare totala neta (EUR/mp)                                         |                                                    | 70,14                    | 59,80             | 91,00                                         |
| Ajustarea neta ca % din pret                                          |                                                    | 32%                      | 25%               | 35%                                           |
| Total Ajustare bruta                                                  |                                                    | 78,36                    | 98,07             | 87,10                                         |
| Total Ajustare bruta - procentual                                     |                                                    | 38,00%                   | 45,00%            | 35,00%                                        |
| Nr. ajustari                                                          |                                                    | 3                        | 3                 | 2                                             |
|                                                                       |                                                    |                          |                   | total ajustare bruta procentuala cea mai mica |
| Valoarea unitara estimata                                             |                                                    | 169,00 EUR               |                   |                                               |
|                                                                       |                                                    | 823,82 RON               |                   |                                               |
| Valoare chirie lunara unitara teren (/mp)                             |                                                    | 0,56 EUR                 |                   |                                               |
|                                                                       |                                                    | 2,73 RON                 |                   |                                               |
| Data evaluarii                                                        | 22-Feb-2021                                        | Curs valutar RON / 1 EUR |                   | 4,8747                                        |



**Justificarea ajustărilor:**

**Tipul tranzacției** – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacției.

| Specificatie                                    | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Suprafata [mp]                                  | 361           | 1.607         | 380           |
| Pret oferta [EUR/mp]                            | 274,00        | 299,00        | 325,00        |
| Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp] | 54,80         | 59,80         | 65,00         |
| Pret de vanzare [EUR/mp]                        | 219,20        | 239,20        | 260,00        |

**Dreptul la proprietate** – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

**Restricții legale** – tinând cont de faptul ca terenul reprezintă cota parte indiviză, se aplică o corecție negativă pentru comparabile, acestea nefiind inindiviziune.

**Condiții de vânzare** – nu s-au aplicat ajustări.

**Condițiile de piață** – discuțiile cu proprietarii au avut loc la data evaluării ceea ce înseamnă o corecție nulă.

**Suprafata** – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

**Localizarea** – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

**Caracteristici fizice** - criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

**Utilități** – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurilor cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

**Acces la proprietate** – s-au aplicat corecții, în funcție de tipul accesului.

**Cea mai bună utilizare (CMBU)** – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinație decât a celui care face obiectul evaluării.

Pentru stabilirea chiriei unitare a terenului s-au avut în vedere prevederile art. 17 din Legea 50/1991, respectiv: "Limita minimă a prețului concesiunii <<in cazul nostru asimilat cu chiria>> se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață..."

Astfel, pornind de la valoarea de piață unitară, s-a calculat valoarea chiriei lunare unitare pentru teren utilizând prevederile art. 17 din Legea 50/1991 (neexistând o piață a închirierilor de terenuri similare în municipiul Brașov).

$V \text{ chirie unitară} = V \text{ de piață unitară} / (25 \times 12)$

$V \text{ chirie unitară} = 169 \text{ Euro} / \text{mp} / (25 \times 12) = 0,56 \text{ Euro/mp/lună}$ , unde

- 169 Euro / mp, reprezintă valoarea unitară de piață, calculată prin metoda comparației

-  $25 \times 12 = 300$ , reprezintă termenul minim (în luni) de recuperare a prețului de vânzare a terenului

Suprafața utilizată în calcule este de 203,53 mp, rezultată din următorul calcul:

$S \text{ teren} = 612 \text{ mp} \times 0,474 \text{ (cota parte indiviza conform extras CF)} = 290,09 \text{ mp}$

Din suprafața de 290,09 mp a fost scăzută suprafața construită a apartamentului:

$S \text{ teren liber} = 290,09 \text{ mp} - 86,56 \text{ mp} = 203,53 \text{ mp}$ , unde

86,56 mp reprezintă suprafața construită a apartamentului, calculată conform prevederilor Codului

Fiscal,  $S \text{ construită} = S \text{ utilă} \times 1,4 = 61,83 \text{ mp} \times 1,4 = 86,56 \text{ mp}$

Chiar dacă chiria se atașează unui „mp Arie utilă”, în estimarea chiriei s-a ținut seama de faptul că fiecare clădire are ca susținere terenul pe care este edificată (de sub clădire).

În cazul nostru, suprafața construită a apartamentului a fost scăzută din suprafața totală de teren care revine locuinței, deoarece valoarea acestui teren este deja inclus în valoarea chiriei unitare a construcției.

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

**pentru apartament cu două camere, în suprafață de 61,83 mp și teren liber aferent de 203,53 mp:**

**230,84 Euro / lună, respectiv 1.125,29 lei / lună**

curs RON / EUR = 4,8747 RON din 22.02.2021

valoare obținută prin metoda comparațiilor de piață

(valoarea nu conține TVA)

#### Capitolul 4

### RECONCILIAREA ȘI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

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

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport:

Valoarea este o predicție.

Valoarea este subiectivă.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Mențiuni suplimentare:

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

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

În concluzie, chiria de piață a proprietății imobiliare situate în mun. Brașov, str. Ecaterina Varga, nr. 24, ap. 1, este:

**230,84 Euro / lună, respectiv 1.125,29 lei / lună**

curs RON / EUR = 4,8747 RON din 22.02.2021

valoare obținută prin metoda comparațiilor de piață

(valorile nu contin TVA)



## ACTE UTILIZATE



**ANCP**  
 AGENȚIA NAȚIONALĂ  
 DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 131751-C1-U2 Braşov

Nr. cerere **116252**  
 Ziua **21**  
 Luna **08**  
 Anul **2020**

Cod verificare  
**100087491740**

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:15212

Adresa: Loc. Brasov, Str Ecaterina Varga, Nr. 24, Et. parter, Ap. 1, Jud. Brasov

Părți comune: terenul construit și neconstruit de 612 mp, fundațiile, zidurile, fatadele, accesul la pod, pooul, sarpanta, invelitoarea, imprejmuirea, poarta, bransamentele instalațiilor existente.

| Nr crt | Nr. cadastral   | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren     | Observații / Referințe                                       |
|--------|-----------------|----------------------|----------------------|-------------------|----------------|--------------------------------------------------------------|
| A1     | Top: 6579/2/a/1 | -                    | -                    | 4740/10000        | 4740/1000<br>0 | compus din două camere, bucatărie, cămară, vestibul, latrină |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                    | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>2253 / 18/09/1967</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                    |           |
| Act nr. 2253, din 18/09/1967 emis de cf (Adresa nr. 55987/1967 emis de Sfatul Popular Braşov);                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                    |           |
| B2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Intabulare, drept de ADMINISTRAREoperativă                         | A1        |
| 1) I.L.L. BRAŞOV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                    |           |
| <b>116252 / 21/08/2020</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                    |           |
| Act Notarial nr. 3846, din 05/08/2020 emis de NP IONAS ALEXANDRU MIHAI; Act Administrativ nr. 9, din 11/01/1991 emis de PREFECTURA JUDETULUI BASOV; Act Administrativ nr. 378, din 28/06/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BRASOV; Act Administrativ nr. 241, din 25/04/2005 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BRASOV; |                                                                    |           |
| B3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala | A1        |
| 1/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                    |           |
| 1) MUNICIPIUL BRAŞOV, domeniul privat                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                    |           |

**C. Partea III. SARCINI .**

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

## Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Brasov, Str Ecaterina Varga, Nr. 24, Et. parter, Ap. 1, Jud. Brasov  
**Părți comune:** terenul construit și neconstruit de 612 mp, fundațiile, zidurile, fatadele, accesul la pod, podul, sarpanta, invelitoarea, imprejmuirea, poarta, bransamentele instalațiilor existente.

| Nr crt | Nr cadastral    | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe                                       |
|--------|-----------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|--------------------------------------------------------------|
| A1     | Top: 6579/2/a/1 | -                    | -                    | 4740/10000        | 4740/10000 | compus din două camere, bucatărie, cămară, vestibul, latrină |

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,  
01-09-2020

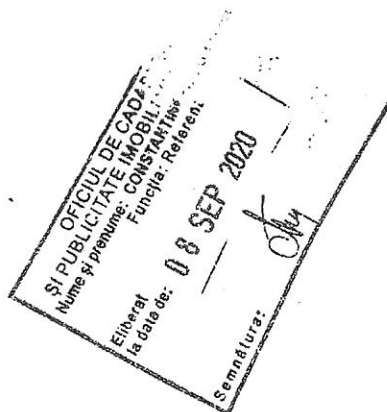
Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
DANIELA MOISE

(parafa și semnătura)

Referent,

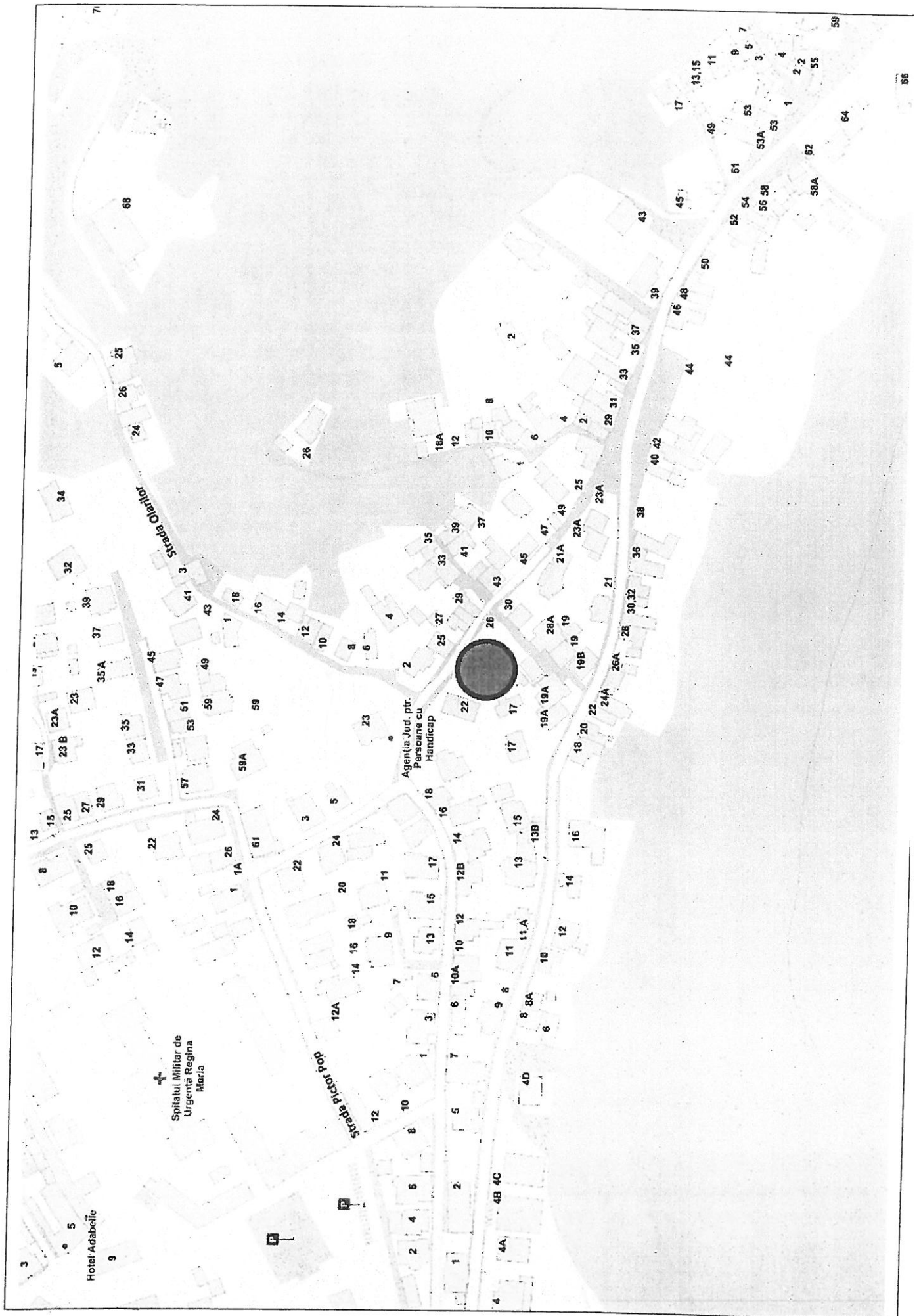
(parafa și semnătura)



## PLANURI UTILIZATE



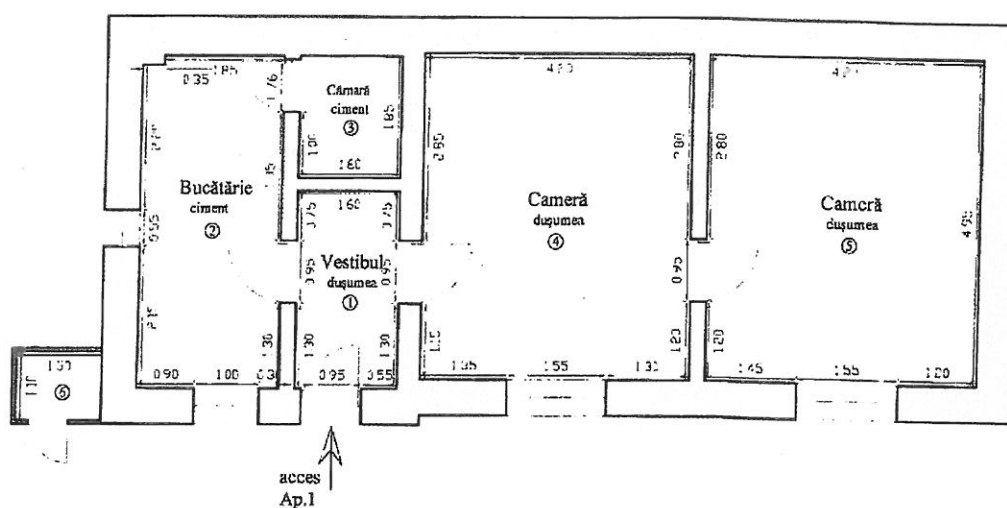




# RELEVU APARTAMENT

SCARA 1:100

| Nr. topografic al terenului  | Suprafața (mp) | Adresa imobilului                                        |              |
|------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------|--------------|
| 6579/9/2/a                   | 612            | Mun. Brașov, str. Ecaterina Varga, nr. 24, ap. 1, parter |              |
| Carte Funciară colectiva     | 131751         | UAT                                                      | Brașov       |
| Cod unitate individuală (UI) | U2             | CF Individuală                                           | 131751-C1-U2 |



| Nr. apartament         | Nr. încăpere | Denumire încăpere | Suprafața utilă (mp) |
|------------------------|--------------|-------------------|----------------------|
| Ap.1<br>Parter         | 1            | Vestibul          | 4.80                 |
|                        | 2            | Bucătărie         | 11.06                |
|                        | 3            | Cămară            | 2.96                 |
|                        | 4            | Cameră            | 20.79                |
|                        | 5            | Cameră            | 20.79                |
|                        | 6            | Latrină           | 1.43                 |
| Suprafață utilă        |              |                   | = 61.83 mp           |
| Suprafață utilă totală |              |                   | = 61.83 mp           |

Executant  
Ing. PUPĂZĂ Cristian

(semnătura și ștampila)

Data: Februarie 2021



## COMPARABILE UTILIZATE PENTRU STABILIREA CHIRIEI

Apartament cu 2 camere, 50 mpu

ID: C4S1000042M

Status: la închiriat din 10 februarie 2021, data curentă: 16 februarie 2021

Adresa: Centrul Istoric, Brasov, Brasov

Zile în piață: 7 zile

Ultimul pret solicitat: 340 EUR/luna  
6,80 EUR/mp/luna

Sursa: Agentie Imobiliara

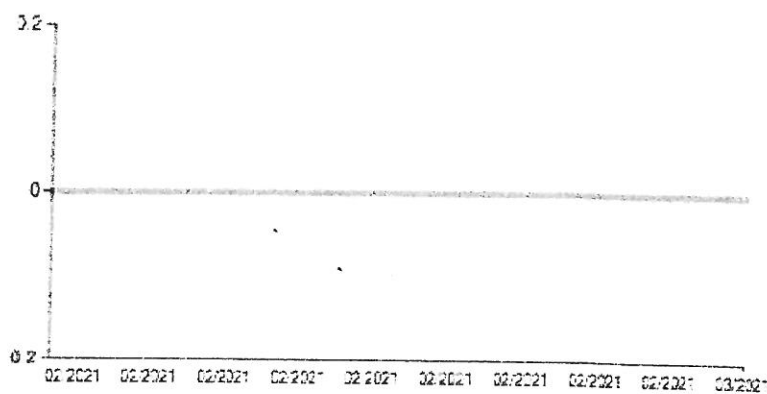
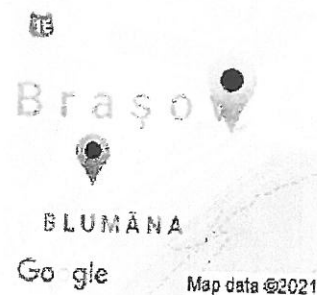
Telefoane: 0727606074, 0727606074

E-mail:

Actualizat: Imobiliare.ro - ieri

## Caracteristici proprietate:

|                  |            |                       |             |
|------------------|------------|-----------------------|-------------|
| Tip imobil:      | Casa       | An constructie:       | 1900        |
| Nr. camere:      | 2          | Stadiu constructie:   | finalizata  |
| Compartimentare: | Decomandat | Suprafata utila:      | 50 mpu      |
| Confort:         | Confort 1  | Suprafata totala:     | --          |
| Etaj:            | parter / 1 | Suprafata construita: | 55 mp       |
| Nr. bai:         | 1          | Calitate finisaje:    | --          |
| Nr. balcoane:    | --         | Stare tehnica:        | --          |
| Nr. garaje:      | --         | Utilizare:            | rezidential |
| Mobilat:         | Complet    |                       |             |



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare GEV 520 (Standard de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scrise. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

## Comparabila 1

## Apartament cu 2 camere, 52 mpu

ID: OG310003311

Status: la inchiriat din 2 decembrie 2020, data curenta: 16 februarie 2021

Adresa: Centrul Istoric, Brasov, Brasov

Zile in piata: 77 zile

Ultimul pret solicitat: 350 EUR/luna  
6,73 EUR/mp/luna

Sursa: Agentie Imobiliara

Telefoane: 0268306410, 0752634171

E-mail:

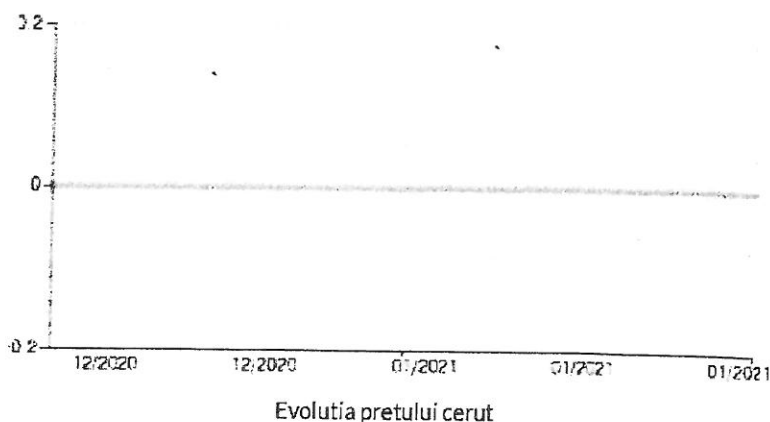
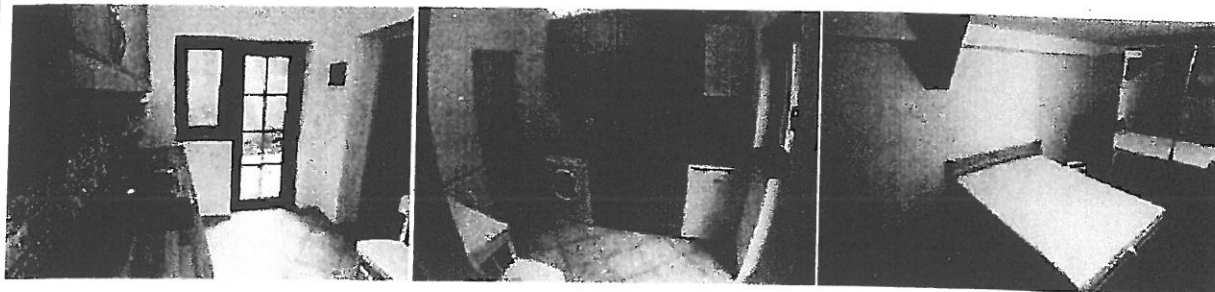
Actualizat: Imobiliare.ro - 02.12.2020

### Caracteristici proprietate:

|                  |            |                       |        |
|------------------|------------|-----------------------|--------|
| Tip imobil:      | Casa       | An constructie:       | --     |
| Nr. camere:      | 2          | Stadiu constructie:   | --     |
| Compartimentare: | Semidec.   | Suprafata utila:      | 52 mpu |
| Confort:         | Confort 1  | Suprafata totala:     | --     |
| Etaj:            | parter / 1 | Suprafata construita: | 58 mp  |
| Nr. bai:         | 1          | Calitate finisaje:    | --     |
| Nr. balcoane:    | --         | Stare tehnica:        | --     |
| Nr. garaje:      | --         | Utilizare:            | --     |
| Mobilat:         | Partial    |                       |        |



Va propunem spre inchiriere un apartament de 2 camere, mobilat si utilat nou, situat pe strada Castelului. Apartamentul este partial mobilat, poate fi mobilat complet la cerere. Perioada minima de inchiriere este de 6 luni.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GFV 520 (Standard de Evaluare ANFVAR 2016), evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate), si ca au caracteristici fizice conforme cu informatii si scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

### Comparabila 2

## Apartament cu 2 camere, 52 mpu

ID: 71E00KF0OR3

Status: la închiriat din 6 octombrie 2020, închiriat în februarie 2021, data curentă: 16 februarie 2021

Adresa: zona Str.Lunga, Central, Brasov, Brasov

Sursa: Agentie Imobiliara

Zile în piață: 129 zile

Telefoane: 0758106992;0268471122

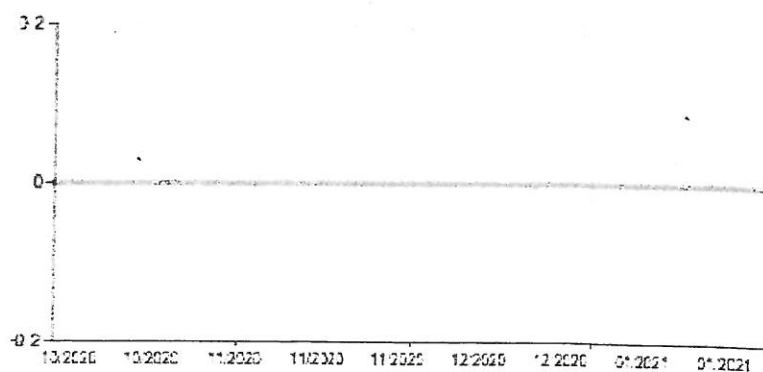
Ultimul pret solicitat: 350 EUR/luna  
6,73 EUR/mp/luna

E-mail:

Actualizat: Imobiliare.ro - 11.02.2021

### Caracteristici proprietate:

|                  |            |                       |                      |
|------------------|------------|-----------------------|----------------------|
| Tip imobil:      | Casa       | An constructie:       | --                   |
| Nr. camere:      | 2          | Stadiu constructie:   | --                   |
| Compartimentare: | Semidec.   | Suprafata utila:      | 52 mpu               |
| Confort:         | Confort 1  | Suprafata totala:     | --                   |
| Etaj:            | parter / 2 | Suprafata construita: | 62 mp                |
| Nr. bai:         | 1          | Calitate finisaje:    | Medii (standard)     |
| Nr. balcoane:    | --         | Stare tehnica:        | Buna sau foarte buna |
| Nr. garaje:      | --         | Utilizare:            | rezidential          |
| Mobilat:         | Complet    |                       |                      |



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare GEV 520 (Standarde de Evaluare ANEVAR 2016); evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scrise. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

### Comparabila 3

Status: la vanzare din 13 noiembrie 2019, retras la, data curenta: 22 februarie 2021

Adresa: Central, Brasov, Brasov  
Zile in piata: 468 zile  
Primul pret solicitat: 99.000 EUR  
Ultimul pret solicitat: 99.000 EUR  
274 EUR/mp

Sursa: Agentie Imobiliara

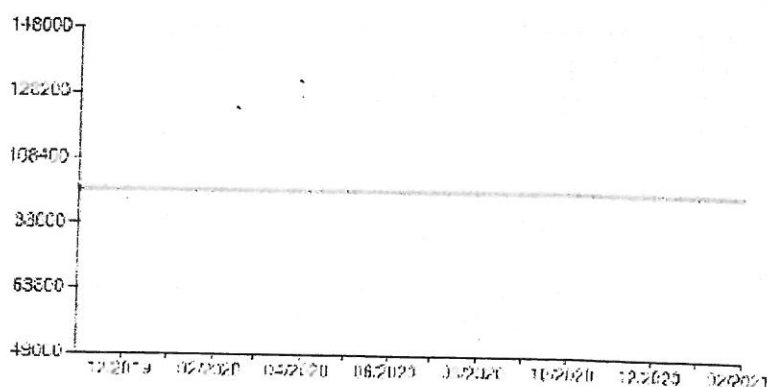
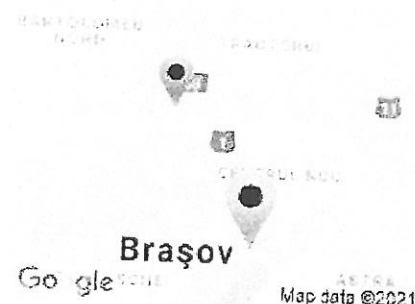
Telefoane: 0728907071

E-mail:

Actualizat: Imobiliare.ro - 16.02.2021

### Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii  
Clasificare teren: Intravilan  
Suprafata teren: 361 mp  
Front stradal: 1.730 m  
Utilitati: Curent, apa, gaz, canalizare  
Acces / amenajare strazi: Asfaltate sau Betonate  
Utilizare: teren agricol  
P.O.T.: --  
C.U.T.: --  
Regim inaltime: --  
Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

### Comparabila 1 - teren



Status: la vanzare din 4 ianuarie 2021, retras la , data curenta: 22 februarie 2021

Adresa: Centrul Istoric, Brasov, Brasov

Zile in piata: 50 zile

Primul pret solicitat: 480.000 EUR

Ultimul pret solicitat: 480.000 EUR

299 EUR/mp

Sursa: Agentie Imobiliara

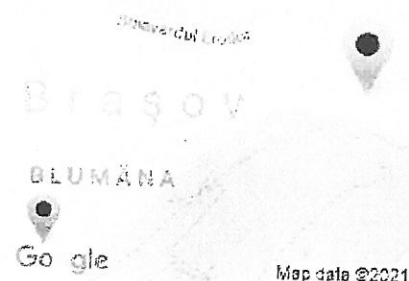
Telefoane: 0726102852

E-mail:

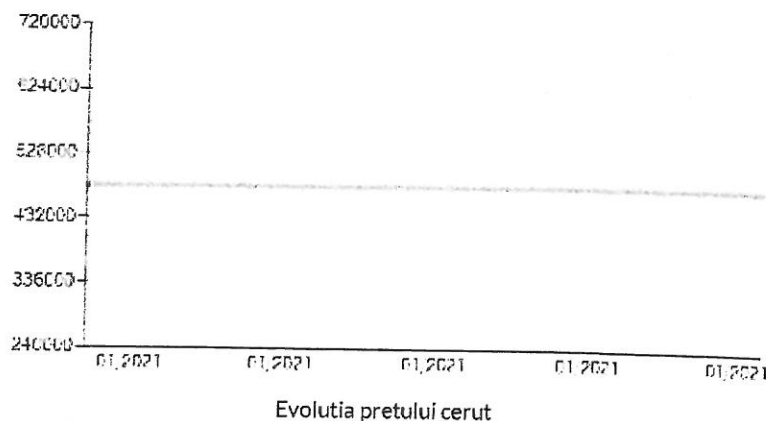
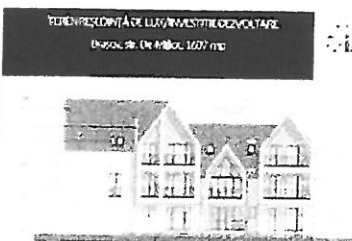
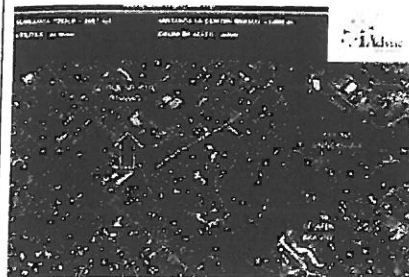
Actualizat: Imobiliare.ro - 10.02.2021

### Caracteristici proprietate:

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Tip teren:                | Constructii              |
| Clasificare teren:        | Intravilan               |
| Suprafata teren:          | 1.607 mp                 |
| Front stradal:            | --                       |
| Utilitati:                | --                       |
| Acces / amenajare strazi: | Asfaltate sau Betonate   |
| Utilizare:                | --                       |
| P.O.T.:                   | --                       |
| C.U.T.:                   | --                       |
| Regim inaltime:           | --                       |
| Sursa coef. urbanistici:  | Necunoscuta/Nu se aplica |



iAdviser va propune spre vanzare un teren pe str. De Mijloc, la o distanta de doar 1 km fata de Livada Postei si doar 2 km fata de Piata Sfatului, Zona in care se afla proprietatea ofera multe avantaje putand fi oricand folosita in vederea realizarii unui proiect rezidential de lux. La momentul actual exista un proiect in derulare, in vederea realizarii unui imobil de locuinte colective, cu 10 apartamente. (pentru detalii, imagini randate, planuri, avize obtinute, etc. nu ezitati sa ne contactati)



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

### Comparabila 2 - teren

Status: la vanzare din 18 decembrie 2018, retras la 17 august 2020, data curenta: 22 februarie 2021

Adresa: Centrul Istoric, Brasov, Brasov

Sursa: Agentie Imobiliara

Zile in plata: 609 zile

Telefoane: 0368412412, 0730177012, 0368412412

Primul pret solicitat: 125.000 EUR

E-mail:

Ultimul pret solicitat: 123.600 EUR

Actualizat: Imobiliare.ro - 17.08.2020

325 EUR/mp

### Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii

Clasificare teren: Intravilan

Suprafata teren: 380 mp

Front stradal: 19 m

Utilitati: Curent, apa, gaz, canalizare

Acces / amenajare strazi: Asfaltate sau Betonate

Utilizare: rezidential, comercial, teren agricol, industrial

P.O.T.: --

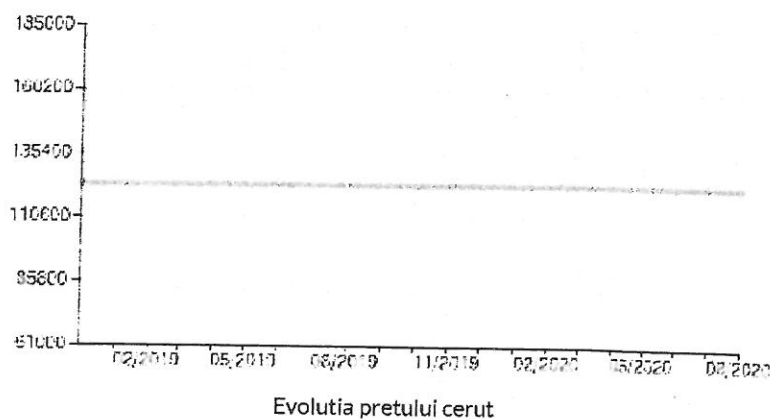
C.U.T.: --

Regim inaltime: --

Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Terenul propus spre achizitionare a fost preluat si fotografiat, de catre un broker al SVN Romania | Brasov, una dintre cele mai mari companii de consultanta imobiliara, ce face parte din grupul SVN, brand recunoscut, la nivel mondial, pentru calitatea serviciilor imobiliare oferite. LOCALIZARE: Terenul este situat in zona centrala a Brasovului, fiind pozitionat in apropiere de hotel Excelsior. DATE TEHNICE: Terenul are front de 19 m, iar utilitatile se afla la limita proprietatii.



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

### Comparabila 3 - teren

IMAGINI APARTAMENT EVALUAT



