ROMÂNIA

JUDEŢUL BRAŞOV

ORAŞUL BRAŞOV

U.A.T. BRAŞOV

Format Electronic

DOCUMENTAŢIE DE ATRIBUIRE

Pentru închirierea unui spaţiu cu destinaţia de locuinţă,
proprietatea privată a **Municipiului Brașov/U.A.T. Braşov**, situat în Municipiul Braşov,
str. Nicolae Bălcescu, nr. 2, ap. 3

LICITAŢIE PUBLICĂ DIN DATA DE **08.05.2023**

LISTA DOCUMENTAŢIEI DE ATRIBUIRE

Tit. I – Acte necesare și informaţii generale privind locatorul

Tit.II - Instrucţiuni privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de închiriere

Tit. III – Caietul de sarcini

Tit. IV – Machetă contract de închiriere

Tit. V – Fişa de date a procedurii

Cap. I – Instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor.

Cap. II – Informaţii detaliate şi complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câştigătoare, precum şi ponderea lor.

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

Tit.VI – Informaţii referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Tit.VII – Formulare şi modele de documente

Tit. I.

Acte necesare

Participarea la procedura de licitaţie este permisă persoanelor fizice române, care îndeplinesc următoarele condiţii:

PLICUL EXTERIOR (se va nota pe plic numele, domiciliul participantului și adresa imobilului pentru care participă):

1) copie de pe actele de stare civilă, carte de identitate, certificat de căsătorie, certificat de naştere pentru copiii ce nu au carte de identitate;

2) certificate de atestare fiscală emise de Direcţia Fiscală Braşov, str. Dorobanţilor nr. 4, din care să rezulte faptul că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local al Municipiului Brașov;

3) adeverințe emise de ANAF Brașov, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7, din care să rezulte faptul că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local al Municipiului Brașov;

4) dovada tuturor veniturilor realizate de titularul de contract emise de ANAF sau angajator;

5) dovada tuturor veniturilor realizate de persoanele care vor locui împreună cu titularul de contract emise de ANAF sau angajator;

6) chitanţă privind constituirea garanţiei de participare;

7) chitanţă privind plata taxei de participare licitaţie;

8) chitanţă privind intrarea în posesia Documentaţiei de Atribuire sau prima pagină de la caietul de sarcini în cazul descărcării electronice;

9) împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei fizice, dacă este cazul;

10) formular F1 (cerere de înscriere la licitaţie);

11) formular F2 (fişa ofertantului);

12) formular F3 (declaraţie eligibilitate);

13) formular F4 (declaraţie pe proprie răspundere că va respecta condiţiile de mediu specifice bunului);

14) formular F5 (declaraţie pe proprie răspundere că nu va schimba parţial sau total destinaţia bunului ori structura interioară a acestuia).

Preţul caietului de sarcini : caietul de sarcini se pune la dispoziţia ofertanţilor gratuit în format electronic şi pe suport hârtie, contra sumei de 50 lei .

Taxa de participare : taxa de participare la licitaţie este de 300 lei şi se achită la caseria RIAL SRL Braşov din str. A. I. Cuza nr.29.

Taxa de de participare nu se restituie.

PLICUL INTERIOR va conţine numai formularul de ofertă, care se completează corespunzător.

Nu are dreptul să participe la licitaţie :

- persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ – teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie;

- persoana care a deţinut în chirie (titular sau membru în contract) o locuință proprietatea Statului Român sau a Municipiului Brașov și a cărui contract a fost reziliat pentru neexecutarea obligațiilor asumate, în ultimii 3 ani.

Informaţii generale privind locatorul

Municipiul Brașov/U.A.T. Braşov, prin administrator Rial SRL Braşov cu sediul în Braşov, 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 licitaţie publică în vederea închirierii spaţiului cu destinaţia de locuinţă în suprafaţă de **30,59 mp.,** proprietate privată a **Municipiului Brașov/U.A.T. Braşov**, situat în **str. Nicolae Bălcescu, nr. 2, ap. 3**, Municipiul Braşov.

Tit. II

Instrucţiuni privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de închiriere.

Condiţii de eligibilitate.

La licitaţia pentru închirierea spaţiului în suprafaţă de **30,59 mp.,** situat în Braşov **str. Nicolae Bălcescu, nr. 2, ap. 3**, se pot înscrie persoane fizice şi române sau străine, cu domiciliul sau reşedinţa în România, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

- au plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare,

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

- au îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local al Municipiului Brașov;

Licitaţia se va desfăşura în data de **08.05.2023, ora 09:00** conform anunţului, la sediul Rial SRL Braşov din Braşov, str. Al. I. Cuza nr.29.

Tit.III

CAIET DE SARCINI

Privind închirierea a unui spaţiu cu destinaţia de locuinţă, proprietate privată a **Municipiului Braşov/U.A.T. Braşov**, situat în Municipiul Braşov **str. Nicolae Bălcescu, nr. 2, ap. 3**

CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitaţii având ca obiect închirierea unui spatiu cu destinaţia de locuinţă, proprietate privată a **Municipiului Braşov/U.A.T. Braşov**.

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

Spaţiul se află în proprietatea privată a **Municipiului Braşov/U.A.T. Braşov** şi în administrarea Rial SRL Braşov.

CAPITOLUL II. Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii

Spaţiul cu destinaţia de locuinţă în suprafaţă de **30,59 mp.**, situat în Braşov, **str. Nicolae Bălcescu, nr. 2, ap. 3.**

CAPITOLUL III. Condiţiile şi regimul de exploatare a spaţiului închiriat

3.1 Spaţiul închiriat are destinaţia de locuinţă, fiind interzisă desfăşurarea în spaţiu de activităţi contrare folosinţei conform destinaţiei spaţiului.

3.2 Locatarul are obligaţia de a executa la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii normale ce îi incumbă. În cazul în care locatarul doreşte să execute lucrări de amenajare suplimentară în spaţiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând

fi obligat să suporte costul acestora. Orice modificare a spaţiului închiriat se face cu acordul locatorului.

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

CAPITOLUL IV. Preţul minim de pornire al licitaţiei, respectiv chiria minimă

Preţul de pornire al licitaţiei este de **65,16 €/lună**, calculat la cursul BNR din ziua publicării anunţului de licitaţie, 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 ofertanţilor, respectiv venit pe lună/membru de familie - 30%,

c) protecţia mediului înconjurător – 15%,

d) condiţii specifice impuse de natura bunului -15%.

5.2 Licitaţia se va desfăşura după metoda licitaţiei competitive şi adjudecare la cel mai mare preţ oferit.

CAPITOLUL VI. Cerinţele privind calificarea ofertanţilor

Numărul de participanţi este nelimitat. Participarea la procedura de licitaţie este permisă persoanelor fizice române, care îndeplinesc următoarele condiţii:

- au plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;

- au depus oferta şi cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate actele solicitate în Documentaţia de atribuire la termenele stabilite;

- au îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local al Municipiului Brașov;

Nu are dreptul să participe la licitaţie:

- persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie;

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

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

CAPITOLUL VII. Cuantumul garanţiei de participare, a taxei de participare şi a caietulului de sarcini

(1) Ofertantul trebuie să constituie garanţia pentru participare în sumă de **130,32 €** calculată la cursul BNR din ziua publicării anunţului de licitaţie (echivalentul a 2 chirii minime conform raportului de expertiză) pentru spaţiu, cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plătii garanţiei de participare pentru care locaţie a fost depusă garanţia.

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

(3) Garanţia pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitaţiei, respectiv contul nr. RO91 BFER 1960 0003 6727 RO01 deschis la Techventures Bank, Sucursala Brasov, titular RIAL SRL , cod fiscal RO 1107650, sau numerar depus la casieria RIAL SRL din str. Al. I. Cuza nr. 29.

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

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

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

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

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

(6) Garanţia pentru participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare se restituie de către organizatorul licitaţiei în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanţiei de bună plată. Garanţia de bună plată a contractului va fi executată de către organizatorul procedurii în situaţia în care ofertantul nu îşi îndeplineşte în totalitate, corespunzător şi la termen toate obligaţiile contractuale.

(7) Garanţia pentru participare, constituită de ofertanţii ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câştigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestaţii (5 zile de la data transmiterii adreselor de înştiinţare asupra rezultatului licitaţiei), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

Taxa de participare: taxa de participare la licitaţie este de 300 lei şi se achită la casieria Rial SRL Braşov din str. Al. I. Cuza nr.29.

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

Preţul caietului de sarcini: caietul de sarcini se pune la dispoziţia ofertanţilor gratuit în format electronic şi contra sumei de 50 lei pe suport hârtie.

CAPITOLUL VIII. Interdicţia subînchirierii sau cesionării bunului

Subînchirierea în tot sau în parte a spaţiului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terţ, 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 şi obligaţiile părţilor sunt prevăzute în contractul cadru.

10.1 Drepturile şi / sau obligaţiile locatorului:

(a) să predea locatarului bunul dat în locaţiune;

(b) să efectueze reparaţiile capitale, cu acordul proprietarului şi cu alocarea de către acesta a fondurilor necesare acestor reparaţii

(c) în funcţie de fondurile alocate de către proprietarul imobilului, în acest scop, să ia măsuri pentru menţinerea în stare de siguranţă, în exploatare şi funcţionalitate clădirea pe toată durata închirierii locuinţei;

(d) proporţional cu cota de proprietate aflată în administrare, precum şi raportat la fondurile alocate în acest scop de către proprietarul acestei cote, să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioară ale clădirii (acoperiş, faţadă, împrejmuiri).

(e) să nu stânjenească în niciun fel buna folosinţă a spaţiului închiriat şi să nu pătrundă în acesta fără ştirea chiriaşului.

10.2 Drepturile şi / sau obligaţiile locatarului:

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

(b) - să plătească toate cheltuielile de întreţinere precum şi utilităţile 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 şi pe cheltuială proprie contract de prestări servicii cu furnizorii de utililtăţi (apă, salubritate, energie electrică, gaze naturale, cablu etc.);

(c) - să contribuie la cheltuielile comune pentru iluminare, încălzire, curăţarea părţilor şi instalaţiilor de folosinţă comună precum şi orice alte cheltuieli pe care legea le stabileşte în sarcina lor;

(d) - să folosească şi să întreţină spaţiul locativ descris la art. 1 ca un bun gospodar şi conform destinaţiei pentru care a fost închiriat;

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

(f) - să asigure funcţionarea în deplină siguranţă a instalaţiilor aflate în folosinţa exclusivă şi comună din imobilul închiriat;

(g) - să asigure curăţenia şi igienizarea în interiorul locuinţei şi la părţile de folosinţă comună pe toată durata contractului de închiriere;

(h) - să efectueze lucrările de întreţinere, reparaţii sau înlocuirea elementelor de construcţii şi instalaţii din folosinţa exclusivă;

(i) - să repare sau să înlocuiască elementele de construcţii şi instalaţii deteriorate din folosinţa comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii;

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

(k) - locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat, în timpul folosinţei sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedeşte 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, deţinerea sau accesul la bun;

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

(n) - să aibă un comportament care să facă posibilă convieţuirea cu ceilalţi vecini/celelalte persoane înscrise în contract sau care să nu împiedice folosirea normală a locuinţei şi a clădirii;

(o) - să comunice administratorului, în scris, dacă părăseşte spaţiul mai mult de 30 de zile, locuinţa şi adresa unde poate fi contactat;

(p) - să nu permită folosinţa spaţiului de către alte persoane decât cele menţionate în contractul de închiriere;

(q) - să nu subînchirieze locuinţa şi să nu cesioneze contractul de închiriere;

(r) - să nu schimbe parţial sau total destinaţia ori structura interioară a locuinţei fără consimţământul scris al locatorului sau al proprietarului şi fără aprobările legale;

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

În conformitate cu dispoziţiile art.1832 alin.1 C.civ. persoanele care locuiesc împreună cu titularul sunt ţinute, în solidar cu acesta, pe toată durata folosinţei exercitate, pentru oricare din obligaţiile izvorâte din contract.

CAPITOLUL XI. Perioada de valabilitate a ofertei.

Perioada de valabilitate a ofertei şi a garanţiei de participare este de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

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

Reguli formale de prezentare şi depunere a ofertelor

12.1 Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile Documentaţiei de atribuire.

12.2 Ofertele se redactează în limba română.

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

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

a) - o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări,

b) – acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante,

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

12.5 Pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi 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 conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

12.8 Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

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

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

12.11 Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

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

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

12.15 În perioada cuprinsă între data publicării anunţului de închiriere şi data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de administrare are obligaţia de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentaţia de atribuire.

12.16 Documentaţia de atribuire se obţine prin ridicarea contra cost de către cei interesaţi, de luni până vineri, între orele 9.00-11.30 și 13.30-15.30 de la sediul Rial SRL Braşov din str. Al. I. Cuza nr.29 sau poate fi descărcată, în mod gratuit, de pe site-ul instituţiei.

15.30 de la sediul Rial SRL Braşov din str. Al. I. Cuza nr.29 sau poate fi descărcată, în mod gratuit, de pe site-ul instituţiei.

12.17 În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări faţă de informaţiile deja publicate şi incluse în documentaţia de atribuire sau ca urmare a apariţiei unor motive obiective şi 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 documentaţia de atribuire şi trebuie să cuprindă detaliat toate condiţiile prevăzute în caietul de sarcini. Oferta şi toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

12.19 Orice comunicare, solicitare, informare, notificare şi 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 modalităţi :

(a) prin poştă (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 informaţii false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informaţiile solicitate.

Data, ora şi locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor

Data limită de depunere a ofertelor:

Ofertele se vor depune la registratura RIAL SRL Braşov din str. Al. I. Cuza nr.29, până în data de **05.05.2023, ora 11:30.**

Data şi ora deschiderii ofertelor:

Deschiderea ofertelor va avea loc la sediul RIAL SRL Braşov din str. Al. I. Cuza nr. 29, în cadrul şedinţei de licitaţie publică din data de **08.05.2023, ora 09:00.**

CAPITOLUL XIII. Desfăşurarea licitaţiei publice

Pot participa la şedinţa de licitatie publică ofertanţii care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanţi ai acestora, care vor prezenta împuternicirea şi o copie de pe actul de identitate.

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

Şedinţa de licitaţie publică este deschisă de preşedintele comisiei de evaluare, care prezintă componenţa acesteia, membrii prezenţi, tipul de licitaţie, modul de desfăşurare a licitaţiei şi toate informaţiile necesare desfăşurării licitaţiei.

La licitaţie pot participa persoanele fizice, cetăţeni români sau străini, care îndeplinesc condiţiile din Documentaţia de atribuire.

Comisia de evaluare analizează documentele depuse de către solicitanţi şi hotărăşte admiterea/respingerea participării acestora la licitaţia publică.

Comisia de licitaţie respinge participarea la licitaţie a solicitantului care se află cel puţin în una dintre următoarele situaţii:

a) - nu îndeplineşte condiţiile prevăzute la capitolul VI şi VII din caietul de sarcini sau documentele depuse sunt incomplete ori nu sunt depuse în original sau, după caz, certificate pentru conformitate cu originalul;

b) - are datorii restante faţă de bugetul statului sau bugetul local; certificatele de atestare fiscală nu sunt în termenul de valabilitate la data licitatiei.

c) - se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă, rezultată din certificatului constatator eliberat de Oficiul Registrul Comerţului;

După verificarea condiţiilor de calificare preşedintele comisiei anunţă ofertanţii calificaţi pentru următoarea etapă a licitaţiei.

Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin două oferte să întrunească următoarele condiţii:

- ofertele să fie redactate în limba română,
- ofertele să fie depuse la sediul autorităţii contractante sau la locul precizat în anunţul de licitaţie publică, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora,
- pe plicul exterior este indicat obiectul licitaţiei publice pentru care este depusă oferta;
- plicul exterior conține toate documentele solicitate de autoritatea contractantă.

După analizarea conținutului plicului exterior, se întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

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

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute. Oferta câștigătoare este cea care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevazăte în Documentația de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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.

Termenul de contestaţie este de 5 zile de la primirea notificării privind rezultatul licitaţiei. Soluţionarea litigiilor este de competenţa Tribunalului Braşov.

Tit. IV

MACHETA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Înregistrat la RIAL SRL
Nr._____din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafeţe cu destinaţia de locuinţe

Încheiat între:

RIAL SRL Braşov, administrator unic al spaţiului locativ, în baza contractului de administrare nr. 361/29.12.2005, cu sediul social în Municipiul Braşov, str. Al.I.Cuza nr.29, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Braşov, sub nr. J08/1529/1998, CUI RO1107650, cont bancar nr.RO91 BFER 1960 0003 6727 RO01 deschis la Techventures Bank, Sucursala Brasov, telefon 0268418173, reprezentată legal prin Director General Jula Sorin Nicolae, în calitate de LOCATOR şi

Domnul (doamna) _____ cu domiciliul în _____, având CNP _____ identificat(ă) cu BI/CI _____ eliberat de _____ la data de _____ în calitate de LOCATAR.

Prezentul act se încheie între părţi în baza: consimţământ prelucrare date personale, Procesului - verbal nr. __/_____ al Comisiei de Licitaţie şi a dispoziţiilor legale în vigoare.

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea spaţiului cu destinaţia de locuinţă situat în Braşov, str. _____ nr._____ bloc ____ sc._____ et.___ ap._____ compus din _____ şi dependinţe, în suprafată totală de _____, înscris în CF nr._____ sub nr. top _____, cu următoarea componenţă:

Denumirea încăperii	Suprafaţa în mp	În folosinţă		Observaţii
		Exclusivă	Comună	

Art.2 Spaţiul locativ, care face obiectul închirierii, va fi folosit de către chiriaşul titular de contract şi familia acestuia compusă din _____ persoane, după cum urmează:

Numele şi prenumele	Grd. de rudenie faţă de titular	CNP	Venitul net lunar

Art.3 Spaţiul locativ descris la art. 1 a fost predat, împreună cu toate accesoriile sale, la începutul locaţiunii, conform Procesului - verbal de predare - primire.

II. DURATA CONTRACTULUI

Art.4 (1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de .....ani, începând cu data de ..... . până la data de .....

III. PREŢUL CONTRACTULUI ŞI MODALITATEA DE PLATĂ

Art.5 (1) Chiria lunară este de_____lei/lună.

(2) În preţul chiriei nu este inclusă c/val. cheltuielilor de întreţinere aferente folosinţei spaţiului locativ reprezentând cheltuielile administrative datorate Asociaţiei de proprietari sau locatari şi consumul de utilităţi (apă, gaze naturale, energie electrică, salubritate, cablu, internet, telefon etc.).

(3) Contravaloarea utilităţilor va fi achitată de chiriaşi, după caz, direct furnizorilor de servicii sau către Asociaţia de proprietari/locatari de apartamente din care face parte spaţiul locativ închiriat.

Art.6 (1) Chiria se datorează lunar şi se achită până la data de 30 ale lunii următoare. Plata de către chiriaş se va putea face în numerar la casieria RIAL SRL, card prin POS, prin transfer bancar în contul indicat de RIAL SRL pe factură, situaţie în care toate speţele şi comisionele bancare vor fi suportate de către locatari.

(2) Neplata la termen a chiriei atrage o penalitate de 0,1% pe zi de întârziere. Penalitatea se va aplica începând cu prima zi după expirarea termenului scadent şi până la data plăţii efective.

Art.7 Chiria va fi modificată din iniţiativa locatorului în următoarele cazuri:

a) începând cu 01 ianuarie a fiecărui an, în funcţie de indicele de inflaţie, comunicat de Direcţia de Statistică pentru anul anterior;

(b) ori de câte ori vor interveni modificări legislative sau hotărâri ale autorităţii publice locale.

Modificările de chirie vor fi aduse la cunoştinţa chiriaşului prin intermediul facturii/notificării.

Art.8 Locatarul este obligat la plata chiriei, a cheltuielilor de întreţinere şi a utilităţilor consumate până la data eliberării efective a locuinţei, precum şi la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

IV. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Art.9 Obligaţiile locatorului:

(a) să predea locatarului bunul dat în locaţiune;

(b) să efectueze reparaţiile capitale, cu acordul proprietarului (Municipiul Braşov) şi cu alocarea de către acesta a fondurilor necesare acestor reparaţii;

(c) în funcţie de fodurile alocate de către proprietarul imobilului, în acest scop, să ia măsuri pentru menţinerea în

stare de siguranţă, în exploatare şi funcţionalitate clădirea pe toată durata închirierii locuinţei.

(d) proporţional cu cota de proprietate aflată în administrare, precum şi raportat la fondurile alocate în acest scop de către proprietarul acestei cote, să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioară ale clădirii (acoperiş, faţadă, împrejmuiri).

(e) să nu stânjenească în niciun fel buna folosinţă a spaţiului închiriat şi să nu pătrundă în acesta fără ştirea chiriaşului.

Art.10 Obligaţiile locatarului:

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

(b) - să plătească toate cheltuielile de întreţinere precum şi utilităţile 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 şi pe cheltuială proprie contract de prestări servicii cu furnizorii de utililtăţi (apă, salubritate, energie electrică, gaze naturale, cablu etc.)

(c) să contribuie la cheltuielile comune pentru iluminare, încălzire, curăţarea părţilor şi instalaţiilor de folosinţă comună precum şi orice alte cheltuieli pe care legea le stabileşte în sarcina lor;

(d) să folosească şi să întreţină spaţiul locativ descris la art. 1 ca un bun gospodar şi conform destinaţiei pentru care a fost închiriat;

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

(f) să asigure funcţionarea în deplină siguranţă a instalaţiilor aflate în folosinţa exclusivă şi comună din imobilul închiriat;

(g) să asigure curăţenia şi igienizarea în interiorul locuinţei şi la părţile de folosinţă comună pe toată durata contractului de închiriere;

(h) să efectueze lucrările de întreţinere, reparaţii sau înlocuirea elementelor de construcţii şi instalaţii din folosinţa exclusivă;

(i) să repare sau să înlocuiască elementele de construcţii şi instalaţii deteriorate din folosinţa comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii;

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

(k) locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat, în timpul folosinţei sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedeşte 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, deţinerea sau accesul la bun;

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

(n) să aibă un comportament care să facă posibilă convieţuirea cu ceilalţi vecini/celelalte persoane înscrise în contract sau care să nu împiedice folosirea normală a locuinţei şi a clădirii;

(o) să comunice administratorului, în scris, dacă părăseşte spaţiul mai mult de 30 de zile, locuinţa şi adresa unde poate fi contactat;

(p) să nu permită folosinţa spaţiului de către alte persoane decât cele menţionate în contractul de închiriere;

(q) să nu subînchirieze locuinţa şi să nu cesioneze contractul de închiriere;

(r) să nu schimbe parţial sau total destinaţia ori structura interioară a locuinţei fără consimţământul scris al locatorului sau al proprietarului şi fără aprobările legale;

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

În conformitate cu dispoziţiile art.1832 alin.1 C.civ. persoanele care locuiesc împreună cu titularul sunt ţinute, în solidar cu acesta, pe toată durata folosinţei exercitate, pentru oricare din obligaţiile izvorâte din contract.

V. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.11 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 chiriaşului titular. Descendenţii şi ascendenţii 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 menţionaţi în contract şi 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, aceştia nu ajung la un acord în acest sens, desemnarea se face de către locator din rândul descendenţilor şi ascendenţilor.

4) În caz de deces al unuia dintre soţi, soţul supravieţuitor continuă exercitarea dreptului său locativ dacă nu renunţă în mod expres la acesta în termenul de 30 de zile.

VI. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.12 Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit intervine în următoarele situaţii:

a) neplata chiriei pe o perioadă de cel puţin 2 (două) luni consecutive, neplata cheltuielilor administrative şi a

utilităţilor de orice fel, care cad în sarcina locatarului şi a membrilor familiei acestuia care folosesc spaţiul locativ închiriat;

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

c) subînchirierea locuinţei sau a unei părţi din aceasta, precum şi cedarea folosinţei locuinţei unor terţe persoane altele decât cele menţionate în contract;

d) nerespectarea OBLIGAŢIILOR prevăzute în contract la CAPITOLUL IV, art.10, literele (a)-(s), în sarcina chiriaşului şi a persoanelor cu care locuieşte.

VII. PRELUCRAREA DE DATE CU CARACTER PERSONAL

Art.13 Prelucrarea datelor cu caracter personal s-a făcut în baza consimţământului exprimat prin acordul emis şi semnat în conformitate cu Legea nr. 190/2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE)206/679 al Parlamentului European şi al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal.

VIII. ALTE CLAUZE CONVENITE DE PĂRŢI

Art.14 Suprafaţa închiriată va fi utilizată conform destinaţiei sale (locuinţă).

Art.15 Chiriaşul a luat la cunoştintă de Statutul Asociaţiei de proprietari/locatari şi se obligă să respecte toate obligaţiile ce îi revin, în calitate de chiriaş, din prevederile acestui statut.

Încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR, **LOCATAR,**

_____

DIRECTOR GENERAL

ŞEF SERVICIU COMERCIAL

CONTABIL ŞEF

ŞEF SERVICIU JURIDIC

VIZAT CFP

ÎNTOCMT,
Compartiment AFL

Tit. V

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

Cap.I

Instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor

Ofertanţii transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor la registratura RIAL SRL cu sediul în Braşov, str.Al. I. Cuza nr.29, precizându-se data şi ora, în registrul Oferte, până la data de **05.05.2023, ora 11:30.**

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.

Licitaţia publică se va desfăşura la sediul RIAL SRL, în Braşov, str.Al. I. Cuza nr. 29, pe data de **08.05.2023, la ora 09:00.**

Cap.II

Informaţii detaliate şi complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câştigătoare, precum şi ponderea lor

ART1. LICITAŢIA

Pentru desfăşurarea procedurii licitaţiei este obligatorie participarea a cel puţin 2 ofertanţi.

Plicurile închise şi sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.

După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute la Tit. I.

Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute la Tit. I.

În cazul în care după deschiderea plicurilor interioare există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată Documentaţia de Licitaţie aprobată pentru prima licitaţie.

Cea de a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de art. 336 al. 1-12 și art. 341 al. 28 din OUG 57/2019.

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

Documentele despuse de ofertanți, în cadrul procedurii de licitație, cu excepția garanției de participare la licitație, nu se restituie, urmând a fi arhivate la sediul societății organizatoare. Taxa de participare la licitație, nu se restituie ofertantului.

Procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

a) în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute în art. 311 al Codului Administrativ referitoare la transparenţă, tratamentul egal, proporţionalitatea, nediscriminarea şi libera concurenţă,

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 obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

ART.2 DETERMINAREA OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE

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

Pentru determinarea ofertei câştigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în Documentaţia de Licitaţie.

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

Anunţul 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 sancţiunea nulităţii.

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

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 câştigător 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 autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

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

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

Cap.III
Instrucţiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluţionarea litigiilor apărute se vor rezolva prin introducerea acţiunii în justiţie la secţia de contencios administrativ şi fiscal a Tribunalului Braşov, b-dul 15 Noiembrie nr.45.

Tit.VI
Informaţii referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.

Contractul de închiriere trebuie să conţină:

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

b) - alte clauze contractuale stabilite de părţi prin acordul lor.

În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar locatorul reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

ÎNCETAREA ŞI 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 chiriaşului titular. Descendenţii şi ascendenţii 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 menţionaţi în contract şi 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, aceştia nu ajung la un acord în acest sens, desemnarea se face de către locator din rândul descendenţilor şi ascendenţilor.

4) În caz de deces al unuia dintre soţi, soţul supravieţuitor continuă exercitarea dreptului său locativ dacă nu renunţă în mod expres la acesta în termenul de 30 de zile.

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

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

a) neplata chiriei pe o perioadă de cel puţin 2 (două) luni consecutive, neplata cheltuielilor administrative şi a utilităţilor de orice fel, care cad în sarcina locatarului şi a membrilor familiei acestuia care folosesc spaţiul locativ închiriat;

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

c) înstrăinarea fără drept a locuinţei sau părţi din aceasta precum şi cedarea folosinţei locuinţei unor terţe persoane altele decât cele menţionate în contract;

d) nerespectarea OBLIGAŢIILOR prevăzute în contract.

Tit.VII

Formulare şi modele de documente

OFERTANT

Formular – F1

Către,

Rial SRL Braşov

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAŢIE

pentru închirierea spaţiului din str. .....nr....., bl....., sc....., ap....., Braşov

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

Menţionez că am luat cunoştinţă de prevederile caietului de sarcini al licitaţiei şi mă oblig ca în cazul adjudecării să închei contractul de închiriere în termenul stabilit în procesul verbal de licitaţie (20 zile lucrătoare), în caz contrar sunt de acord cu pierderea garanţiei de participare aferente.

Ofertant

.....

OFERTANT

Formular - F2

FIŞA OFERTANTULUI

pentru închirierea prin licitaţie publică a spaţiului situat în Braşov, str. .....nr....., bl....., sc....., ap.....

A) Ofertant _____

1. Nume şi prenume _____
2. Adresa de domiciliu_____
3. CNP _____
4.Venituri _____

B) Membrii familiei cu care urmează a locui în imobil

Numele şi prenumele şi gradul de rudenie cu ofertantul (soţ, copil, etc)	Adresa de domiciliu	CNP	Venituri

Data

Semnătura

OFERTANT

Formular - F3

DECLARAŢIE

Privind eligibilitatea pentru închirierea prin licitaţie publică a spaţiului situat în Braşov, str. .....nr....., bl....., sc....., ap.....

Subsemnatul(a) ....., în calitate de ofertant la licitaţia publică, a spaţiului cu destinaţia de locuinţă situat în Braşov, str. .....nr....., bl....., sc....., ap....., organizată de U.A.T. Braşov prin administrator Rial SRL Braşov, sub sancţiunea excluderii de la procedură şi a sancţiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligaţiilor contractuale;
- mi-am îndeplinit obligaţiile de plată a impozitelor, taxelor şi a utilităţilor;
- informaţiile prezentate în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare şi selecţie nu sunt false.

Subsemnatul/ subsemnata declar că informaţiile furnizate sunt corecte şi complete şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita orice documente doveditoare în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor.

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

Data

Nume..... .....

Semnătură.....

OFERTANT

Formular - F4

DECLARAŢIE

Subsemnatul(a) ....., în calitate de ofertant la licitaţia publică, a spaţiului cu destinaţia de locuinţă situat în Braşov, str. .....nr....., bl....., sc....., ap....., organizată de U.A.T. Braşov prin administrator Rial SRL Braşov, sub sancţiunea excluderii de la procedură şi a sancţiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- voi respecta condiţiile de mediu specifice bunului

Subsemnatul/ subsemnata declar că informaţiile furnizate sunt corecte şi complete şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita orice documente doveditoare în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor.

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

Data

.....

Semnătură.....

OFERTANT

Formular - F5

DECLARAŢIE

Subsemnatul(a) ....., în calitate de ofertant la licitaţia publică, a spaţiului cu destinaţia de locuinţă situat în Braşov, str. .....nr....., bl....., sc....., ap....., organizată de U.A.T. Braşov prin administrator Rial SRL Braşov, sub sancţiunea excluderii de la procedură şi a sancţiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu voi schimba parţial sau total destinaţia bunului ori structura interioară a acestuia

Subsemnatul/ subsemnata declar că informaţiile furnizate sunt corecte şi complete şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita orice documente doveditoare în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor.

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

Data

.....

Semnătură.....

Formularul va fi completat şi depus în plicul interior

Formular de ofertă

Pentru închirierea spaţiului cu destinaţia de locuinţă situat în Braşov, str. .....nr....., bl....., sc....., ap....., compus din .....în suprafaţă de.....mp, la licitaţia din data de ....., ora ....., organizată de U.A.T Braşov prin administrator Rial SRL Braşov.

1. Preţul de ofertă _____ LEI/lună

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

OFERTANT,

Dl. / D-na_____ cu domiciliul în localitatea _____, str._____, nr._____, bl._____, sc._____, et._____, ap._____, judeţul _____, CNP _____.

Semnătura Ofertantului,_____

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BRAŞOV
B-dul Eroilor nr. 8 Braşov 500007 Tel : +40-268-416550

HOTĂRÂREA Nr. 512

din data de 28 iulie 2022

HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

Privind: *închirierea prin licitaţie publică a spaţiului cu destinaţia de locuinţă proprietatea privată a Municipiului Braşov, aflat în administrarea Societăţii RIAL S.R.L., situat în Braşov, str. Nicolae Bălcescu, nr. 2, ap. 3;*

Consiliul Local al Municipiului Braşov, întrunit în şedinţă ordinară, azi 28 iulie 2022;
Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 4.388 din 19.07.2022 al Primarului Municipiului Braşov, în calitate de iniţiator;

- Raportul de specialitate nr. 4.389 din 19.07.2022 al Societăţii RIAL S.R.L., privind închirierea prin licitaţie publică a spaţiului cu destinaţia de locuinţă proprietatea privată a Municipiului Braşov, aflat în administrarea Societăţii RIAL S.R.L., situat în Braşov, str. Nicolae Bălcescu, nr. 2, ap. 3;

În conformitate cu prevederile:

- H.C.L. nr. 329 din 30.06.2020 prin care s-a aprobat ca imobilele cu destinaţia de locuinţe şi a celor cu altă destinaţie, proprietatea Municipiului Braşov, libere de orice sarcini, date în administrarea Societăţii RIAL S.R.L. să fie închiriate conform destinaţiei acestora, prin licitaţie publică;

Văzând că imobilul de mai sus este proprietatea privată a Municipiului Braşov conform înscrierilor din C.F. nr. 127377-C1-U5 Braşov, sub nr. top. 5268/1/III şi se află în administrarea Societăţii RIAL S.R.L.;

Luând în consideraţie Raportul de evaluare nr. 498/10/2022 (6390/2021) întocmit de S.C. Team Ronexpert S.R.L. Braşov, membru corporativ ANEVAR prin care s-a stabilit preţul minim de pornire la licitaţie în valoare de 65,16 euro/lună, respectiv 322,07 lei/lună;

Constatând că imobilul de mai sus, proprietatea privată a Municipiului Braşov, îndeplineşte condiţiile pentru a fi scos la închiriere prin licitaţie publică conform prevederilor H.C.L. nr. 329 din 30.06.2020;

Luând în considerare avizele Comisiilor de specialitate nr. 1, 5 şi 6 ale Consiliului Local Braşov;

În temeiul prevederilor art. 75, alin. (1), lit. *b*), art. 106, alin. (3), art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. *c*), alin. (6), lit. *a*), alin. (14), 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 şi art. 362, alin. (1), alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitaţie publică a spaţiului cu destinaţia de locuinţă proprietatea privată a Municipiului Braşov, aflat în administrarea Societăţii RIAL S.R.L., situat în Braşov, str. Nicolae Bălcescu, nr. 2, ap. 3.

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

a. Bun imobil aflat în proprietatea privată a Municipiului Braşov, înscris în C.F. nr. 127377-C1-U5 Braşov, sub nr. top. 5268/1/III, aflat în administrarea Societăţii RIAL S.R.L. şi cuprins în Inventarul mijloacelor fixe - clădiri al Societăţii RIAL S.R.L. cu valoarea de 4,18 lei.

b. Destinaţia bunului: Spaţiu cu destinaţia de locuinţă.

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

d. Preţul minim al închirierii: 322,07 lei/lună.

... // ...

Art. 3. Se aprobă Documentaţia de atribuire pentru închirierea prin licitaţie publică a spaţiului cu destinaţia de locuinţă situat în Braşov, str. Nicolae Bălcescu, nr. 2, ap. 3, după cum urmează:

a. Caietul de sarcini - Anexa nr. 1
b. Fişa de date a procedurii - Anexa nr. 2
c. Contractul cadru conţinând clauze contractuale obligatorii - Anexa nr. 3
d. Formularele şi modelele de documente - Anexa nr. 4

Art. 4. Se însuşeşte Raportul de evaluare nr. 498/10/2022 (6390/2021) întocmit de S.C. Team Ronexpert S.R.L. Braşov, membru corporativ ANEVAR prin care a fost stabilit preţul de pornire al licitaţiei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Primarul Municipiului Braşov, Societatea RIAL S.R.L. şi Comisia pentru evaluarea ofertelor privind închirierea prin licitaţie publică a spaţiilor cu destinaţia de locuinţe şi a celor cu altă destinaţie proprietatea Municipiului Braşov, date în administrarea Societăţii RIAL S.R.L., constituită conform Dispoziţiei de primar nr. 1.748/27.06.2020 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Raluca - Maria Stancu

CONTRASEMNEAZĂ DE LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BRAŞOV,

Adriana Trandafir

Întocmit: R.B.
Tehnoredactat: A.S./4 ex

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi.

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

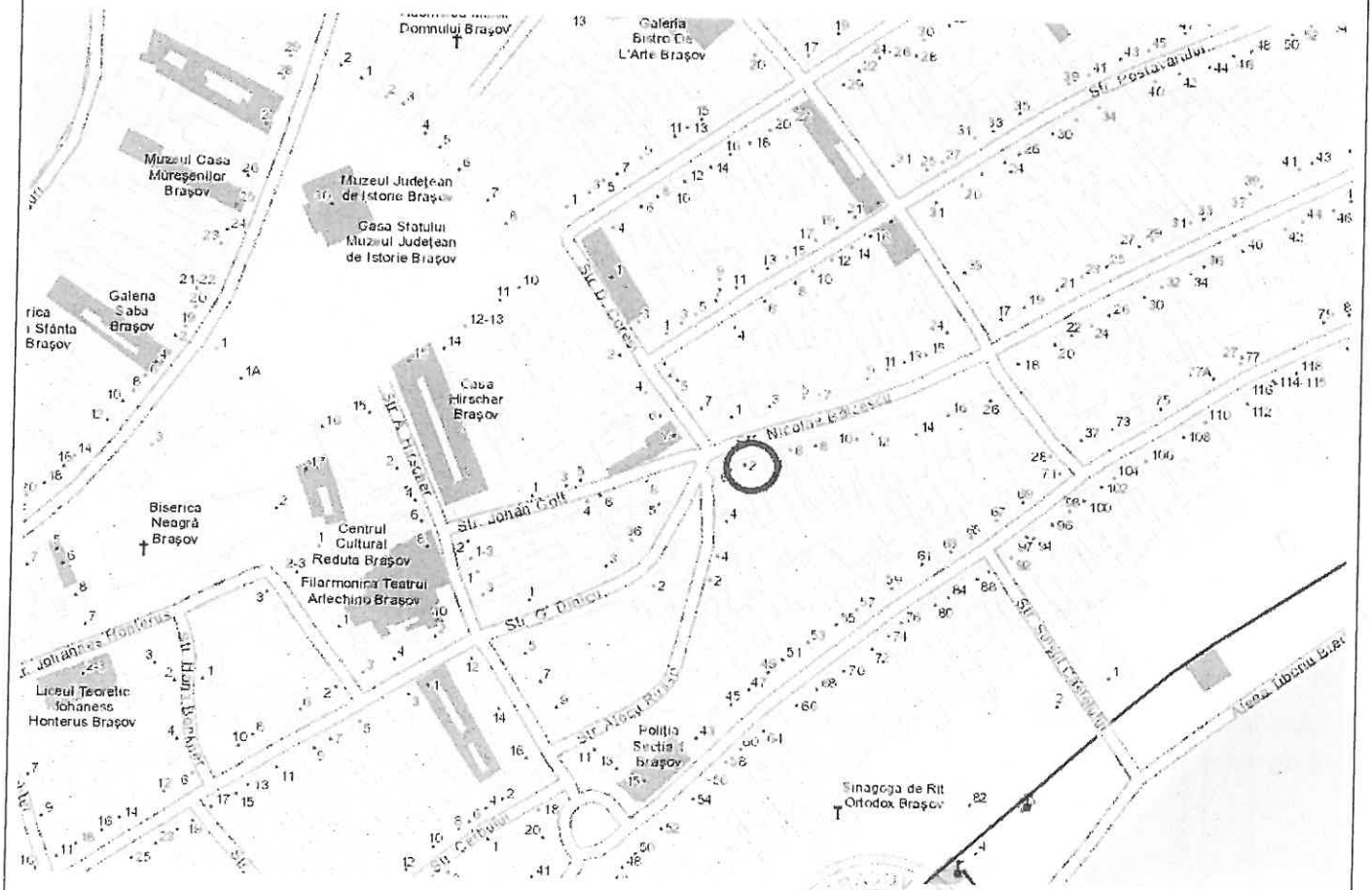
RAPORT DE EVALUARE

Solicitant: SC RIAL SRL

Beneficiar: SC RIAL SRL

Contract: 498 / 10 / 2022 (6390 / 2021)

Obiect: Stabilirea cuantumului chiriei pentru apartamentul nr. 3, situat în mun. Brașov, Str. Nicolae Bălcescu, nr. 2



Data: 11.07.2022

OPINIA ASUPRA VALORII

S.C. TEAM RONEXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR nr. 0643, cu sediul in mun. Brasov, 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. 38671/10.12.2021 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ŢIRIAC, a efectuat, în baza contractului nr. 498 / 2022 (6390 / 2021), raportul de evaluare pentru estimarea cuantumului chiriei pentru spaţiul cu destinaţie rezidenţială, aflat în proprietatea Municipiului Braşov (domeniul privat), situat în mun. Braşov, Str. Nicolae Bălcescu, nr. 2, ap. 3.

Acest raport de evaluare a fost intocmit strict in scopul utilizarii acestuia pentru stabilirea de către proprietar a „chiriei minime euro/mp" după procedurile sale interne, pentru procedura de licitaţie. 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 127377-C1-U5 Braşov nr. top. 5268/1/III, compus din o cameră şi dependinţe.

Proprietatea imobiliară este situată in mun. Braşov, Str. Nicolae Bălcescu, nr. 2, ap. 3 şi este in proprietatea Municipiului Braşov (domeniul privat) şi în administrarea SC RIAL SRL.

Scopul evaluării: *estimarea chiriei de piaţă (minime) pentru apartament cu o cameră, în vederea stabilirii preţului de pornire al licitaţiei.*

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

1.2. Data evaluării: 11.07.2022

Data inspectării proprietatii imobiliare: 11.07.2022

1.3. Documentele şi informaţiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022
- Informaţiile transmise de către reprezentanţii beneficiarului
- Extras CF 127377-C1-U5 Braşov
- Planuri de incadrare in zona şi planul spaţiului întocmit de ing. Pupăză Cristian
- Informaţiile primite în zonă şi publicaţiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 11.07.2022

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 o cameră, în suprafață de 30,59 mp:

65,16 Euro / lună, respectiv 322,07 lei / lună

(2,13 Euro/mp/ lună, respectiv 10,53 lei/mp/lună)

curs EUR = 4,9430 RON din 11.07.2022

valoare obţinută prin metoda comparatiilor de piata

(valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile generale şi specifice aferente lunii iulie 2022;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind chiria minimă de piaţă;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9430 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 - 2022, aplicând principiile conţinute în Cadrul general (SEV 100), Termenii de referinţă 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) şi poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Data: 11.07.2022

Evaluator autorizat,
Cj. Peres Aron

Declaraţie de certificare

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte.
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile 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 şi nu avem niciun interes personal şi nu suntem părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacţiei.
- Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Naţională a Evaluatorilor Autorizati 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.

11.07.2022

Evaluator autorizat,
Ing. Beres Anton

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 Conditii 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 spațiu

Raportul de evaluare contine 29 de pagini.

Capitolul 1
PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Identificarea proprietăţii imobiliare – obiectul evaluării

Proprietatea imobiliară evaluată în prezenta lucrare:

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie spaţiul locativ, proprietatea Municipiului Braşov - domeniul privat.

Proprietatea imobiliara este situată in mun. Braşov, Str. Nicolae Bălcescu, nr. 2, ap. 3 şi este in administrarea SC RIAL SRL. Apartamentul este identificat prin CF 127377-C1-U5 Braşov nr. top. 5268/1/III.

1.2. Scopul evaluării

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

1.3. Utilizarea evaluării

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

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Acest raport de evaluare a fost intocmit strict in scopul utilizarii acestuia pentru stabilirea de către proprietar/administrator a „chiriei euro/mp" după procedurile sale interne ce urmează a fi utilizata în procedura de licitaţie. Dreptul de proprietate evaluat este descris in capitolele următoare, acesta fiind cel desprins din documentaţiile puse la dispoziţie de proprietar (fara a se face investigatii/verificari suplimentare). El este considerat integral şi nerestrictiv si se refera exclusiv la proprietatea ce face obiectul inchirierii. Se considera ca acest drept sta la baza calculului chiriei de catre SC RIAL SRL, în cadrul reperelor contractuale existente in prezent (modelul-cadru al contractului de închiriere).

Conform solicitarii s-a estimat cuantumul chiriei, întelegand prin aceasta, chiria la "valoare de piata" (tip de valoare definita în standardele de evaluare ANEVAR, cu mentiunile specifice facute pe parcurs).

In acceptiunea standardelor de evaluare ANEVAR chiria de piata reprezinta ***„Chiria de piaţă este suma estimată pentru care un drept asupra proprietăţii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".***

Cuantumul chiriei s-a estimat luand in considerare ca imobilul fiind liber de orice fel de sarcini. Nu s-au efectuat investigatii suplimentare, considerându-se dreptul integral al proprietarului. Ipoteza de lucru: utilizarea spaţiului, in continuare, cu destinaţie rezidenţială.

1.5. Data inspecţiei

Inspecţia proprietăţii a fost realizată de catre evaluator ing. Pupăză Diana, în data de 14.03 (data efectuare releveu) şi 11.07.2022 (exterior). Au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată (stare fizică, descriere, activitate desfăşurată) şi s-a efectuat măsurătoarea de către ing. Pupăză Cristian - pentru stabilirea suprafeţei exacte de închiriat. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietăţii.

1.6. Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor şi datele furnizate de client pana la data de 11.07.2022, data la care sunt disponibile datele şi informaţiile şi la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării este **11.07.2022.**

1.7. Moneda raportului. Modalităţi de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON şi în EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,9430 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 11.07.2022.

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 şi evoluţia acestuia comparativ cu puterea de cumpărare şi cu nivelul tranzacţiilor pe piaţa imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu conţin TVA.

1.8. Standardele aplicabile

Metodologia de calcul a *„chiriei de piaţă"* a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor ANEVAR:

- Cadrul general (SEV 100)
- Termenii de referinţă 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)

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietăţii imobiliare;
- stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată in prezentul raport;
- deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

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

Informaţiile şi sursele de informaţii utilizate în acest raport sunt:

- Actele şi informaţiile puse la dispoziţie de către reprezentanţii proprietarului;
- Informaţii culese pe teren de către evaluator (privind poziţionarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
- Informaţii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa municipiului Braşov, informaţii privind cererea şi oferta preluate de la agenţii imobiliare şi din publicaţii de profil;
- Adresele de pe internet: www.imobiliare.ro, www.olx.ro etc.
- Responsabilitatea asupra veridicităţii informaţiilor preluate de la solicitantul lucrării apartine celor care le-au pus la dispozitia evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
- In estimarea chiriei s-a tinut seama de faptul că, chiar dacă chiria se ataşează unui „mp Arie utilă", acesta din urmă are ca susţinere şi o cotă de teren pe care este edificată clădirea.
- Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Orice neconcordanţă între ipotezele de evaluare şi situaţia reală (despre care evaluatorul nu a fost informat), atrage necesitatea de refacere a raportului prezent.
- Valoarea care stă la baza calculării chiriei este ataşată imobilului, deci chiria se referă la suprafata utila totala a spaţiului (camere si dependinte, cote parti de uz comun).
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- În stabilirea valorii minime a chiriei, s-a ţinut cont de starea spaţiului la momentul inspecţiei.
- Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că exista contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcţiune 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 informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părţilor componente, nici nu a inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia asupra stării părţilor neexpertizate şi acest raport nu trebuie înţeles că ar valida integritatea lor.
- Pentru efectuarea calculelor s-a lucrat in ipoteza in care lucrările de renovare la apartament vor fi executate de către chiriaş, iar termenul pentru care se va incheia contractul de inchiriere este de minim 5 ani (perioada considerata suficienta pentru recuperarea investitiei).
- Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.11. Condiţii limitative

- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinaţie cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi 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 publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.3, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

1.13. Responsabilitatea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi la pct.1.3. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a proprietăţii imobiliare

Date generale privind dreptul de proprietate:

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

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

2.2. Situaţia juridică. Dreptul de proprietate

Spaţiul este în proprietatea Municipiului Braşov (domeniu privat), conform extras CF pus la dispoziţie de către reprezentanţii beneficiarului (extras CF anexat raportului). Suprafaţa a fost preluată din releveul întocmit de către ing. Pupăză Cristian (anexat prezentului raport).

2.3. Descrierea amplasamentului proprietăţii imobiliare

Amplasamentul proprietăţi imobiliare evaluate (apartament) se află în zona Centrul Vechi din mun. Braşov, jud. Braşov. Arterele de circulaţie învecinate sunt asfaltate.

Tipul zonei de amplasare: rezidenţială - zona Centrul Vechi.

Unităţi edilitare: reteţele de energie electrică, apă, gaz, canalizare.

Gradul de poluare (rezultat din observaţii ale evaluatorului, fără expertizare): absenţa poluării.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietăţii imobiliare:

Zona centrală, amplasare favorabilă, dotări şi reţele edilitare bune. Poluare absentă. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietăţii imobiliare

Adresa imobilului – mun. Braşov, Str. Nicolae Bălcescu, nr. 2, ap. 3
Identificare CF - CF 127377-C1-U5 Braşov nr. top. 5268/1/III
Zona de încadrare în localitate – zona A
Descrierea clădirii – apartament cu destinaţie rezidenţială - la parter (S+P+E)
PIF – înainte de 1989
Regim de inaltime clădire – corp de clădire S+P+E (apartament amplasat la parterul clădirii)
Suprafata utilă – conform releveu intocmit de persoana autorizata ANCPI - 30,59 mp
Stare tehnică – satisfăcătoare (necesita lucrări de renovare / reparaţii şi igienizare)
Mediu – normal

Structura construcţiei este următoarea:

- Fundaţii continue sub ziduri.
- Structura de rezistenţă şi compartimentările din zidărie portantă de cărămidă.
- Planşee din lemn.
- Şarpantă lemn cu învelitoare ţiglă.
- Instalaţii pentru apă şi canalizare.
- Iluminarea se face prin corpuri de iluminat cu incandescenţă.
- Instalaţii electrice cu circuite pentru prize şi separat pentru corpuri de iluminat.
- Casa nu este termoizolata, iar locuinta nu are centrala termica proprie.

Apartamentul este situat la parterul casei cu regim de înălţime S+P+E. Finisajele apartamentului sunt inferioare, necesitând lucrări de renovare şi igienizare. Nu au fost verificate instalaţiile electrice, conductele, cu privire la functionalitatea acestora. Apartamentul dispune de: tâmplărie lemn, pardoseala duşumea. Mobila şi dotarile apartamentului apartin fostului chirias şi care nu au fost ridicate până la data efectuării inspecţiei - apartamentul se evaluează în ipoteza: apartament neutilat si nemobilat. Conform extras CF, apartamentul dispune de wc comun cu ap. 4 şi ap. 5 (din suprafata de 1,15 mp ii revine cota de 1/3, respectiv 0,38 mp) si de boxa pivnita de 11,94 mp.

2.5. Analiza pieţei 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 chiriasilor 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 situatia 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 volatile 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 „preţ/mp/luna" arie utila.

Cererea:

Cererea reflecta nevoile, cerintele material, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii este concentrate asupra identificarii potentialilor utilizatori ai proprietatii respective, adica: cumparatorii, chiriasii sau clientii pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de proprietate imobiliara, analiza cererii este orientate asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.

Nivelul cererii a scăzut in ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de conditiile economice, diminuarea interesului investitional - toate acestea cauzate de declararea pandemiei de COVID-19 la nivel global, de conflictul dintre Rusia şi Ucraina si apariţia incertitudinilor în economia ţării noastre (deficit bugetar in crestere, inflatie în creştere galopantă - aprox 10% în primele 6 luni ale anului etc).

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

Scăderea gradului de ocupare a fost observată în special în rândul spaţiilor cu altă destinaţie (spaţii comerciale şi în special birouri), deoarece o parte dintre chiriaşi 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 întalnesc oferte suficiente pentru a putea formula o părere susţinută de datele din piaţă.

Se concluzioneaza piata specifica, pentru:

- Spatii cu destinatia de locuinta.

Oferta competitiva

Oferta se refera la productia si disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analiza ofertei, evaluatorul 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 casele din zona Centrului Vechi.

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, cotatiile 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 indelungata 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 piata proprietatilor imobiliare de la nivelul municipiului Braşov se remarca o usoara tendinta de scădere a preturilor de inchiriere pe fondul pandemiei de COVID-19 şi a conflictului dintre Rusia şi Ucraina.

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 in cazul proprietatii evaluate, in 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 țară, iar la nivelul chiriilor, situația 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 de prețurile chiriilor din Brașov.

Ofertele agențiilor imobiliare abundă de apartamente de închiriat în Municipiul Brașov. Fie că e vorba de apartamente de 1, 2 sau 3 camere, ofertele sunt numeroase și sunt pe toate gusturile. În ceea ce privește apartamentele cu 1 cameră, sau garsonierele, prețurile pot varia de la mai puțin de 150 de EUR, până la prețuri de peste 400 de EUR. Astfel, un apartament de 1 cameră, situat la un etaj intermediar al 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 închiriează 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 închirează 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 situate la un etaj intermerdiar 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 Centrul Vechi), au fost identificate oferte pentru chirii cuprinse între 200 si 300 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 in cadrul licitatiei.

Se precizează că această chirie se referă la suprafata utila totala a spatiului. Chiar dacă chiria se ataşează unui „mp Arie utilă", in estimarea chiriei s-a tinut seama de faptul că fiecare cladire are ca susţinere terenul pe care este edificata (de sub cladire).

3.2. Metodologia de estimare a chiriilor

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in 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 in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

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

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

Evaluatorul ajusteaza chiriile comparabile in functie de anumite elemente care pot influenta nivelul acestora. Astfel, criterii de comparaţie uzual utilizate (preţ/mp arie utilă închiriabilă) au fost supuse analizei prin prisma alternativelor existente pe piaţă, într-un interval considerat corespunzător la utilizarea impusă.

Elementele de comparaţie pentru analiza chiriei sunt:

- condiţiile de închiriere,
- conjunctura pieţei,
- localizare (amplasamentul sau tendinţele în atitudinile pieţei faţă de amplasamentul proprietăţii),
- caracteristici fizice (dimensiunea, starea tehnica, finisaje),
- destinaţia proprietăţii, utilizare
- componente nonimobiliare (dotări şi mobilier).

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

În cazul de faţă chiriile au fost atribuite diferenţiat pe următoarele:

- pe locaţii, pe caracteristicile tehnice şi funcţionale ale spaţiilor, pe suprafata utila a cladirilor.

Analiza comparabilelor s-a axat pe spaţii similare ca potenţial din punct de vedere al solvabilităţii cererii; Din punct de vedere al comparabilităţii cu imobile similare pe piaţa specifică se constată existenţa unor închirieri „la piaţă".

S-au cuantificat diferenţieri între spaţiile de la parter şi cele de la etaj, primele având un pret de inchiriere unitar uşor mai mic decât al celor de la etaj. Deci, pe piaţă, în conformitate cu echilibrul pieţei (libere), apartamentele de la parter sunt cotate mai rău.

Menţiuni speciale:

- Negocierea. In situatia in care sunt disponibile sau se utilizeaza nunai informatii privind ofertele de închiriere, acestea sunt ajustate cu marjele de negociere specifice fiecarei situatii in parte.

Evaluatorul obtine aceste informatii, apeland de obicei la participantii neutrii in tranzactie, cum ar fi: avocati/notari si agenti imobiliari.

Ajustarile operate se refera in principal la urmatoarele elemente:

- Localizarea. Corectiile pe motivul localizarii se fac atunci cand caracteristicile de amplasare ale proprietatilor comparabile difera fata de cele ale proprietatii evaluate. Diferentele prea mari impun eliminarea din randul proprietatilor comparabile. Corectiile se exprima de regula procentual si reflecta cresterea sau descresterea in valoare a unei proprietati, datorate amplasarii intr-o anumita zona.
- Caracteristicile fizice. Diferenta intre caracteristicile fizice ale proprietatilor comparabile si proprietatea evaluate, necesita analiza comparative si corectie. S-au avut in vedere dimensiunile spatiului (suprafata), tipul constructiv al imobilului, vechimea acestuia, gradul de finisare. O suprafaţă mai mică, însemnând o valoare unitară /mp mai mare decât a unui spaţiu cu o suprafaţă mai mare.
- Utilizarea. Evaluatorul trebuie sa evidentieze orice diferenta intre utilizarea existentă sau cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare comparabile si utilizarea proprietatii evaluate.
- Componente nonimobiliare. Majoritatea apartamentelor care sunt de închiriat, sunt mobilate şi au dotările necesare (frigider, aragaz, electrocasnice etc). În cazul apartamentului pentru care se doreşte stabilirea chiriei minime de piaţă, acesta nu are nici mobilier, nici alte dotări.

3.3. Cea mai bună utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

Cea mai buna utilizare se defineste ca: *„Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare". Caracteristicile esentiale ale amplasamentului raman neschimbate chiar daca pe teren se afla sau nu un imobil (destinatia imobilului poate fi schimbata). Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducator iar valoarea proprietatii imobiliare este in functie 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 spațiului ca locuință.

In acest context, daca utilizarea curenta ar fi puternic depreciata fizic sau funcțional si alte utilizari alternative nu ar fi fezabile financiar, atunci CMBU ar fi demolarea si casarea constructiei. Aceste proprietati se analizeaza pe baza a două utilizari: continuarea utilizarii existente si conversia la o utilizare alternativa. Având în vedere că pentru a face conversia proprietății - din locuință în spațiu birouri - este necesară obținerea aprobărilor necesare (autorizație de construire pentru schimbare de destinație) pentru modificarea compartimentărilor, obținerea acordului proiectantului inițial etc, această operațiune necesită o investiție considerabilă, precum și peste 6 luni an pentru efectuarea proiectarii si executarii lucrarilor. 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.

Având în vedere cele expuse mai sus, transformarea in spațiu cu altă destinație - birouri sau spațiu 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)		250	299	250
	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 (lucrari de renovare)	fara	fara	fara
5	Conditiile pietei	actual	iul.22	iul.22	iul.22
6	Adresa	Str. N. Balcescu Nr. 2, Ap. 3, Parter	Centrul Vechi	Centrul Vechi	Centrul Vechi
	Localizare	Centrul Vechi	Centrul Vechi	Centrul Vechi	Centrul Vechi
7	Caracteristici fizice				
	Tip spatiu	P / S+P+E	P din P+M	P din P+E	P din P+E
	Finisaje si dotari	finisaje inferioare / nemobilat, neutilat / WC exterior + comun / pivnita de 11,94 mp	finisaje medii / mobilat si utilat	finisaje medii spre superioare / mobilat si utilat	finisaje medii spre superioare / mobilat si utilat
	Incalzire/apa calda	fara	CT	CT	CT
	Aria utila (mp)	30,59	35	36	30
8	Utilizare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Chirie / mpAu (EUR)		7,14	8,31	8,33

Calcul chirie:

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	**Str. N. Balcescu Nr. 2, Ap. 3, Parter**	**Centrul Vechi**	**Centrul Vechi**	**Centrul Vechi**
Chirie (EUR/mp)		**7,14**	**8,31**	**8,33**
TIP COMPARABILA				
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Ajustare procentuala		-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru tip comparabila		-1,07	-1,25	-1,25
Pret ajustat		**6,07**	**7,06**	**7,08**
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		**6,07**	**7,06**	**7,08**
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		**6,07**	**7,06**	**7,08**
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		**6,07**	**7,06**	**7,08**
CHELTUIELI IMEDIATE				
Cheltuieli imediate dupa inchiriere	da (lucrari de renovare)	fara	fara	fara
Ajustare procentuala		-35%	-35%	-35%
Ajustare pentru conditii de inchiriere		-2,12	-2,47	-2,48
Pret ajustat		**3,94**	**4,59**	**4,60**
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (data ofertei)	actual	iulie-22	iulie-22	iulie-22
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru conditii de piata		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		**3,94**	**4,59**	**4,60**
LOCALIZARE				
Localizare	Str. N. Balcescu Nr. 2, Ap. 3, Parter	Centrul Vechi	Centrul Vechi	Centrul Vechi
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru localizare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		**3,94**	**4,59**	**4,60**
CARACTERISTICI FIZICE				
Amplasament spatiu	P / S+P+E	P din P+M	P din P+E	P din P+E
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru amplasament spatiu		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		**3,94**	**4,59**	**4,60**
Finisaje si dotari	finisaje inferioare / nemobilat, neutilat / WC exterior + comun / suprafata de 11,94 mp	finisaje medii / mobilat si utilat	finisaje medii spre superioare / mobilat si utilat	finisaje medii spre superioare / mobilat si utilat
Ajustare procentuala		-40%	-50%	-50%
Ajustare pentru finisaje		-1,58	-2,30	-2,30
Pret ajustat		**2,36**	**2,29**	**2,30**
Incalzire	fara	CT	CT	CT
Ajustare unitara		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru incalzire		-0,24	-0,23	-0,23
Pret ajustat		**2,13**	**2,06**	**2,07**
Aria utila	30,59	35	36	30
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru aria utila		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		**2,13**	**2,06**	**2,07**
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	**Str. N. Balcescu Nr. 2, Ap. 3, Parter**	**Centrul Vechi**	**Centrul Vechi**	**Centrul Vechi**
Ajustare pentru caracteristici econom.		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		**2,13**	**2,06**	**2,07**
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		**2,13**	**2,06**	**2,07**
Ajustare totala neta		-5,01	-6,25	-6,26
Ajustare totala neta (%)		-70,19%	-75,18%	-75,12%
Ajustare totala bruta		5,01	6,25	6,26
Ajustare totala bruta (%)		70,19%	75,18%	75,12%
Nota: Pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta (%)				

Valoare chirie lunara unitara la data de 11.07.2022	curs RON / 1EUR	EUR/mp	**2,13**
	4,943	RON/mp	**10,53**
Valoare chirie lunara totala la data de 11.07.2022	curs RON / 1EUR	EUR	**65,16**
	4,943	RON	**322,07**

Ajustările efectuate au avut în vedere:

- **marja de negociere:** a fost estimată la aproximativ 15% 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 75-85%, valoare ce reprezinta costurile pe care le va avea viitorul chiriaș care va efectua aceste lucrări; 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:** s-au efectuat ajustări pentru apartamentele situate la nivele diferite față de cel la care este amplasat apartamentul evaluat
- **încalzire:** s-au efectuat ajustări deoarece toate comparabilele dispun de CT proprie
- **suprafata:** nu s-au efectuat ajustări deoarece suprafețele comparabilelor sunt similare cu cea a apartamentului evaluat

Valoarea unitară a chiriei pentru spațiul situat in mun. Brașov, Str. Nicolae Bălcescu, nr. 2, ap. 3, jud. Brașov, prin metoda comparației, este: 2,13 Euro/mp/lună, respectiv 65,16 Euro/lună (valoarea nu conține TVA).

Capitolul 4

RECONCILIEREA ŞI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

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 o cameră, în suprafaţă de 30,59 mp:
65,16 Euro / lună, respectiv 322,07 lei / lună
(2,13 Euro/mp/ lună, respectiv 10,53 lei/mp/lună)
curs RON / EUR = 4,9430 RON din 11.07.2022
valoare obţinută prin metoda comparatiilor de piata
(valoarea nu contine TVA)

Valoarea de piaţă în opinia evaluatorului este **valoarea obţinută prin metoda comparatiilor directe**, deoarece ţine seama de starea pietei imobiliare a mun. Braşov, de starea finisajelor, de nivelul dotărilor, de utilizarea permisă legal a spaţiilor etc.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport:

Valoarea este o predicţie.

Valoarea este subiectivă.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Menţiuni suplimentare:

Ataşarea 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 licitatiei.

În concluzie, chiria de piaţă (minimă) a proprietăţii imobiliare este:

65,16 Euro / lună, respectiv 322,07 lei / lună
(2,13 Euro/mp/ lună, respectiv 10,53 lei/mp/lună)
curs RON / EUR = 4,9430 RON din 11.07.2022
valoare obţinută prin metoda comparatiilor de piata
(valorile nu contin TVA)

Evaluator autorizat,
Cj. Beres Aron

ANEXA 1

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	177677
Ziua	06
Luna	10
Anul	2021

Cod verificare
100108448659

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 127377-C1-U5 Braşov

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:12231

Adresa: Loc. Brasov, Str Nicolae Balcescu, Nr. 2, Et. parter, Ap. 3, Jud. Brasov
Părţi comune: terenul construit şi neconstruit de 440,42 m.p., zidurile, fundaţiile, coşurile de fum, şarpanta, învelitoarea, faţadele, branşamentele instalaţiilor existente, scările şi casa scărilor, gangul, poarta, holul de la pivniţe.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 5268/1/III	-	-	1030/10000	1030/10000	compus din camere, bucătărie, wc comun cu ap 4 si ap 5, pivniţă

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
177677 / 06/10/2021		
Act Notarial nr. 5610, din 05/10/2021 emis de IONAS ALEXANDRU MIHAI; Act Administrativ nr. DECIZIA 9, din 11/01/1991 emis de PREFECTURA JUDETULUI BRASOV; Act Administrativ nr. 378, din 28/06/2018 emis de PRIMARIA BRASOV; Act Administrativ nr. 241, din 25/04/2005 emis de PRIMARIA BRASOV;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL BRASOV**, CIF:4384206, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
3236 / 18/12/1967		
Act nr. 3236, din 18/12/1967 emis de CF;		
C1	se intabulează DREPTUL DE ADMINISTRARE OPERATIVĂ	A1
	1) **ILL BRAŞOV**	

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

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiu[illegible]

Carte Funciară Nr. 127377-C1-U5 Comuna/Oraş/Municipiu: Braşov

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Brasov, Str Nicolae Balcescu, Nr. 2, Et. parter, Ap. 3, Jud. Brasov
Părţi comune: terenul construit şi neconstruit de 440,42 m.p., zidurile, fundaţiile, coşurile de fum, şarpanta, învelitoarea, faţadele, branşamentele instalaţiilor existente, scările şi casa scărilor, gangul, poarta, holul de la pivniţe.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 5268/1/III	-	-	1030/10000	1030/10000	compus din camere, bucătărie, wc comun cu ap 4 si ap 5, pivniţă

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluţionării,
06-10-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
CAMELIA GROSU
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

OFICIUL DE CADASTRU ... BRASOV
Numele şi prenumele: CARMEN ELENA ATODICA
Funcţia: Referent
Eliberat la data de: 22 OCT. 2021
Semnătura:

A. SITUATIA INITIALA

Nr.CF	Nr. Top	Rara de cultura	Suprafata	Proprietar
12231 Brasov	5268/1	Curte in str.Regina Maria 2 si constructie S+P+E	440,42 mp.	STATUL ROMAN

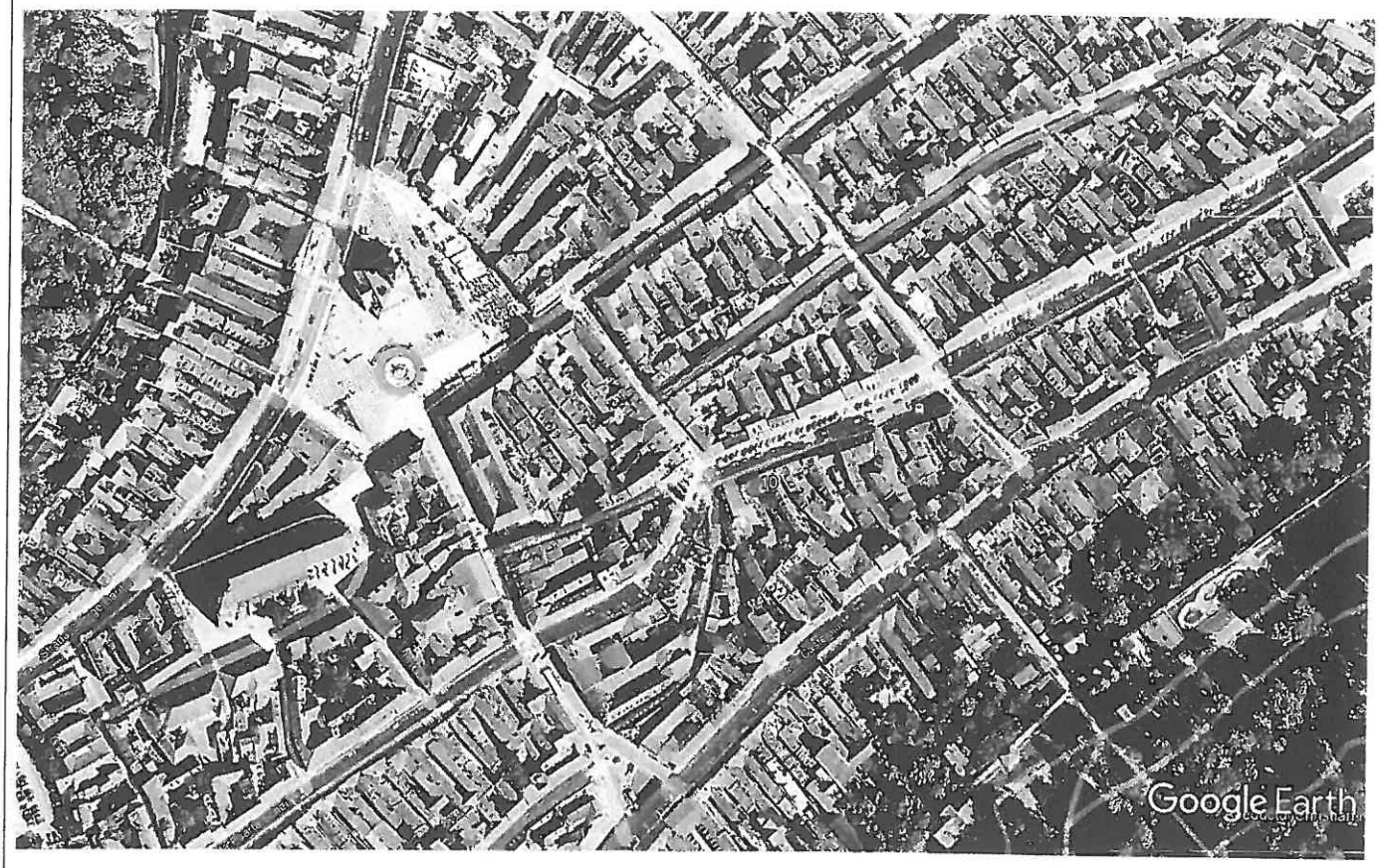
B. SITUATIA DUPA DEZMEMBRARE

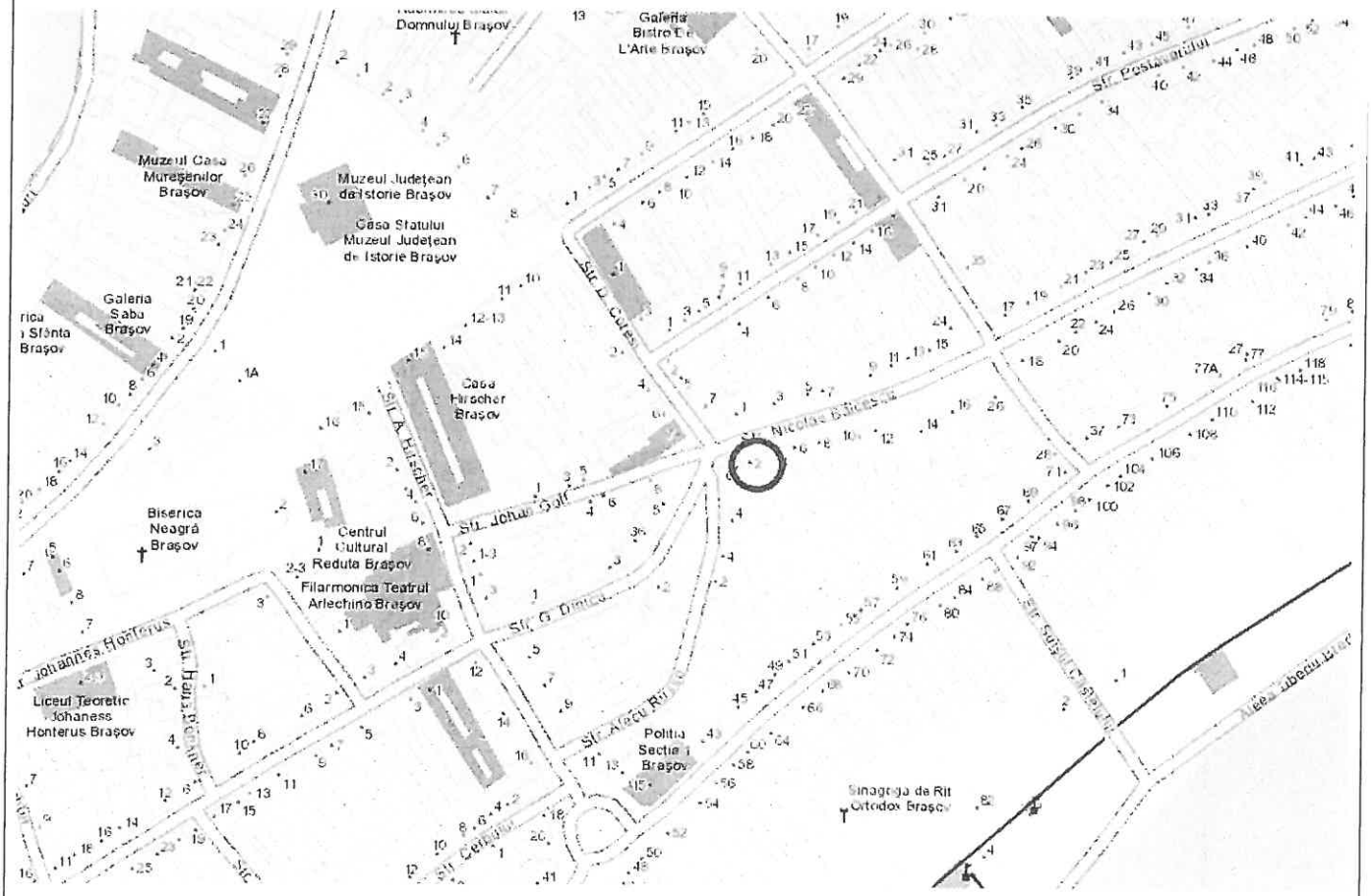
Nr.CF	Nr. Top	Rara de cultura	Suprafata	Proprietar
~~7098~~ Brasov	5268/1/I	AP.1 – parter – compus din : camera , bucatarie , baie , antreu , pivnita si cota de 10,30% din p.u.c.	440,42 mp.	STATUL ROMAN
	5268/1/II	AP.2 – parter – compus din : camera , bucatarie , baie , camara , pivnita si cota de 13,00% din p.u.c.		
	5268/1/III	AP.3 – parter – compus din : camera , bucatarie , wc comun cu ap.4 si ap.5 , pivnita si cota de 10,30% din p. u.c.		
	5268/1/IV	AP.4 – parter – compus din : doua camere , wc comun cu ap.3 si ap.5 , pivnita comuna cu ap.5 si cota de 15,10% din p.u.c.		
	5268/1/V	AP.5 – parter – compus din : camera , bucatarie , camara , wc comun cu ap.3 si ap.4 , magazie , pivnita comuna cu ap.4 si cota de 13,85% din p.u.c.		
	5268/1/VI	Ap.6 – etaj I – compus din : trei camere , bucatarie , baie , wc , camara , veranda , pivnita si cota de 37,45% din p.u.c.		

	S.C. DIDOMO S.R.L. BRASOV Str: M.Kogalniceanu nr.19,bl.C5,et.IV Reg.Com: J08/988/2004 Cod Fiscal: R 16393909	DOCUMENTATIE TEHNICA DEZMEMBRARE IMOBIL Brasov , str. N. Balcescu nr.2	Plansa Nr. 4
	Numele	Semnatura	
Intocmit	Sing.Diana Tudorache		Tabelul dezmembrarii
Verificat	[illegible]		

ANEXA 2

PLANURI UTILIZATE



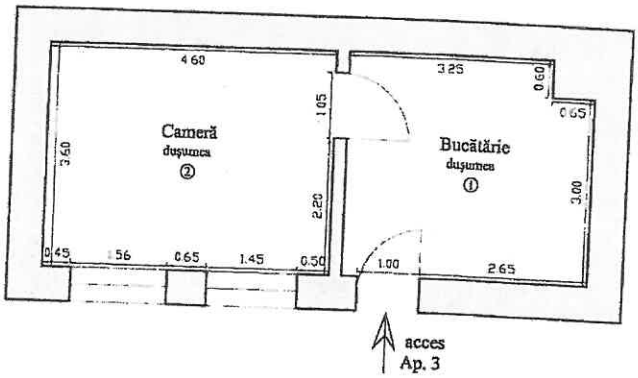


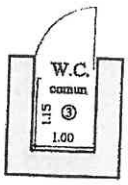
ANEXA 1.37 / ORD. 700

RELEVEU APARTAMENT

SCARA 1:100

Nr. topografic al terenului	Suprafaţa (mp)	Adresa imobilului	
5268	440.42	Mun. Braşov, str. Nicolae Bălcescu, nr. 2, ap. 3, parter	
Carte Funciară colectiva	127377	UAT	Braşov
Cod unitate individuală (UI)	U5	CF Individuală	127377-C1-U5



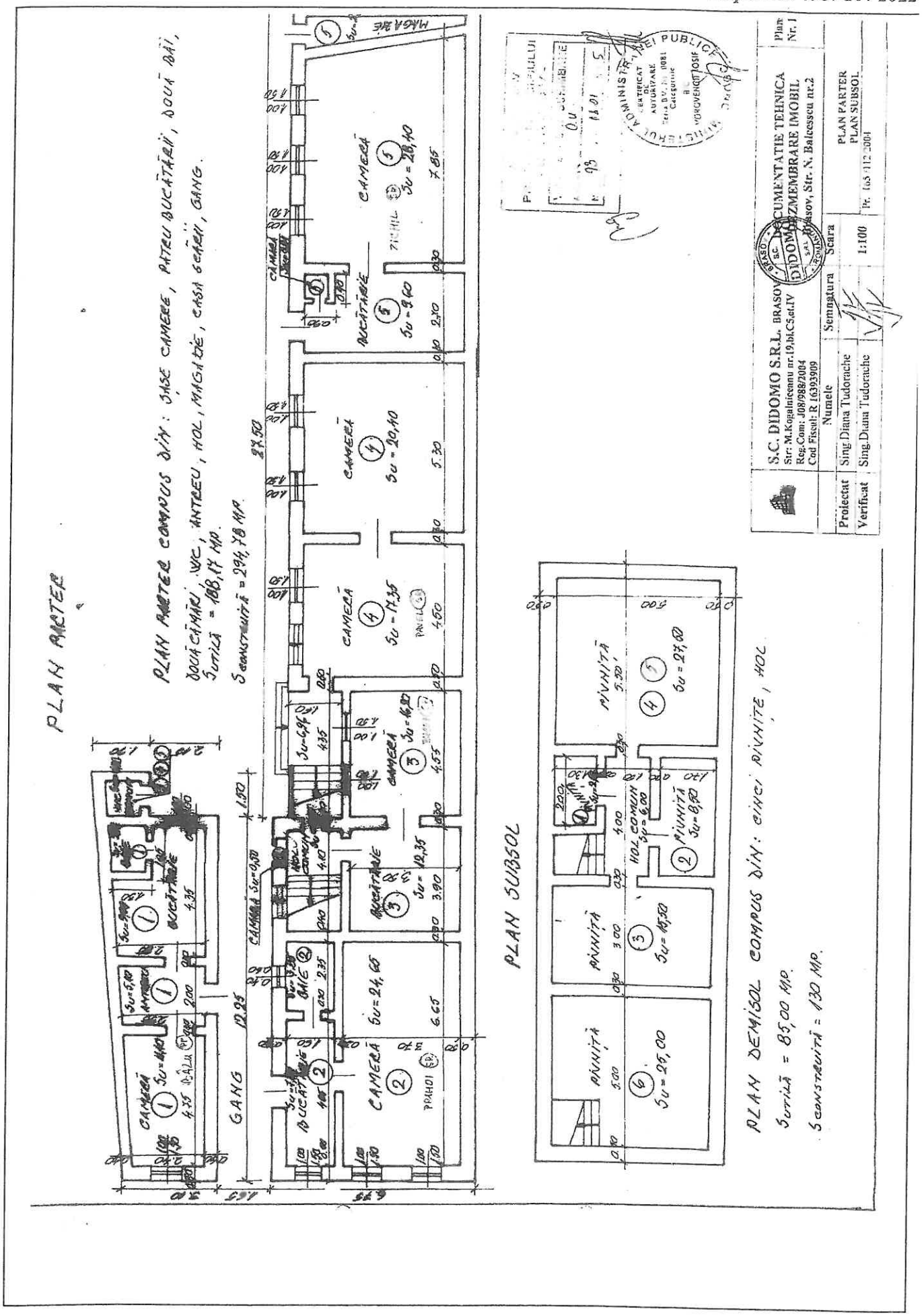


Nr. apartament	Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafaţa utilă (mp)
Ap.3 Parter	1	Bucătărie	13.65
	2	Cameră	16.56
	3	W.C. (P.U.C.)	1.15
		Suprafaţă utilă =	**31.36 mp**
		Suprafaţă totală =	**31.36 mp**

Executant
Ing. PUPĂZĂ Cristian
.....
(semnătura şi ştampila)

Data: Martie 2022

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-BV-F Nr. 0105/05.06.2014 PUPĂZĂ CRISTIAN CATEGORIA II


PLAN PARTER
PLAN PARTER COMPUS DIN: ŞASE CAMERE, PATRU BUCĂTĂRII, DOUĂ BĂI, DOUĂ CĂMĂRI, WC, ANTREU, HOL, MAGAZIE, CASA SCĂRII, GANG.
SUTILĂ = 188,17 MP.
S CONSTRUITĂ = 294,78 MP.
CAMERĂ
BUCĂTĂRIE
GANG
HOL COMUN
MAGAZIE
PLAN SUBSOL
PIVNIŢĂ
HOL COMUN
PLAN DEMISOL COMPUS DIN: CINCI PIVNIŢE, HOL
SUTILĂ = 85,00 MP.
S CONSTRUITĂ = 130 MP.
S.C. DIDOMO S.R.L. BRASOV
Str: M.Kogalniceanu nr.19,bl.C5,et.IV
Reg.Com: J08/988/2004
Cod Fiscal: R 16393909
DOCUMENTATIE TEHNICA
DIDOMO ZMEMBRARE IMOBIL
Str. Brasov, Str. N. Balcescu nr.2
Plan Nr. 1
Numele
Semnatura
Scara
Proiectat
Sing.Diana Tudoraiche
Verificat
Sing.Diana Tudoraiche
1:100
PLAN PARTER
PLAN SUBSOL
Nr. 163/12.2004

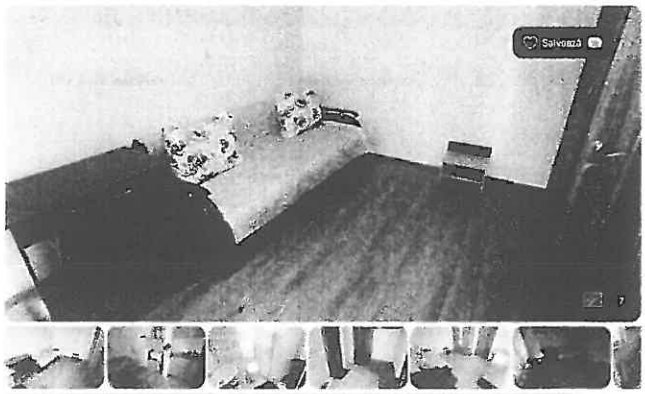
ANEXA 3

COMPARABILE UTILIZATE PENTRU STABILIREA CHIRIEI

imobiliare.ro

Garsoniera renovata, mobilata utilata Centrul Istoric, Brasov

250 € / lună



0753 859 240
Apelează acum

Mihaela Pantelemon

REALTRADE IMOBILIARE

Trimite mesaj

Vezi harta

Notițe

Adaugă

Specificații

[illegible]	1	[illegible]	Inainte de 1940
[illegible]	35 mp	[illegible]	beton
[illegible]	45 mp	[illegible]	casa/vila
[illegible]	se vide cu mandat	[illegible]	P+M
[illegible]	1		
[illegible]	Parter		
[illegible]	1		
[illegible]	1		

UTILITĂȚI

[illegible]

FINISAJE

[illegible]

DOTĂRI

[illegible]

ALTE DETALII PREȚ

[illegible]

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

[illegible]

Comparabila 1

Imobiliare.ro

De inchiriat! Garsoniera, recent renovata, centrul istoric

299 € / lună

0720 864 429

Andrei Mocanu

Trimite mesaj

Vezi hartă

Și tu îți poți reduce rata creditului ipotecar Imobiliare.ro te ajută și tu

Află cât poți economisi

Descriere

Notițe

Adaugă

Specificații

	1		1500
	36 mp		nesetata
	40 mp		[illegible]
	decomandat		
	1		
	Parter / 1		
	1		
	1		

UTILITĂȚI

FINISAJE

DOTĂRI

ALTE DETALII ZONĂ

ALTE DETALII PREȚ

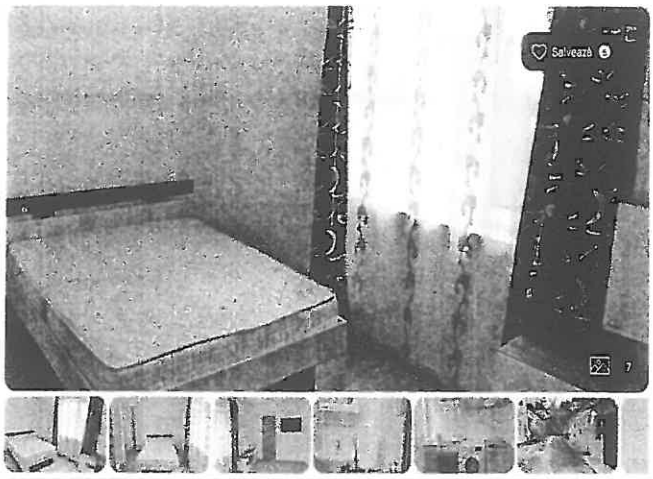
DISPONIBILITATE PROPRIETATE

Comparabila 2

imobiliare.ro

Garsoniera Centrul Istoric la 200m Casa Armatei

250 € / lună



0722 684 221
Apelează acum

INGENIUM IMOBILIARE

Trimite mesaj

Vezi hartă

Notițe

Adaugă

Specificații

Nr camere	1	Tip imobil	casa/vila
Suprafață utilă	30 mp	Regim înălțime	P+1E
Suprafață construită	40 mp		
Compartimentare	semidecomandat		
Confort	1		
Etaj	Parter / 1		
Nr băi	1		

ALTE DETALII

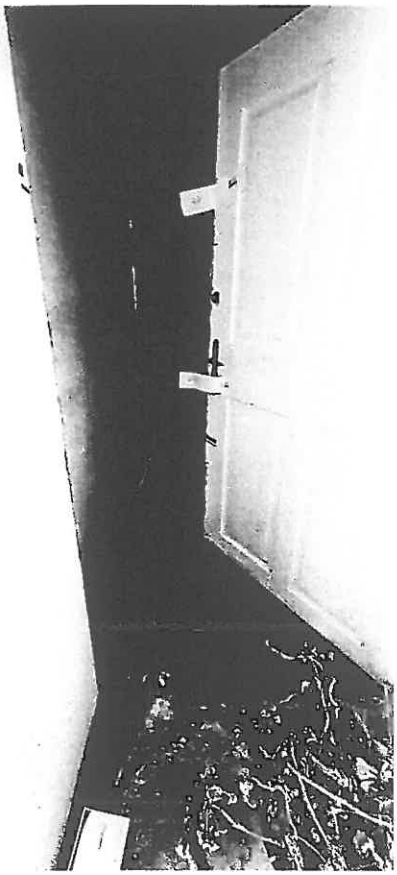
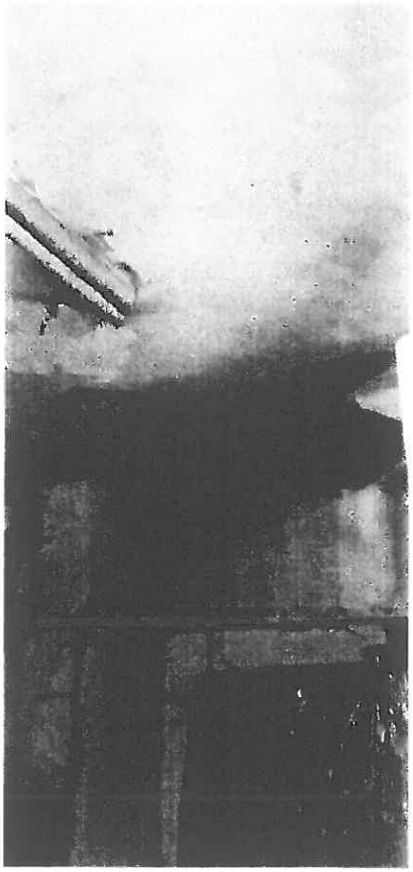
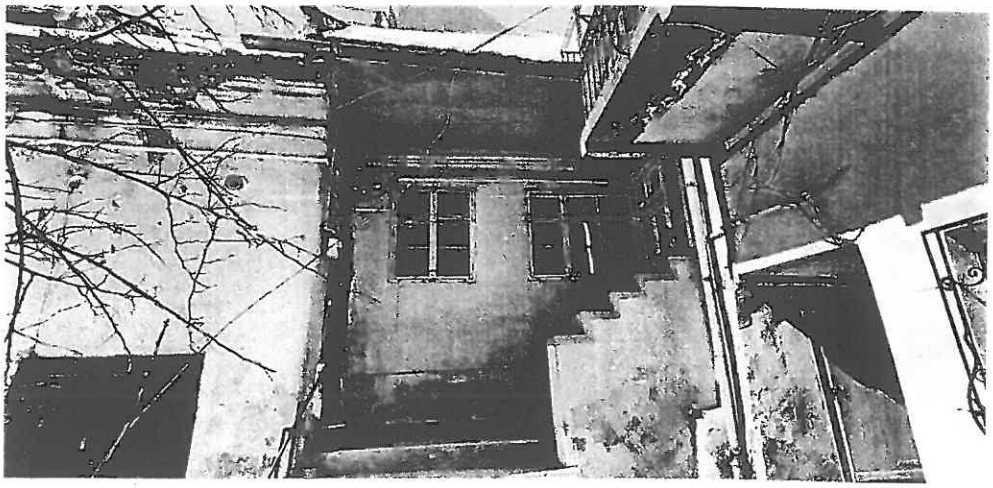
INGENIUM imobiliare va propune spre închiriere un apartament localizat în zona Centrul Istoric compus din 1 camera, baie, bucătărie, hol și bovo exterioara.
Garsoniera este prevăzută cu pardoseală, boiler electric și este mobilată, cuptor integrat, aragaz, hota, frigiber, mașina de spălat, geamuri termopan cu tâmplărie din PVC și uscătoarea la intrare.

Imediata apropiere sa alte Casa Armatei, Parcul Nicolae Titulescu, Piața Sfatului, stații de autobuz, magazine, farmacii, o teste mai mult

ALTE DETALII PREȚ

Comision 50%

Comparabila 3

ANEXA

IMAGINI APARTAMENT EVALUAT