

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	--

Format Electronic

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

Pentru închirierea unui spațiu cu destinația de locuință,
proprietatea privată a Municipiului Brașov,
Str. C-tin. Brâncoveanu nr. 46, ap. 7

LICITAȚIE PUBLICĂ DIN DATA DE 02.04.2024



	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	--

LISTA DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

Tit. I - Acte necesare și informații generale privind locatorul..pag.3

Tit.II - Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea.....pag.5
procedurii de închiriere

Tit. III - Caietul de sarcini.....pag.5

Tit. IV - Machetă contract de închiriere.....pag.16

Tit. V - Fișa de date a procedurii.....pag.23

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

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

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

Tit.VI – Informații referitoare la clauzele contractuale.....pag.27
obligatorii

Tit.VII – Formulare și modele de documente.....pag.27-33

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	--

Tit. I.

Acte necesare

Participarea la procedura de licitație este permisă persoanelor fizice române cu domiciliul în România care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții, conform art.339 alin.1 din Codul Administrativ:

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 naștere pentru copii ce nu au carte de identitate;
- 2) certificate de atestare fiscală emise de Direcția Fiscală din localitatea de domiciliu, 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 domiciliului ofertantului;
- 3) adeverințe emise de ANAF, 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 domiciliului ofertantului;
- 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) chitanță privind constituirea garanției de participare;
- 7) chitanță privind plata taxei de participare licitație;
- 8) chitanță privind intrarea în posesia Documentației 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 licitație);
- 11) formular F2 (fișa ofertantului);
- 12) formular F3 (declarație eligibilitate);
- 13) formular F4 (declarație pe proprie răspundere că va respecta condițiile de mediu specifice bunului);
- 14) formular F5 (declarație pe proprie răspundere că nu va schimba parțial sau total destinația bunului ori structura interioară a acestuia).

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

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	--

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 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, conform art.339 alin.2 din Codul Administrativ;

- persoana care a deţinut în chirie (titular sau membru în contract) o locuinţă proprietatea Statului Român sau a Municipiului Braşov şi a cărui contract a fost reziliat pentru neexecutarea obligaţiilor asumate, în ultimii 3 ani.

Informaţii generale privind locatorul

UAT 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 **58,21 mp**, proprietate privată a Municipiului Braşov, situat în **Str. C-tin. Brâncoveanu nr. 46, ap. 7.**

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	--

Tit. II

Instrucţiuni privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de închiriere.

Condiţii de eligibilitate.

La licitaţia pentru închirierea spaţiului în suprafaţă de **58,21 mp**, situat în Braşov **Str. C-tin. Brâncoveanu nr. 46, ap. 7.**

se pot înscrie persoane fizice române, cu domiciliul 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 obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local al domiciliului ofertantului.

Licitaţia se va desfăşura în **data de 02.04.2024, ora 09:30**, conform anunţului, la sediul Rial SRL Braşov din Braşov, str. Al. I. Cuza nr.29.

Tit.III

CAIET DE SARCINI

Privind închirierea unui spaţiu cu destinaţia de locuinţă, proprietate privată a Municipiului Braşov, situat în **Str. C-tin. Brâncoveanu nr. 46, ap. 7.**

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	--

CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezenta Documentație de atribuire s-a întocmit în vederea organizării unei licitații având ca obiect închirierea unui spațiu cu destinația de locuință, proprietatea privată a Municipiului Braşov.

Organizatorul licitației este 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.

Spațiul se află în proprietatea privată a Municipiului Braşov și în administrarea Rial SRL Braşov.

CAPITOLUL II. Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii

Spațiul cu destinația de locuință în suprafață de **58,21 mp.**, situat în Braşov, **Str. C-tin. Brâncoveanu nr. 46, ap. 7.**

CAPITOLUL III. Condițiile și regimul de exploatare a spațiului închiriat

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

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

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	--

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

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

Prețul de pornire al licitației este de **189,76 €/lună**, calculat la cursul BNR din ziua publicării anunțului de licitație, conform raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR.

CAPITOLUL V. Criteriul de atribuire a contractului de închiriere

5.1 Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt conform art.340 alin.1 din Codul Administrativ:

- a) cel mai mare nivel al chiriei - 40%,
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților, respectiv venit pe lună/membru de familie - 30%,
- c) protecția mediului înconjurător – 10%,
- d) condiții specifice impuse de natura bunului -20%.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta, conform art.341 alin.17 din Codul Administrativ.

CAPITOLUL VI. Cerințele privind calificarea ofertanților

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

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	--

- 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 obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local al domiciliului ofertantului.

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 locuinţă proprietatea Statului Român sau a Municipiului Braşov şi a cărui contract a fost reziliat pentru neexecutarea obligaţiilor asumate, în ultimii 3 ani.

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. Quantumul garanţiei de participare, a taxei de participare şi a caietului de sarcini

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	--

(1) Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în sumă de **379,52 €** calculată la cursul BNR din ziua publicării anunțului de licitație (echivalentul a 2 chirii minime conform raportului de evaluare efectuat de evaluatorul acreditat ANEVAR) pentru spațiu, cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plății garanției de participare, spațiul pentru care licitează.

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

(3) Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO91 BFER 1960 0003 6727 RO01 deschis la TECHVENTURES BANK, Suc. Brașov, titular RIAL SRL, cod fiscal RO 1107650, sau numerar depus la casieria RIAL SRL din str. A.I.Cuza nr. 29.

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

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

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

(6) Garanția pentru participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către organizatorul licitației în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de bună plată. Garanția de bună plată a

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	--

contractului va fi executată de către organizatorul procedurii în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.

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

Taxa de participare: taxa de participare la licitație este de 300 lei și se achită la casieria Rial SRL Brașov din str. Al. I. Cuza nr.29 sau prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO91 BFER 1960 0003 6727 RO01 deschis la TECHVENTURES BANK, Suc. Brașov, titular SC RIAL SRL, cod fiscal RO 1107650.

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

Prețul caietului de sarcini: caietul de sarcini se pune la dispoziția ofertanților gratuit în format electronic sau contra sumei de 50 lei pe suport hârtie la registratura RIAL SRL.

CAPITOLUL VIII. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului

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

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	--

CAPITOLUL IX. Durata închirierii

Durata închirierii este de 5 ani de la data încheierii contractului de închiriere.

CAPITOLUL X. Drepturile şi obligaţiile părţilor

Drepturile şi obligaţiile locatorului şi locatarului sunt prevăzute în Tit.IV-Macheta contract de închiriere pentru spaţiul cu destinaţia de locuinţă.

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 RIAL SRL, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora, la registratura RIAL SRL 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 actele şi formularele necesare completate şi semnate de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări conform Tit.I-Acte necesare-PLICUL EXTERIOR.

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	--

12.5 Pe PLICUL INTERIOR, care conţine oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul acestuia, după caz, conform art. 336 alin. 5 din Codul Administrativ.

12.6 Fiecare participant depune oferta într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

12.7 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de RIAL SRL, conform art.336 alin.8 din Codul Administrativ.

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 RIAL SRL 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, RIAL SRL 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, RIAL SRL 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, RIAL SRL 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, RIAL SRL are obligaţia de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentaţia de atribuire.

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	--

12.16 Documentația de atribuire se obține prin ridicarea contra cost de către cei interesați, de luni până vineri, între orele 8.00-16.00 de la sediul Rial SRL Braşov din str. Al. I. Cuza nr.29 sau poate fi descărcată, în mod gratuit de pe site-ul instituției, accesând www.rialbv.ro secțiunea Achiziții și licitații.

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

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

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

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

- (a) prin poștă (cu confirmare de primire, dacă este cazul);
- (b) depunerea la registratura RIAL SRL din str.Al.I.Cuza nr.29.

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

Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor

Data limită de depunere a ofertelor:

Ofertele se vor depune la registratura Rial SRL Braşov din str. Al. I. Cuza nr.29, până în data de **01.04.2024, ora 11:30.**

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	--

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 **02.04.2024, ora 09:30.**

CAPITOLUL XIII. Desfăşurarea licitaţiei publice

Pot participa la şedinţa de licitaţie 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, RIAL SRL 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 care au ofertat şi 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 în cel puţin în una dintre următoarele situaţii:

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

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	--

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

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

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, se întocmeşte procesul-verbal în care se menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie publică. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

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

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

În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasati 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 baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute în Documentaţia de atribuire, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite către RIAL SRL.

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

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	--

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

Tit. IV

Înregistrat la RIAL SRL

Nr. _____ din _____

MACHETĂ CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru spațiul cu destinația de locuință

Încheiat între:

RIAL SRL Brașov, administrator al spațiului locativ, în baza contractului de administrare nr. 361/29.12.2005, cu sediul social în Municipiul Brașov, str. Al.I.Cuza nr.29, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Brașov, sub nr. J08/1529/1998, CUI RO1107650, cont bancar nr. RO91BFER196000036727RO01 deschis la Banca Techventures Bank, Suc.Brașov, telefon 0268418173, reprezentată legal prin Director General Chirila-Buga Elena, numită prin Hotărârea nr.98/29.05.2023 a Consiliului de Administratie al RIAL SRL, în calitate de LOCATOR și

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 părți în baza: consimțământ prelucrare date personale, Procesului – Verbal nr. ____/_____ al Comisiei de Licitație și a dispozițiilor legale în vigoare.

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea spațiului cu destinația de locuință situat în Brașov, str. _____ nr. _____ bloc _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ compus din

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	--

_____ şi dependenţe, în suprafaţă 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 Prezentul contract se încheie pe o perioadă deani, începând cu data predării spaţiului conform procesului-verbal de predare-primire, 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.

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	--

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 comisiunile 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 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).

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	--

(e) să nu stânjenească în niciun fel buna folosință a spațiului închiriat și să nu pătrundă în acesta fără știrea chiriașului.

Art.10 Obligațiile locatarului:

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

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

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

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

(d) să folosească și să întrețină spațiul locativ descris la art. 1 ca un bun gospodăr și conform destinației pentru care a fost închiriat;

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

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

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

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

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

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

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

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	--

(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 ceseze 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.
- 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.

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	--

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 3 (trei) 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.

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	--

VIII. ALTE CLAUZE CONVENITE DE PĂRȚI

Art.14 Suprafața închiriată va fi utilizată conform destinației sale (locuință).

Art.15 Chiriașul a luat la cunoștință de Statutul Asociației de proprietari/locatari și se obligă să respecte toate obligațiile ce îi revin, în calitate de chiriaș, din prevederile acestui statut.

Încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

LOCATAR,

Director General,

Șef Serviciu Financiar Contabil,

Șef Serviciu Administrare Imobile,

Întocmit,

Viza C.F.P.

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	--

Tit. V

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

Cap.I

Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor la registratura Rial SRL cu sediul în Brașov, str.Al. I. Cuza nr.29, precizându-se data și ora, în registrul Oferte, până la data de **01.04.2024, ora 11:30.**

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru spațiul licitat, redactată în limba română.

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

Licitația publică se va desfășura la sediul Rial SRL, în Brașov, str.Al. I. Cuza nr.29, pe data de **02.04.2024, la ora 09:30.**

Cap.II

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

ART1. LICITAȚIA

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți care au depus oferte valabile pentru același spațiu conform art.335 alin.15 din Codul Administrativ.

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	--

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. II.

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 Licitatie aprobată pentru prima licitaţie, procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin o ofertă valabilă conform art.314 alin.16 din Codul Administrativ.

Cea de a doua licitaţie se organizează în condiţiile prevăzute de art. 336 al. 1-12 şi art. 341 al. 28 din OUG 57/2019.

RIAL SRL 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.

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	--

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

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

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

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

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

ART.2 DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

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

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.

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în cap. V din caietul de sarcini.

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	--

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

Anunțul de atribuire se transmite de către RIAL SRL spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire, conform art.341 alin.21 din Codul Administrativ.

ART.3 ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar RIAL SRL reia procedura, în condițiile legii.

În cazul în care RIAL SRL nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	--

contractul, RIAL SRL 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 RIAL SRL 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 conform art.343 alin.2 din Codul Administrativ.

Clauzele contractuale obligatorii sunt cuprinse în **Macheta contract de închiriere pentru spaţiul cu destinaţia de locuinţă.**

În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar RIAL SRL reia procedura, în condiţiile legii.

ÎNCETAREA ŞI REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Clauzele privind încetarea şi rezilierea contractului sunt cuprinse în cap.V respectiv VI din cadrul **Machetei contract de închiriere pentru spaţiul cu destinaţia de locuinţă.**

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	--

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....., CNPvă 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

.....

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	--

OFERTANT

Formular - F2

FIȘA OFERTANTULUI

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

A) Ofertant _____

1. Nume și prenume _____

2. Adresa de domiciliu _____

3. CNP _____

4. Venituri _____

B) Membrii familiei cu care urmează a locui în imobil

Numele și prenumele și gradul de rudenie cu oferantul (soț, copil, etc)	Adresa de domiciliu	CNP	Venituri

Data

Semnătura

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	--

OFERTANT

Formular - F3

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru închirierea prin licitație publică a spațiului

situat în Braşov, str.nr.....,

bl....., sc....., ap.....

Subsemnatul(a), în calitate de ofertant la licitația publică, a spațiului cu destinația de locuință situat în Braşov, str.nr....., bl....., sc....., ap....., organizată de U.A.T. Braşov prin administrator Rial SRL Braşov, sub sancțiunea excluderii de la procedură și a sancțiunilor 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 obligațiilor contractuale;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și a utilităților;
- informațiile prezentate în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

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

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

Data

Nume.....

.....

Semnătură.....

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	--

OFERTANT

Formular - F4

DECLARAȚIE

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

- voi respecta condițiile de mediu specifice bunului conform Cod Civil art.603 - Reguli privind protecția mediului și buna vecinătate.

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

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

Data

.....

Semnătură.....

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	--

OFERTANT

Formular - F5

DECLARAȚIE

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

- nu voi schimba parțial sau total destinația bunului ori structura interioară a acestuia.

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

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

Data

.....

Semnătură.....

	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	----------------------------------	---	--

Formularul va fi completat și depus în plicul interior

Formular de ofertă

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

1. Prețul de ofertă _____ LEI/lună

Declar că voi respecta destinația spațiului, stabilită prin caietul de sarcini, aprobat prin **H.C.L nr. 88/27.02.2024**, care a stat la baza organizării licitației, în conformitate cu O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

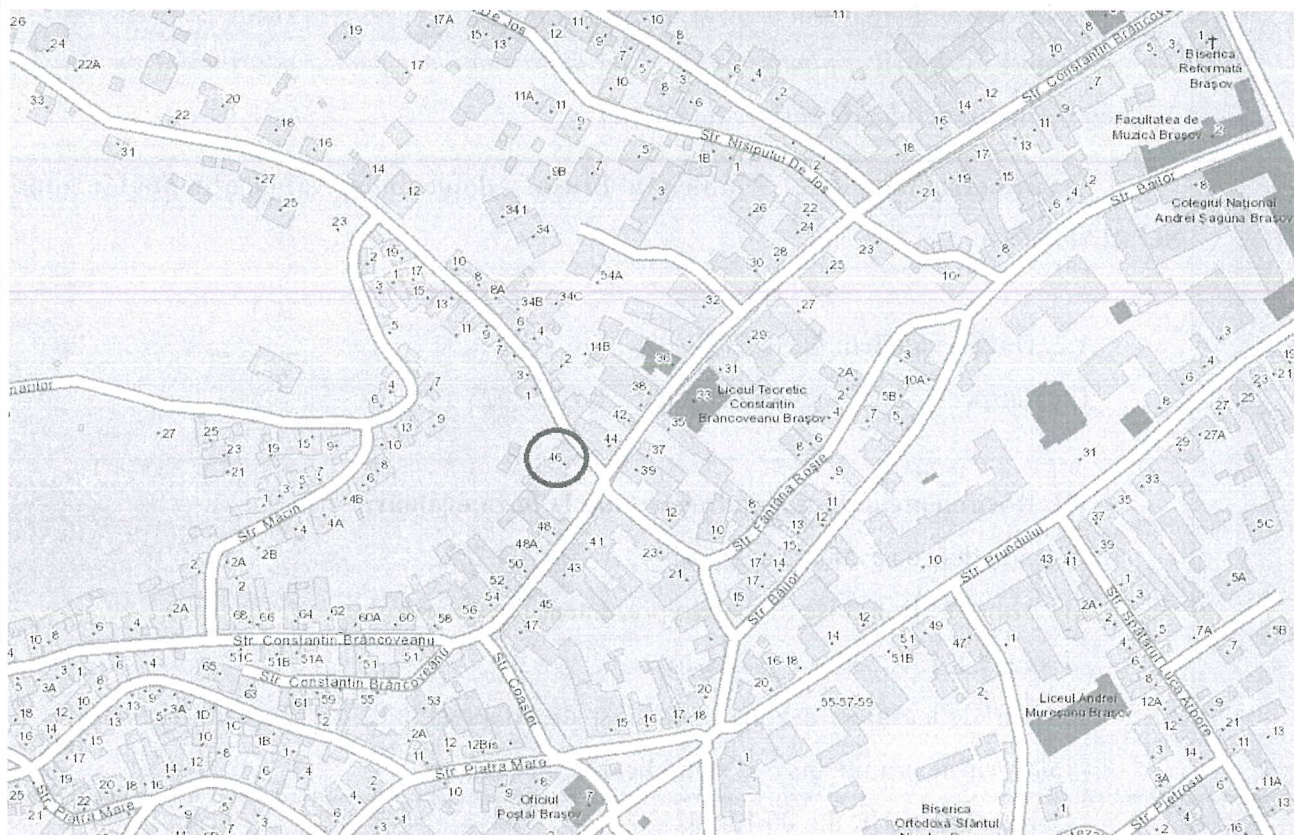
OFERTANT,

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

Semnătura Ofertantului, _____

RAPORT DE EVALUARE

Obiect: Stabilirea cuantumului chiriei pentru apartamentul nr. 7,
situat în mun. Braşov, Str. Constantin Brancoveanu, nr. 46



Data: 06.12.2023



OPINIA ASUPRA VALORII

S.C. TEAM RONEXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR nr. 0643, cu sediul în mun. Braşov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimaţia nr. 10662 având specializările EPI şi EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 42910 / 02.12.2022 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ŢIRIAC, a efectuat, în baza achiziţiei DA34628675, raportul de evaluare pentru estimarea cuantumului chiriei pentru spaţiul cu destinaţie rezidenţială, aflat în proprietatea Municipiului Braşov (domeniul privat), situat în mun. Braşov, Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 46, ap. 7.

Acest raport de evaluare a fost întocmit strict în scopul utilizării acestuia pentru stabilirea de către proprietar a „chiriei minime euro/mp” după procedurile sale interne, 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 159253-C1-U3 Braşov nr. cad. 8798-C1-U7, compus din două camere şi dependinţe.

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Braşov, Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 46, ap. 7 şi este în proprietatea Municipiului Braşov (domeniul privat) şi în administrarea SC RIAL SRL.

Scopul evaluării: *estimarea chiriei de piaţă (minime) pentru apartament cu două camere, în vederea stabilirii preţului de pornire a licitaţiei.*

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

1.2. Data evaluării: 06.12.2023

Data inspectării proprietăţii imobiliare: 06.12.2023

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 159253-C1-U3 Braşov
- Planuri de incadrare în zona şi planul spaţiului întocmit de ing. Pupăză Cristian
- Informaţiile primite în zonă şi publicaţiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 06.12.2023

1.4. Valoarea propusă

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

pentru apartament cu două camere, în suprafață de 58,21 mp (și pivniță de 3,77 mp):

189,76 Euro / lună, respectiv 942,77 lei / lună

(3,26 Euro/mp/ lună, respectiv 16,20 lei/mp/lună)

curs EUR = 4,9681 RON din 06.12.2023

valoare obținută prin metoda comparațiilor de piata

(valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente lunii decembrie 2023;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind chiria minimă de piață;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9681 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 conținute în Cadrul general (SEV 100), Termenii de referință ai evaluării (SEV 101), Documentare si conformare (SEV 102), Raportarea evaluarii (SEV 103), Tipuri ale valorii (SEV 104), Abordari si metode de evaluare (SEV 105), Drepturi asupra proprietatii imobiliare (SEV 230), Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630) și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Data: 06.12.2023



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că:

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

06.12.2023

Evaluator autorizat

Cj. Berea Aron



CUPRINS

Sinteza evaluarii

Declarație de certificare

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

2. PREZENTAREA DATELOR

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

3. ANALIZA DATELOR

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

4. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Anexa 1 – Acte imobil

Anexa 2 – Planuri

Anexa 3 – Comparabile utilizate pentru evaluare

Anexa 4 – Imagini

Raportul de evaluare conține 29 de pagini



Capitolul 1 PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării

Proprietatea imobiliară evaluată în prezenta lucrare:

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

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Brașov, Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 46, ap. 7 și este în administrarea SC RIAL SRL. Apartamentul este identificat prin CF 159253-C1-U3 Brașov nr. cad. 8798-C1-U7.

1.2. Scopul evaluării

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

1.3. Utilizarea evaluării

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

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

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

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

În accepțiunea standardelor de evaluare ANEVAR chiria de piață reprezintă *„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”*.

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

1.5. Data inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator ing. Pupăză Diana, în data de 06.12.2023. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (stare fizică, descriere, activitate desfășurată) și s-a efectuat măsurătoarea de către ing. Pupăză Cristian - pentru stabilirea suprafeței exacte de închiriat. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 06.12.2023, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării este **06.12.2023**.

1.7. Moneda raportului. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,9681 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 06.12.2023.

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

1.8. Standardele aplicabile

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

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

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

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

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

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

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

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

1.10. Ipoteze generale

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

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

1.11. Condiții limitative

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

1.12. Clauza de nepublicare

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

1.13. Responsabilitatea față de terți

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

Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a proprietății imobiliare

Date generale privind dreptul de proprietate:

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

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

2.2. Situația juridică. Dreptul de proprietate

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

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietăți imobiliare evaluate (apartament) se află în zona Centrul Vechi din mun. Brașov, jud. Brașov. Arterele de circulație învecinate sunt asfaltate.

Tipul zonei de amplasare: rezidențială - zona Centrul Vechi.

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

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

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zona centrală, amplasare favorabilă, dotări și rețele edilitare bune. Poluare absentă. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Adresa imobilului – mun. Brașov, Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 46, ap. 7

Identificare CF - CF 159253-C1-U3 Brașov nr. cad. 8798-C1-U7

Zona de încadrare în localitate – zona B

Descrierea clădirii – apartament cu destinație rezidențială - la etajul 1 (S+P+E)

PIF – înainte de 1989

Regim de înălțime clădire – corp de clădire S+P+E (apartament amplasat la etajul 1 al clădirii)

Suprafața utilă – conform releveu întocmit de persoana autorizată ANCPI - 58,21 mp

Stare tehnică – satisfăcătoare (necesita lucrări de renovare / reparații și igienizare)

Mediu – normal

Structura construcției este următoarea:

- Fundații continue sub ziduri.
- Structura de rezistență și compartimentările din zidărie portantă de cărămidă.
- Planșee din lemn.
- Șarpantă lemn cu învelitoare țiglă.
- Instalații pentru apă și canalizare.
- Iluminarea se face prin corpuri de iluminat cu incandescență.
- Instalații electrice cu circuite pentru prize și separat pentru corpuri de iluminat.
- Casa nu este termoizolată, iar locuința nu are centrala termică proprie (sobe + boiler).

Apartamentul este situat la etajul casei cu regim de înălțime S+P+E. Finisajele apartamentului sunt inferioare, necesitând lucrări de renovare și igienizare. Nu au fost verificate instalațiile electrice, conductele, cu privire la funcționalitatea acestora. Apartamentul dispune de: tâmplărie lemn, pardoseala parchet, gresie și mozaic, respectiv pamant în pivnita. Mobila și dotările apartamentului aparțin fostului chirias și care nu au fost ridicate până la data efectuării inspecției - apartamentul se evaluează în ipoteza: apartament neutilat și nemobilat. Apartamentul beneficiază de o boxă pivnita de 3,77 mp (conform plan apartamentare).

2.5. Analiza pieței imobiliare

Piata imobiliara se poate define ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri – cel mai adesea, banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si 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 „preț/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 și Ucraina si apariția incertitudinilor în economia țării noastre (deficit bugetar in crestere, inflatie ridicată - aprox 8% etc).

Pe de altă parte, se manifestă o creștere a gradelor de ocupare.

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

Se concluzioneaza piata specifica, pentru:

- Spatii cu destinatia de locuinta.

Oferta competitiva

Oferta se refera la productia si disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analiza ofertei, 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.

În anexa ce conține ofertele competitive, atasată prezentului raport de evaluare, sunt prezentate detalii despre spațiile comparabile.

Din punct de vedere al ofertei competitive aceasta este relativ mare, iar lipsa cererii solvabile face ca, pe măsura trecerii timpului, cotațiile să scadă din ce în ce mai mult. Astfel, se regăsește aici întreaga plajă de componente a ofertei competitive.

Apare la acest moment și presiunea asupra celor care au scoase spațiile pe piața de o perioadă îndelungată și care pot fi nevoiți să apeleze la valorificare rapidă, mai degrabă înspre închiriere forțată.

Echilibrul pieței

Pe o perioadă scurtă timp, oferta de proprietăți imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte să înceapă edificarea unor noi construcții. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne uneori considerabil de mult, în urma tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se concretizează prin dezechilibru. Teoretic – oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp; practic – acest punct de echilibru rămâne greu de atins.

Pe piața proprietăților imobiliare de la nivelul municipiului Brașov se remarcă o creștere a prețurilor de închiriere.

Prețurile la care s-au înregistrat închirieri ale unor proprietăți similare variază în funcție de caracteristicile proprietății, zonare, acces, dimensiuni, finisaje, existența mobilierului și a dotării specifice etc.

Analizând situația actuală, se poate formula concluzia că în cazul proprietății evaluate, în zona de amplasare a acesteia și date fiind caracteristicile/tipul acestora, tendința pentru perioada imediat următoare este de scădere și / sau stagnare a prețurilor de închiriere.

Brașovul este unul dintre cele mai mari, mai importante și mai dinamice orașe din România. Fiind un important centru economic al României, precum și un centru universitar, toate acestea nu au cum să nu influențeze piața imobiliară. Din ceea ce privește prețul apartamentelor, în Brașov 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.

În ce privește zona studiată (zona Centrul Vechi), au fost identificate oferte pentru chirii cuprinse între 200 și 550 Euro/lună (pentru apartamente cu finisaje medii spre superioare și mobilate/utilate complet). Prețul este influențat de suprafață, finisaje, dotări precum și de nivelul la care este amplasat apartamentul.

Capitolul 3 ANALIZA DATELOR

3.1. Date privind modul de estimare a chiriei

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

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

3.2. Metodologia de estimare a chiriilor

Metoda comparației directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Premisa majoră a acestei metode este că valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

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

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

Evaluatorul ajustează chiriile comparabile în funcție de anumite elemente care pot influența nivelul acestora. Astfel, criteriile de comparație uzual utilizate (preț/mp arie utilă închiriabilă) au fost supuse analizei prin prisma alternativelor existente pe piață, într-un interval considerat corespunzător la utilizarea impusă.

Elementele de comparație pentru analiza chiriei sunt:

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

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

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

- pe locații, pe caracteristicile tehnice și funcționale ale spațiilor, pe suprafața utilă a clădirilor.

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

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

Mențiuni speciale:

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

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

Ajustările operate se referă în principal la următoarele elemente:

- Localizarea. Ajustările pe motivul localizării se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate. Diferențele prea mari impun eliminarea din rândul proprietăților comparabile. Ajustările se exprimă de regulă procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate amplasării într-o anumită zonă.

- Caracteristicile fizice. Diferența între caracteristicile fizice ale proprietăților comparabile și proprietatea evaluată, necesită analiză comparativă și corectie. S-au avut în vedere dimensiunile spațiului (suprafața), tipul constructiv al imobilului, vechimea acestuia, gradul de finisare. O suprafață mai mică, însemnând o valoare unitară /mp mai mare decât a unui spațiu cu o suprafață mai mare.

- Utilizarea. Evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate.

- Componente nonimobiliare. Majoritatea apartamentelor care sunt de închiriat, sunt mobilate și au dotările necesare (frigidere, aragaz, electrocasnice etc). În cazul apartamentului pentru care se dorește stabilirea chiriei minime de piață, acesta nu are nici mobilier, nici alte dotări.

3.3. Cea mai bună utilizare

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

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

CMBU este analizată uzual în situațiile:

- 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 utilizările 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 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.

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)		550	360	400
	Tipul comparabilci		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis	inchiriere	inchiriere	inchiriere	inchiriere
2	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
3	Conditii de inchiriere	normale	normale	normale	normale
4	Cheltuieli imediate dupa inchiriere	da (igienizare, rebransare etc)	fara	fara	fara
5	Conditiiile pietei	dec.23	dec.23	dec.23	dec.23
6	Adresa	C-tin Brancoveanu, nr. 46, ap. 7	Centrul Vechi	str. Nicolae Balcescu	zona Star
	Localizare	Centrul Istoric	Centrul Istoric	Centrul Istoric	Centrul Istoric
7	Caracteristici fizice				
	Tip spatiu	E1/S+P+E	E1/P+E	E4/P+4E	E3/P+3E
	Finisaje si dotari	finisaje inferioare / nemobilat, neutilat / are boxa	finisaje superioare / mobilat si utilat / fara boxa	finisaje medii / mobilat si utilat integral (mobilier vechi) / fara boxa	finisaje medii spre superioare / mobilat si utilat integral / fara boxa
	Incalzire/apa calda	sobe + boiler	CT	CT	CT
	Arie utila (mp)	58,21	56	56	50
8	Utilizare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Chirie / mpAu (EUR)		9.82	6.43	8.00

Calcul chirie:

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	C-tin Brancoveanu, nr. 46, ap. 7	Centrul Vechi	str. Nicolae Balcescu	zona Star
Chirie (EUR/mp)		9,82	6,43	8,00
TIP COMPARABILA				
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Ajustare procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip comparabila		-0,98	-0,64	-0,80
Pret ajustat		8,84	5,79	7,20
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transmis	inchiriere	inchiriere	inchiriere	inchiriere
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru drept de proprietate		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		8,84	5,79	7,20
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		8,84	5,79	7,20
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		8,84	5,79	7,20
CHELTUIELI IMEDIATE				
Cheltuieli imediate dupa inchiriere	da (igienizare, rebransare etc)	fara	fara	fara
Ajustare procentuala		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru conditii de inchiriere		-0,44	-0,29	-0,36
Pret ajustat		8,40	5,50	6,84
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (data ofertei)	deccmbrie-23	deccmbrie-23	deccmbrie-23	deccmbrie-23
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru conditii de piata		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		8,40	5,50	6,84
LOCALIZARE				
Localizare	C-tin Brancoveanu, nr. 46, ap. 7	Centrul Vechi	str. Nicolae Balcescu	zona Star
Ajustare procentuala		-30%	-25%	-30%
Ajustare pentru localizare		-2,52	-1,37	-2,05
Pret ajustat		5,88	4,12	4,79
CARACTERISTICI FIZICE				
Amplasament spatiu	E1/S+P+E	E1/P+E	E4/P+4E	E3/P+3E
Ajustare procentuala		0%	4%	3%
Ajustare pentru amplasament spatiu		0,00	0,14	0,14
Pret ajustat		5,88	4,26	4,93
Finisaje si dotari	finisaje inferioare / nemobilat, neutilat / are boxa	finisaje superioare / mobilat si utilat / fara boxa	finisaje medii / mobilat si utilat integral (mobilier vechi) / fara boxa	finisaje medii spre superioare / mobilat si utilat integral / fara boxa
Ajustare procentuala		-40%	-20%	-30%
Ajustare pentru finisaje		-2,35	-0,83	-1,48
Pret ajustat		3,53	3,43	3,45
Incalzire	sobe + boiler	CT	CT	CT
Ajustare unitara		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru incalzire		-0,18	-0,17	-0,17
Pret ajustat		3,35	3,26	3,28
Aria utila	58,21	56	56	50
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru aria utila		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		3,35	3,26	3,28
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	C-tin Brancoveanu, nr. 46, ap. 7	Centrul Vechi	str. Nicolae Balcescu	zona Star
Ajustare pentru caracteristici econom.		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		3,35	3,26	3,28
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		3,35	3,26	3,28
Ajustare totala neta		-6,47	-3,17	-4,72
Ajustare totala neta (%)		-65,88%	-49,28%	-59,06%
Ajustare totala bruta		6,47	3,45	5,00
Ajustare totala bruta (%)		65,88%	53,63%	62,56%
Nota: Pentru comparabila B s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta (%)				
Valoare chirie lunara unitara la data de 06.12.2023		curs RON / 1EUR	EUR/mp	3,26
		4,9681	RON/mp	16,20
Valoare chirie lunara totala la data de 06.12.2023		curs RON / 1EUR	EUR	189,76
		4,9681	RON	942,77

Ajustările efectuate au avut în vedere:

- **marja de negociere:** a fost estimată la aproximativ 10% din valoarea unitară a chiriei (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 20-40%, valoare ce reprezintă 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 în mun. Brașov, Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 46, ap. 7, jud. Brașov, prin metoda comparației, este: 3,26 Euro/mp/lună, respectiv 189,76 Euro/lună (valoarea nu conține TVA).

Capitolul 4

RECONCILIAREA ȘI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

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

pentru apartament cu două camere, în suprafață de 58,21 mp (și pivniță de 3,77 mp):

189,76 Euro / lună, respectiv 942,77 lei / lună
(3,26 Euro/mp/ lună, respectiv 16,20 lei/mp/lună)
 curs RON / EUR = 4,9681 RON din 06.12.2023
 valoare obținută prin metoda comparațiilor de piață
 (valoarea nu conține TVA)

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

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

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

Valoarea este o predicție.

Valoarea este subiectivă.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Mențiuni suplimentare:

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

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

În concluzie, chiria de piață (minimă) a proprietății imobiliare este:

189,76 Euro / lună, respectiv 942,77 lei / lună
(3,26 Euro/mp/ lună, respectiv 16,20 lei/mp/lună)
 curs RON / EUR = 4,9681 RON din 06.12.2023
 valoare obținută prin metoda comparațiilor de piață
 (valorile nu conțin TVA)



ANEXA 1

ACTE UTILIZATE



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAȘOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 159253-C1-U3 Brașov

Nr. cerere	198569
Ziua	11
Luna	12
Anul	2019
Cod verificare	
100077479146	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 2424

Adresa: Loc. Brașov, Str. Constantin Brâncoveanu, Nr. 46, Et. I, Ap. 7, Jud. Brașov

Părți comune: terenul construit și neconstruit cu nr. cad. 8798 de 1027 mp, poarta, împrejurirea, fațadele, zidurile portante, sarpanta, invelitoarea, coșurile de fum, holurile de la pivnițe

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 8798-C1-U7	-	-	15,05%	15,05%	2 camere, bucatărie, baie, cămară, vestibule, pivniță

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
198569 / 11/12/2019	
Act Administrativ nr. 378, din 28/06/2018 emis de PRIMĂRIA BRAȘOV; Act Notarial nr. 4712, din 06/12/2019 emis de IONAS ALEXANDRU MIHAI; Act Administrativ nr. 9, din 11/01/1991 emis de Prefectura Județului Brașov; Act Administrativ nr. 241, din 25/04/2005 emis de Consiliul Local al Mun. Brașov;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală
1/1	A1
1) MUNICIPIUL BRAȘOV, Domeniul Privat	

C. Partea III. SARCINI

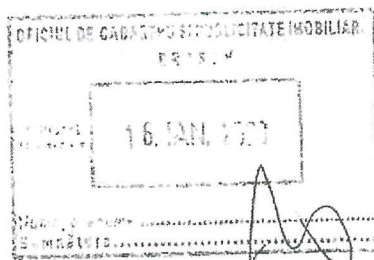
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Unitate individuală, Adresa: Loc. Brasov, Str Constantin Brâncoveanu, Nr. 46, Et. I, Ap. 7, Jud. Brasov
Părți comune: terenul construit si neconstruit cu nr. cad. 8798 de 1027 mp, poarta, imprejmuirea, fatadele, zidurile portante, sarpanta, invelitoarea, cosurile de fum, holurile de la pivnite

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 8798-C1-U7	-	-	15,05%	15,05%	2 camere, bucătărie, baie, cămară, vestibule, pivniță

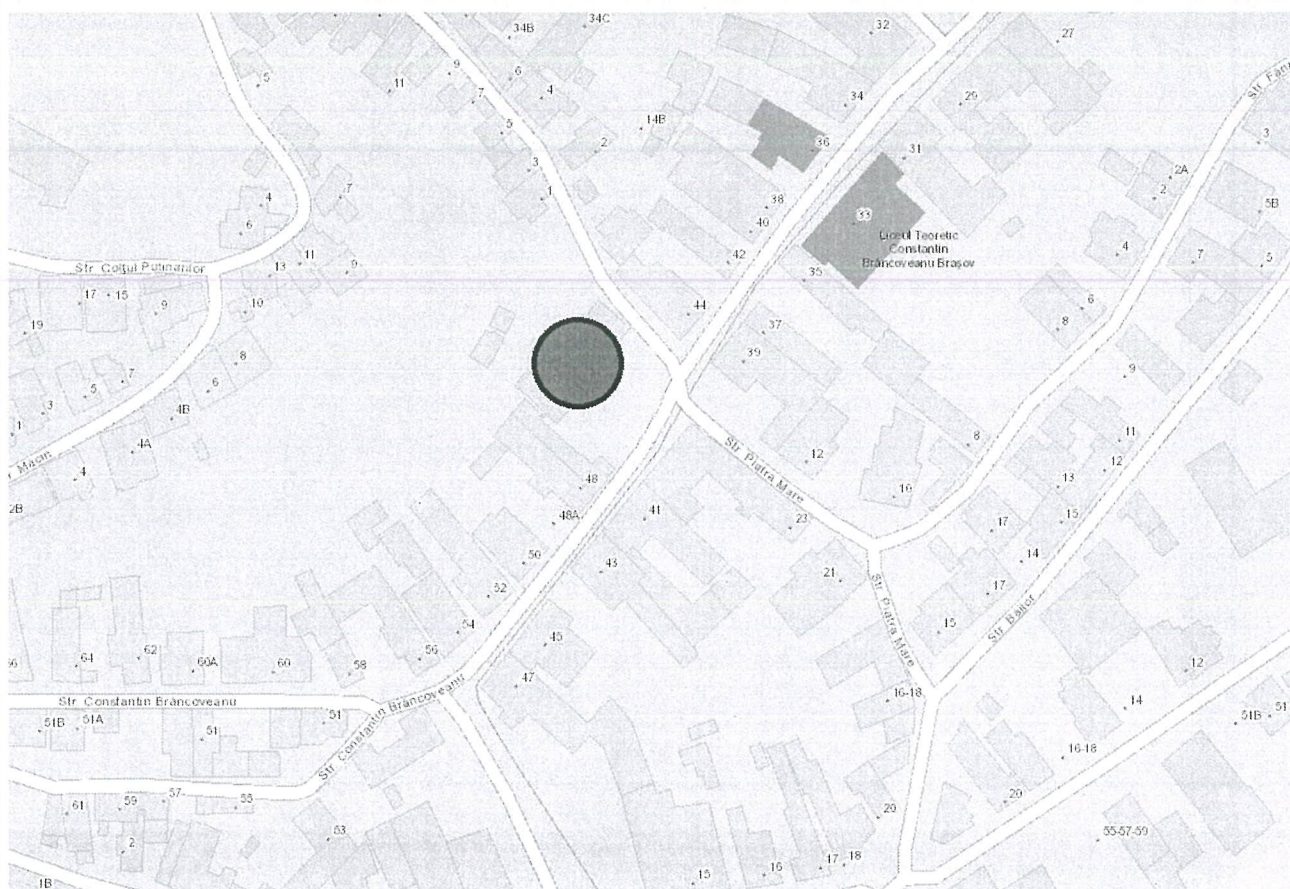
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt esențiale de orice modificare, în condițiile legii.

(parafa și semnătura)



ANEXA 2

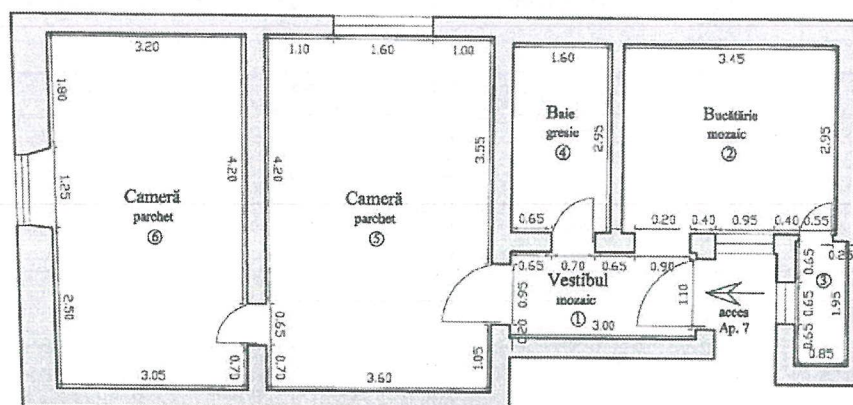
PLANURI UTILIZATE



ANEXA 18 / ORD. 600

RELEVEU APARTAMENT
SCARA 1:100

Nr. cadastral al terenului		Adresa imobilului	
8798		Mun. Braşov, str. Constantin Brâncoveanu, nr. 46, ap. 7, etaj 1	
Carte Funciară colectiva	159253	UAT	Braşov
Cod unitate individuală (UI)	U3	CF Individuală	159253-C1-U3



Nr. apartament	Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
Ap. 7 Etaj 1	1	Vestibul	4.05
	2	Bucătărie	10.18
	3	Cămară	1.66
	4	Baie	4.72
	5	Cameră	20.26
	6	Cameră	17.34
	Suprafață utilă		= 58.21 mp
	Suprafață totală		= 58.21 mp

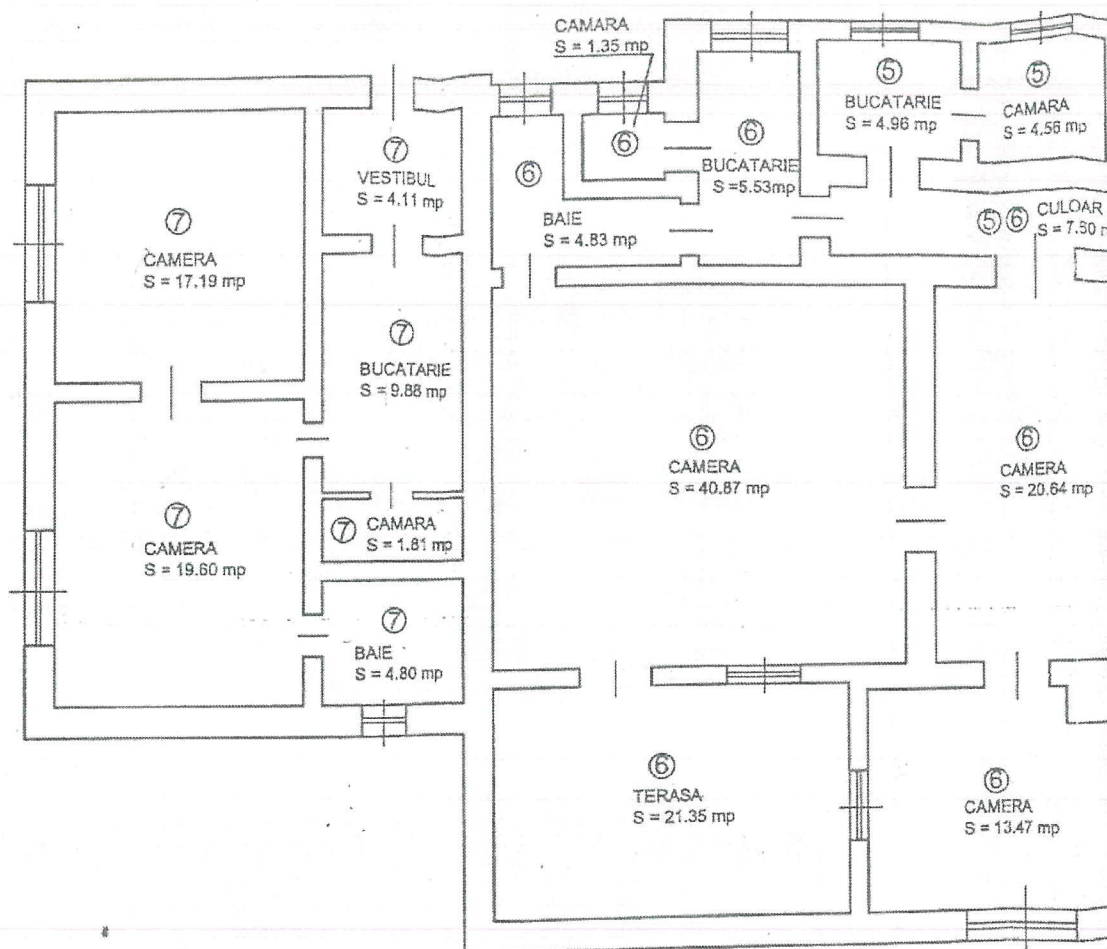
Executant
Ing. PUPĂZĂ Cristian
Aut. Seria RO-BV-F, Nr. 0185/05.06.2014

(semnătura și stampila)

Data: Decembrie 2023

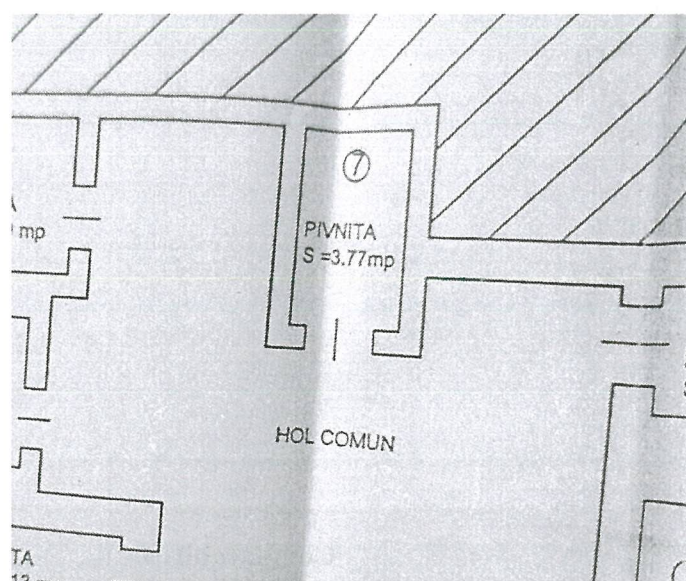
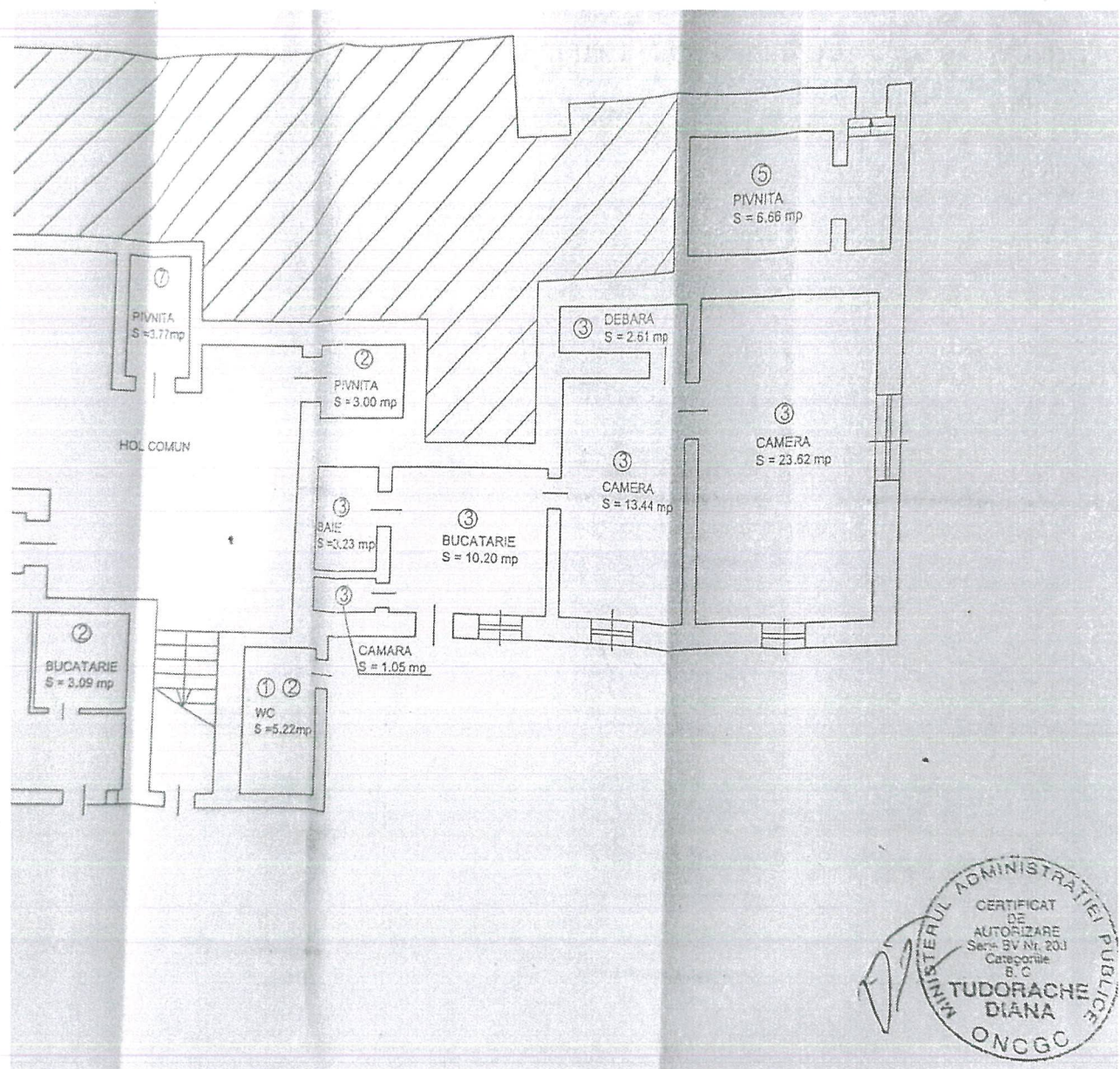


PLAN ETAJ I
SCARA 1:100



Fata de

(16)



storia

De vânzare · De închiriat · Autoamplasare · Autoamplasare · Căminas · Croitorie

Serți imobiliare · Serviciu de evaluare

Carițiți nou · Anunțuri noi

Inapoi la lista

Apartmente de inchiriat > 2 camere > Brașov > Brașov > Centrul Vechi > nu rata ocazia de a trai în centrul Brașovului Apartment 2 camere

Adelina Agneta 0736-497-973

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesat de acest apartament de inchiriat și as vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.

Multumesc!

19.11.2020

Nu am primit încă nici un răspuns din partea ta. Dacă dorești să trimiți un mesaj, te rugăm să scrii mai întâi.

nu rata ocazia de a trai în centrul Brașovului! Apartment 2 camere

550 €

Centrul vechi, brașov, Brașov

Programare prin

Prezentare generală

% Suprafață	56 m ²	Chirie	550 €/luna
# Numărul de camere	2	Depozit	550 €
Etaj	1	Tip clădire	bloc
Liber de la	Care informații	Balcon/grădină/terasă	grădină, terasă
Vizionare la distanță	Care informații	Stare	gata de utilizare

Descriere

O oportunitate unică de locuire în inima istorică a Brașovului!

Localizare: Centrul Vechi al Brașovului

Caracteristici Apartament:

- 2 camere spațioase
- 1 baie
- 1 buclă complet utilitată
- Curte interioară privată cu locuri de parcare pentru 3 mașini
- Dotări și facilități:

Locuință complet mobilată și utilitățile accesibile la ușa interioară

Vizionarea cu rețele mai importante aproape de restaurante și magazine

Construcție la regim de transport public în apropiere

Aceste informații:

Chirie lunara: 550 euro

Garanție: 1 luna chirie

Disponibilitate: imediată

Apartamentul este ideal pentru cei care doresc să trăiască într-un mediu autentic, cu acces facil la toate facilitățile orașului. Cu o locuință modernă și utilitate modernă, această locuință reprezintă alegerea perfectă pentru confort și plăcere în viața ta.

Pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare, vă rugăm să ne contactați la: 0736-497-973 sau la

*Descoperiți farmecul străzii de centru intrând din nou cele mai interesante străzi din România!

Adelina Agneta 0736-497-973

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesat de acest apartament de inchiriat și as vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.

Multumesc!

19.11.2020

Nu am primit încă nici un răspuns din partea ta. Dacă dorești să trimiți un mesaj, te rugăm să scrii mai întâi.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activază notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Tip vânzător	agenție
Acceptă studenți	Fără informații
Facilități	mașină de spălat vasele, frigider, mobilier, cuptor, plită, TV, mașină de spălat
Media	Fără informații
Încalzire	Fără informații
Siguranță	curtă
Tip de apartament	Fără informații
Etf	nu
Garanția de plată	Fără informații
Anul construcției	Fără informații
Material de construcție	Fără informații
Informații suplimentare	scurt interioră

Comparabila 1

storia

De vânzare
De închiriat
Anunțuri rezidențiale
Companii
Credite

2. Contul meu

Adaugă anunț

Estimob

Avută toate anunțurile

← Înapoi la listă

Apartmente de închiriat
2 camere
Brasov
Centrul Vechi
Chirie 2 camere str Nicolae Balcescu

Robert

Agente

0733 762 376

+40 - număr de telefon

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesat(ă) de acest apartament de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

108 / 2009

Adresa: Strada Nicolae Balcescu nr. 22, C.E. C.E. C.E.
Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Reportează

Chirie 2 camere str Nicolae Balcescu

360 €

Procură un ecran

Centrul Vechi, Brasov

Prezentare generală

% Suprafață	53 m²	Chirie	360 €/luna
Numărul de camere	2	Depozit	360 €
Etaaj	4/4	Tip clădire	bloc
Libăr de la	Cere informații	Balcon/grădina/terasă	balcon
Vizionare la distanță	Cere informații	Stare	gata de utilizare

Descriere

Chirie 2 camere situat pe str Nicolae Balcescu in zona liceului Unirea din Brasov. Mobilat si utilat complet, cu centrala termica proprie, usa metalica, insonor, liber.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Tip vânzător	agenție
Acceptă studenți	da
Facilități	frigidier, mobilier, TV, mașină de spălat
Media	cablu tv
Încălzire	centrală pe gaz
Siguranță	ușă metalică
Tip geamuri	aluminiiu
Lift	nu
Garaj/loc de parcare	da
Anul construcției	da
Materiale de construcție	da
Informații suplimentare	bucătărie separată, debara

Harta

Vânzătorul nu a specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă.

Harta

Satelit

Măi mult

Comparabila 2

[← Inapoi la lista](#) Apartamente de inchiriat > 2 camere > Brasov > Brasov > Centrul Vechi > Apartament 2 camere Centru vechi



Sunt interesat(ă) de acest apartament de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Administrational de la vie des S.C. OUX
Général, Directeur, R.A. (Administration)

Trimiti mesajul

Reportar a

Agente Imobiliare

Credit immobiliare

IMMOBILIARI

748 *afisara number*

Romania, Centrul Nou, Braşov (zona)

Vezi toate afartele

Apartment 2 camere Centru vechi

400 €

Proprietary and confidential

Prezentare generală

Suprafață	50 m²	Chirie	400 €/luna
Numărul de camere	2	Depozit	400 €
Etaj	3/3	Tip clădire	bloc
Libere de la	Cere informații	Balcon/grădini/terasă	balcon
Vizionare la distanță	Cere informații	Stare	gata de utilizare

Descrizione

Ofer spre inchiriere apartament 2 camere in zona centru vechi al orasului. Sfar: mobilat si utilat, centrala proprie, termopan integral.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

🔔 Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Tip vânzător	agenție
Acceptă studenți	fără informații
Facilități	frigerider, mobilier, cuptor, TV, mașină de spălat
Media	cablu tv, internet
Încalzire	centrală pe gaz
Siguranță	ușă metalică, interfon
Tip geamuri	plastic
Lift	nu
Garaj/loc de parcare	fără informații
Andă construcției	fără informații
Material de construcție	cărămidă
Informații suplimentare	debara



Zoltan Tuzson
Agentie
748 afbcead3

442 JOURNAL OF DOCUMENTATION

Assessing the quality of the information

Sunt interesat(a) de acest apartament

div.

Administratívne centrum date este S.C. DEX Online Services S.R.L. Cuștile mai multe

Trinitite mesais.

Harta

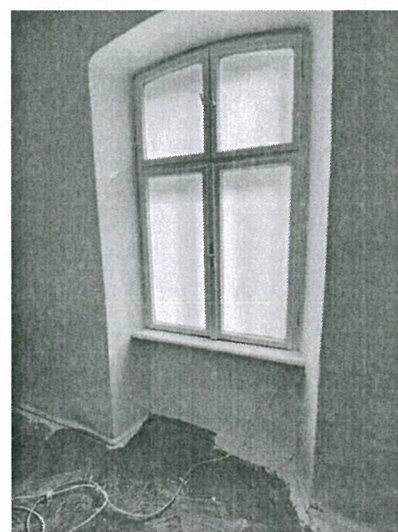
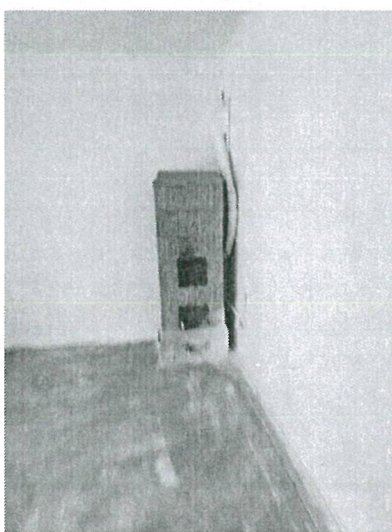
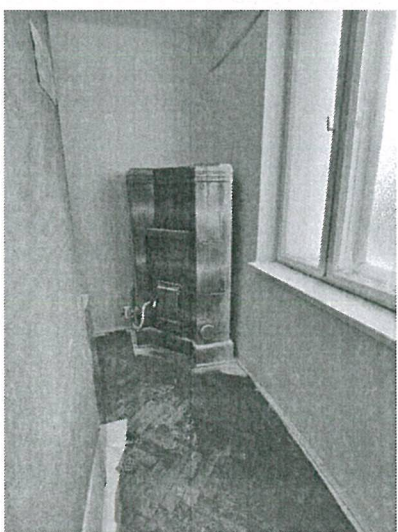
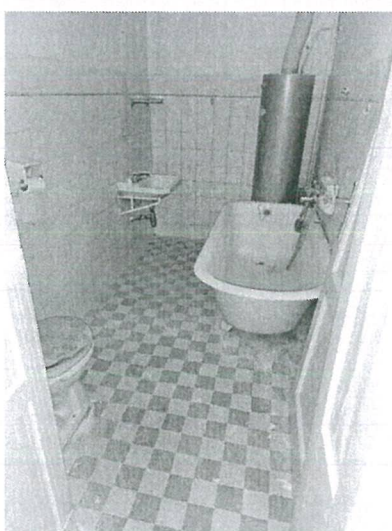
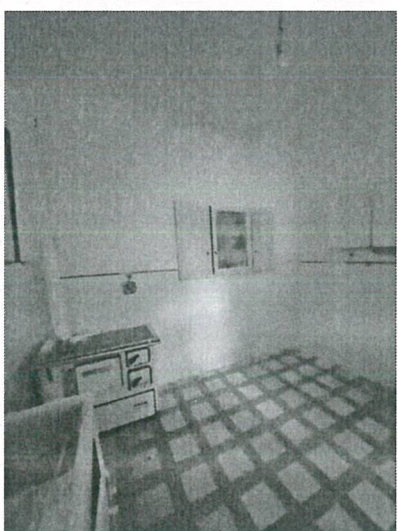
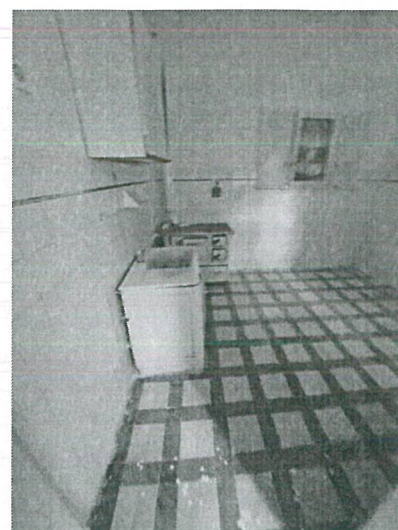
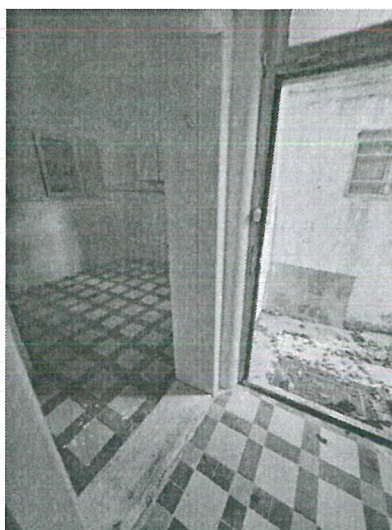
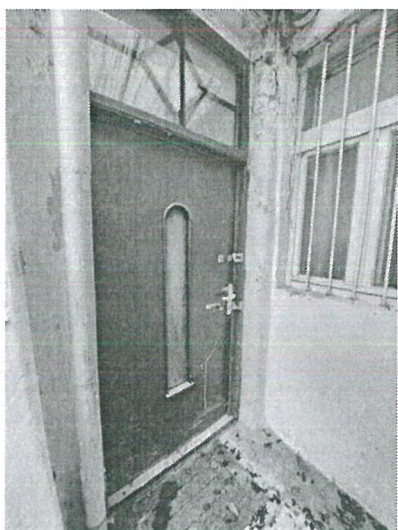
Vânzătorii nu a specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă

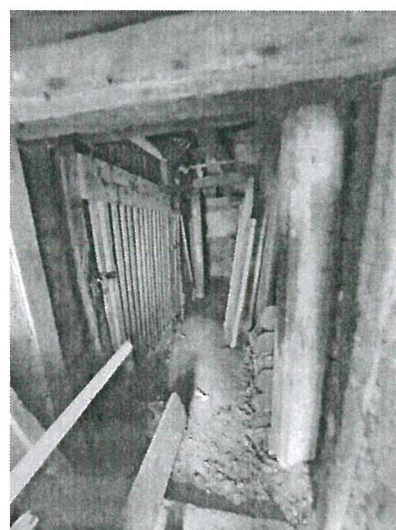
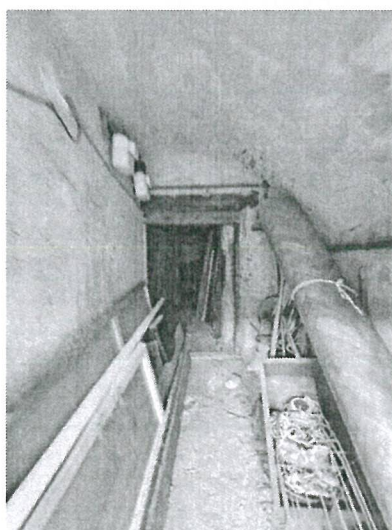
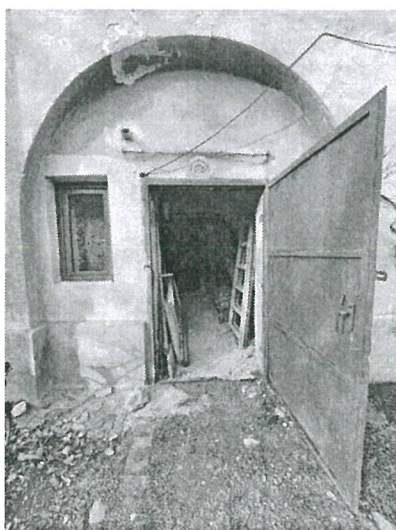
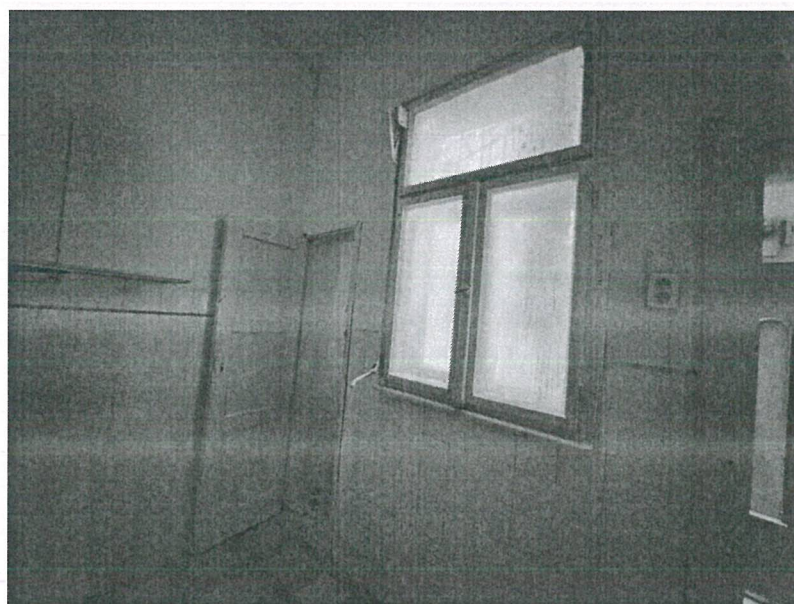
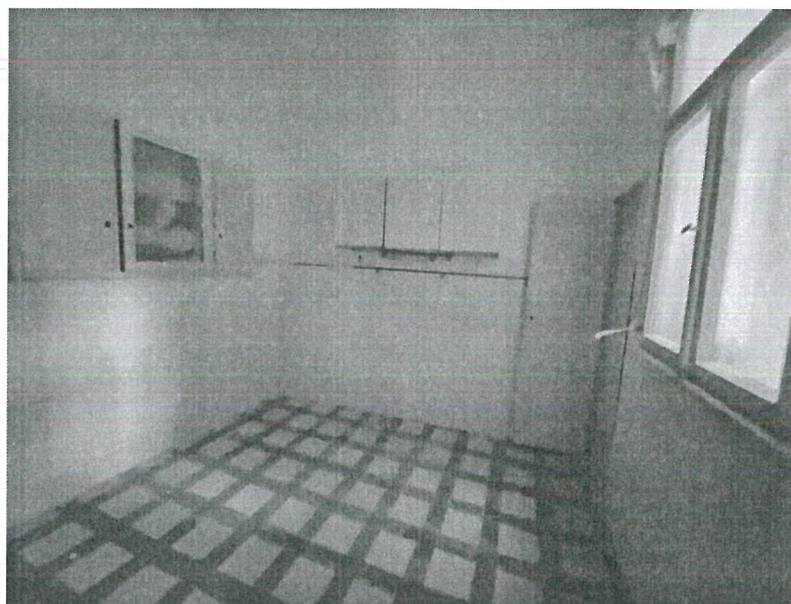


-26-

IMAGINI APARTAMENT EVALUAT







	RIAL SRL www.rialbv.ro	Str. A. I. Cuza nr. 29 Braşov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---	---	---

Nr. crt.	Localitate	Judet	Strada	Numar strada	Ap.	Numar de camere	Suprafata utila (mp)	Etaj	An construire	Opinie chirie proprietate (EUR)
7	Brasov	Brasov	C-tin Brancoveanu	467		2	58.21	Etaj 1	1900	189.76

