

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

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică cu strigare conform Hotărârii nr. 67/30.12.2022, Hotărârii nr. 66/30.12.2022, Hotărârii nr. 90/28.04.2023 a Consiliului de Administrație al RIAL S.R.L. Braşov, a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință situat în Municipiul **BRAȘOV**, **Bd. VICTORIEI nr. 4, bl. 41** Județul **BRAȘOV**, identificat prin CF 147023-C1-U18 Braşov, nr. top 9103/2/2/ABCDEFGH/2, **proprietatea RIAL SRL Braşov**.

La această dată spațiul este liber.

Spațiul respectiv se închiriază pe o durată de 5 ani.

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

Modul de plată al chiriei și clauzele speciale se vor stabili prin contractul de închiriere, parte integrantă din caietul de sarcini..

Contractul de închiriere se va încheia în termen de 30 zile de la data adjudecării licitației publice.

I. OBIECTUL LICITAȚIEI

Spațiul cu altă destinație ce face obiectul prezentei licitații are destinația de comerț, birou, prestări servicii, este situat în Municipiul **Braşov**, **Bd. VICTORIEI nr. 4, bl. 41**, Județul Braşov și are o suprafață utilă de **54,57 mp**.

II. PREȚUL DE PORNIRE

Prețul de pornire al licitației publice a fost stabilit conform raportului de evaluare nr. 398/1/28/2021/07.10.2022 întocmit de către SC TEAM RONEXPERT SRL **BRAȘOV** și este de : **1038,08 lei + 197,24 lei TVA = 1235,32 lei/lună**.

III.DOCUMENTELE NECESARE PENTRU PARTICIPAREA LA LICITAȚIE

În vederea participării la licitația publică, ofertanții trebuie să prezinte următoarele documente:

A. Pentru societăți comerciale:

1. copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului Braşov, de pe actul constitutiv și actele adiționale la acesta, precum și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală;

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

2. certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului, din care să rezulte că nu se află în una dintre prevederile prevăzute de Legea 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență;
3. certificat de atestare fiscală emis de Direcția Fiscală, str. Dorobanților nr. 4;
4. adeverința emisă de ANAF Brașov, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7 din care să rezulte faptul că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local al Municipiului Brașov ;
5. dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în cuantum de **50 lei**;
6. dovada achitării contravalorii taxei de înscriere la licitație, în cuantum de **600 lei**, care nu se restituie indiferent dacă depune sau nu documentele de participare la licitație;
7. dovada constituirii garanției de participare la licitație, în cuantum de **2470,64 lei**, reprezentând contravaloarea chiriei lunare pentru două luni;
8. declarație pe propria răspundere că va respecta condițiile de mediu specifice bunului;
9. declarație pe propria răspundere că nu va schimba parțial sau total destinația bunului sau structura interioară a acestuia.

B. Pentru comercianții persoane fizice autorizate sau asociații familiale:

1. copie după actul de identitate, de pe autorizația de funcționare și după Certificatul de Atestare Fiscală;
2. certificat de atestare fiscală emis de Direcția Fiscală, str. Dorobanților nr. 4;
3. adeverința emisă de ANAF Brașov, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7 din care să rezulte faptul că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local al Municipiului Brașov;
4. dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în cuantum de **50 lei**;
5. dovada achitării contravalorii taxei de înscriere la licitație, în cuantum de **600 lei**, care nu se restituie indiferent dacă depune sau nu documentele de participare la licitație;
6. dovada constituirii garanției de participare la licitație, în cuantum de **2470,64 lei**, reprezentând contravaloarea chiriei lunare pentru două luni;
7. declarație pe propria răspundere că va respecta condițiile de mediu specifice bunului;
8. declarație pe propria răspundere că nu va schimba parțial sau total destinația bunului sau structura interioară a acestuia.

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

Toate înscrisurile menționate la punctele A și B vor fi semnate pentru conformitate cu originalul de reprezentant legal al societății comerciale, respectiv de persoana fizică autorizată ofertantă.

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la casieria RIAL S.R.L. sau în contul RO91 BFER 1960 0003 6727 RO01 deschis la TECHVENTURES BANK, Suc. Brașov garanția de participare la licitație.

Ofertanților necâștigători li se va restitui garanția în termen de 10 zile de la data adjudecării licitației.

Garanția de participare la licitație se va pierde în cazul nesemnării contractului de închiriere în termenul prevăzut în caietul de sarcini, din vina ofertantului câștigător.

Toate documentele enumerate mai sus se vor depune într-un plic sigilat împreună cu cererea de participare la licitația publică (Formularul 1), la Registratura RIAL S.R.L. până la data de **08.09.2023**, ora **15.30**.

Neprezentarea tuturor documentelor enumerate anterior atrage automat descalificarea ofertantului.

IV. REGULI DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Închirierea spațiului cu altă destinație se realizează prin licitație publică cu strigare, adjudecarea având loc atunci când se oferă cel mai mare preț.

Fiecare pas de licitare stabilit valoric este de 10 % din prețul de pornire, respectiv **123,53 lei**.

Ofertanții participanți la licitație sunt trecuți pe o listă în ordinea depunerii cererii de participare la licitație și li se înmânează taloane cu numere de identificare, presupunzătoare numărului de ordine din listă.

Licitația are loc la data de **11.09.2023**, ora **10.00**, la sediul RIAL S.R.L. din Brașov, str. Al. I. Cuza nr. 29 și este valabilă dacă se prezintă cel puțin 2 (doi) ofertanți care au depus toate documentele enumerate la cap. III.

În cursul ședinței de licitație, ofertanții au dreptul să anunțe prin strigare și ridicarea talonului de participare, un preț egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei de licitație.

Dacă se oferă de către ofertanți prețul de pornire al licitației, președintele comisiei va putea crește prețul cu un alt pas de licitare, până când unul dintre ofertanți acceptă prețul astfel majorat și nimeni nu va oferi un preț mai mare.

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

În situația în care nici unul dintre ofertanți nu oferă prețul de pornire al licitației, sau dacă până la expirarea termenului – limită de depunere a documentațiilor nu se depun cel puțin 2 documentații, sau nu se prezintă decât un singur ofertant, se reia procedura de licitație a spațiului cu altă destinație, începând cu etapa publicării anunțului de participare, în termen de 5 zile calendaristice de la data primei licitații.

În cazul în care, la a doua derulare a procedurii de licitație se depune o singură documentație care îndeplinește cerințele caietului de sarcini, chiria se poate negocia cu titularul acestei documentații.

V. ALTE SARCINI

Ofertantul poate viziona spațiul înainte de licitație, iar în cazul în care nu dorește să-l vizioneze, se consideră că are cunoștință despre starea acestuia, fără posibilitatea ulterioară de a mai invoca faptul că nu a cunoscut starea imobilului la data licitației.

Ofertantul are cunoștință de situația utilităților aferente imobilului și se obligă pe cheltuiala proprie, fără pretenție de deducere a sumelor din chirie sau de plata acestora de către proprietar, să se racordeze în baza A.T.R. la utilitățile lipsă (instalații de apă, gaz, curent electric) și să-și deschidă/transfere utilitățile pe numele acestuia .

COMISIE LICITAȚIE:

CHIRILĂ – BUGA ELENA
BĂȘA NICOLAE
BURCOI LILIANA
BUZOIANU SIMONA

- PREȘEDINTE
- MEMBRU
- MEMBRU
- SECRETAR



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

ANUNȚ DE LICITAȚIE PUBLICĂ

R.I.A.L. S.R.L. cu sediul în Brașov, str. Al. I. Cuza nr. 29, tel. 0268-418173, fax 0268-471896, e-mail office@rialbv.ro, organizează în data de 11.09.2023, ora 10,00, licitație publică cu strigare pentru închirierea următoarelor spații cu altă destinație aflate în proprietatea RIAL SRL Brașov.

1. Informații privind obiectul închirierii :

1. - Județul Brașov, str. Lungă nr. 14, ap. 1 – 157,25 mp.
2. - Județul Brașov, str. Lungă nr. 224 – 187,16 mp.
3. - Județul Brașov, Bd. Victoriei nr. 4, bl. 41 – 54,57 mp.
4. - Județul Brașov, str. Traian Grozăvescu nr. 8, ap. 1 – 32,13 mp. .

2. Modalități de intrare în posesia documentației de atribuire:

1. La sediul RIAL SRL Brașov din str. Al. I. Cuza nr. 29, registratură, luni, marți, miercuri, joi, vineri, între orele 8,30 – 15,30.
2. Prețul documentației de atribuire este de 50 lei pe suport hârtie și gratuit în format electronic. Prețul documentației se achită la casieria RIAL SRL Brașov sau cont RO91 BFER 1960 0003 6727 RO01, deschis la TECHVENTURES BANK, Suc. Brasov .

3. Informații privind ofertele :

1. Data limită pentru depunerea ofertelor este **08.09.2023, ora 15,30** .
2. Ofertele se depun la registratura RIAL SRL Brașov din str. Al. I. Cuza nr. 29.
3. Ședința publică de licitație se va desfășura la sediul RIAL SRL Brașov din str. Al. I. Cuza nr. 29 în data de 11.09.2023, ora 10,00.
4. Soluționarea litigiilor este de competența Tribunalului Brașov.
5. Termenul de contestație este de 5 zile de la data licitației.
6. Anunțul de licitație a fost trimis spre publicare în data de 31.08.2023.



Director General,
Chirilă - Buga Elena



	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 1

CĂTRE

RIAL SRL BRAŞOV

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAŢIE

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

Operatorul economic / grupul de operatori economici,
cu sediul în, judeţul, str.
nr., telefon, fax, e-mail,
înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr., având atribuit
CUI, având cont IBAN nr., deschis
la, existând şi funcţionând potrivit legislaţiei
Statului Român, reprezentată legal de, cu
funcţia de, rugăm să ne admiteţi participarea la licitaţia
publică cu strigare pentru închirierea spaţiului cu altă destinaţie situat în Braşov,
str., nr., bl., sc., ap.,
organizată de RIAL SRL Braşov, în data de

Menţionez că am luat la cunoştinţă de prevederile caietului de sarcini al licitaţiei şi ne obligăm ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de închiriere în termenul stabilit prin procesul verbal de licitaţie, în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanţiei de participare aferente.

OFERTANT

.....

MACHETĂ CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. ____/____

Încheiat între:

1. RIAL S.R.L. cu sediul în Braşov, Str. Al. I. Cuza nr. 29, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului Braşov sub nr. J08/1529/1998, cod fiscal RO 1107650, cont număr RO91 BFER 1960 0003 6727 RO01 deschis la Techventures Bank, Suc. Braşov, reprezentată legal de Director General Jula Sorin-Nicolae în calitate de **LOCATOR**

şi

2. _____, cu sediul în _____, Str. _____, nr. _____, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului _____ sub nr. J ____/____/____, cod fiscal RO _____, cont număr _____, deschis la _____, reprezentată legal de Director General _____ în calitate de **LOCATAR**.

În baza Procesului – verbal nr. ____/____ al Comisiei de Licitatie şi a dispoziţiilor legale în vigoare, părţile au convenit asupra prezentului contract de închiriere.

Cap. I – Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul prezentului contract îl reprezintă folosinţa spaţiului cu altă destinaţie situat în Braşov, Str. _____ nr. _____, în suprafaţă de _____ mp.

Art. 2. Spaţiul ce face obiectul art.1 are destinaţia de _____ şi va fi folosit de către locatar conform destinaţiei date prin contract.

Art. 3. Spaţiul se predă conform descrierii din procesul verbal de predare-primire, anexă la prezentul contract.

Cap. II – Termenul închirierii

Art. 4. Termenul închirierii este până la data de _____, conform Procesului – verbal nr. ____/____ al Comisiei de Licitatie.

Cap. III – Preţul închirierii

Art. 5. Chiria pentru folosinţa spaţiului este în cuantum de _____ lei + T.V.A / lună, începând cu data de _____.

Art. 6. Chiria prevăzută la art. 5 va fi modificată din iniţiativa locatorului anual prin indexare şi de câte ori vor interveni modificări legislative, sau hotărâri ale autorităţii publice locale.

Art. 7. Chiria majorată conform art. 6 va fi comunicată de către RIAL S.R.L prin intermediul facturii şi adresei de instiinţare prin care este indicată şi data de intrare în vigoare a noii chirii.

Neacceptarea de către locatar a noi chirii lunare comunicate acestuia şi neplata chiriei modificate, reprezintă o cauză de reziliere a contractului.

Cap. IV – Plata chiriei

Art. 8. Tarifele sunt stabilite în lei, RIAL SRL va emite lunar factura aferentă chiriei care va include contravaloarea chiriei cât și a penalităților unde este cazul. Locatarul are obligația să achite contravaloarea facturii până în ultima zi a lunii următoare. Plata de către chiriaș se va putea face în numerar, card prin POS, prin transfer bancar în contul indicat de RIAL SRL pe factură, situație în care toate spețele și comisiunile bancare vor fi suportate de către locatari.

Facturile vor fi transmise către locatar prin poștă sau curier la adresa indicată de acesta sau pot fi comunicate prin e-mail ori prin orice altă modalitate. Dacă locatarul pretinde că nu a primit factura, acesta nu este exonerat de la plata contravalorii chiriei, putând fi eliberată locatarului la cerere o copie a facturii și/sau a anexelor facturii, contra cost conform tarifelor aprobate Hotărârilor Consiliului de Administrație.

Locatarul poate contesta în scris sumele facturate în termen de cel mult 30 de zile de la data emiterii facturii fiecărei luni, fără să fie exonerat de la achitarea integrală a facturii până la expirarea termenului de plată, urmând ca eventualele diferențe să fie corectate pe factura următoare emisă de RIAL SRL.

Necontestarea facturii în termenul mai sus precizat reprezintă acceptarea necondiționată a sumelor facturate, iar locatarul pierde dreptul de a contesta factura, recunoscând astfel că valoarea facturată a chiriilor care fac obiectul contractului are caracter cert, lichid și exigibil.

Art. 9. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,4% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, calculată asupra sumei scadente și neplătite, până la data achitării integrale a debitului constând în chirii restante. Penalitățile calculate de RIAL SRL și datorate de către locatar, pot depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

Debitul restant se va încasa în ordinea cronologică a scadenței acestuia, începând cu creanța cea mai veche, încasându-se mai întâi contravaloarea chiriilor restante și apoi contravaloarea penalităților.

La încetarea/rezilierea contractului indiferent de motiv, locatarul are obligația să plătească către RIAL SRL sumele restante și/sau penalitățile de întârziere aferente. Chiria aferentă se calculează până la data predării efective a spațiului închiriat, iar penalitățile de întârziere aferente se calculează până la data plății efective a debitului principal.

Art. 10. Dacă perioada de neplată a chiriei este mai mare de 60 de zile sau dacă locatarul nu achită integral chiria lunară datorată conform înțelegerii din prezentul contract, părțile convin faptul că RIAL S.R.L. este îndreptățită să treacă la evacuarea locatarului.

Art. 11. Locatarul rămâne răspunzător de plata chiriei dacă abandonează spațiul, nu îl folosește din propria culpă sau renunță la acesta fără a proceda la predarea acestuia conform prevederilor din prezentul contract.

Art. 12. Locatarul se obligă să părăsească spațiul în termen de 48 de ore de la data la care i s-a pus în vedere acest lucru și să plătească chiria, utilitățile și toate taxele aferente spațiului ce cad în sarcina acestuia, până la momentul predării.

Cap. V – Garanții

Art. 13. Locatarul este obligat să constituie la locator un fond de garanție constând în echivalentul a 2 (două) chirii lunare, calculat la data / momentul întocmirii contractului – garanție ce se va modifica în funcție de cuantumul la care va fi modificată chiria.

Art. 14. Neplata garanției atrage după sine neîncheierea contractului de închiriere.

Art. 15. Garanția depusă de locatar nu este purtătoare de dobândă și nici de TVA, va fi restituită acestuia fără actualizări, la valoarea de la data depunerii și numai la finalul

locațiunii, urmare unei solicitări scrise în acest sens, cu condiția executării corespunzătoare a obligațiilor asumate prin contractul de închiriere și ulterior semnării de către locator a procesului verbal de predare - primire a spațiului cu altă destinație ce face obiectul locațiunii.

Cap. VI – Obligațiile locatorului

Art. 16. Locatorul se obligă să predea locatarului spațiul conform procesului verbal de predare-primire anexă la contract.

Art. 17. Să efectueze reparațiile capitale, cu acordul proprietarului (Municipiul Brașov) și cu alocarea de către acesta a fondurilor necesare acestor reparații.

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

Proportional cu cota de proprietate aflată în administrare, precum și raportat la fondurile alocate în acest scop de către proprietarul acestei cote, să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațada, împrejurimi).

Art. 18. Locatorul se obligă să asigure locatarului folosința liniștită și utilă a spațiului închiriat abținându-se de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o astfel de folosință.

Art. 19. Locatorul nu este ținut să îl garanteze pe locatar de tulburarea cauzată prin fapta unui terț care nu pretinde vreun drept asupra spațiului, afară numai dacă tulburările începute înaintea predării bunului îl împiedică pe locatar să îl preia.

Art. 20. Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat.

Cap. VII – Obligațiile locatarului

Art. 21. Locatarul are obligația să plătească chiria în cuantumul și la data, stabilite în condițiile prezentului contract.

Art. 22. Locatarul este obligat să folosească spațiul închiriat cu prudență și diligență, potrivit destinației și în condițiile stabilite prin contract.

Art. 23. Locatarul are obligația de a efectua la timp, pe cheltuială proprie și în condiții legale toate reparațiile de întreținere curentă a spațiului închiriat astfel cum sunt enumerate mai jos:

La sfârșitul contractului de închiriere locatarul va restitui bunul închiriat în starea în care se afla la momentul încetării locațiunii, dar nu mai puțin decât starea în care l-a primit, cu toate îmbunătățirile aduse din inițiativa proprie și fără vreo pretenție bănească de despăgubire din partea locatorului sau a proprietarului imobilului (Municipiul Brașov sau Statul Român).

A. La partea de construcții:

- spoieli, zugrăveli și vopsitorii interioare și exterioare, inclusiv reparații și completări de tencuieli; curățirea fațadelor, repararea învelitorilor, precum și vopsirea lor parțială sau totală; repararea jgheaburilor, burlanelor, paziilor, șorturilor, glafurilor, copertinelor;

- repararea, înlocuirea și vopsirea tâmplăriei interioare și exterioare, inclusiv a feroneriei, pervazurilor, tocurilor și căptușelilor; reparații și înlocuiri de pardoseli și placaje de orice natură ca: faianță, mozaic, marmură, lemn, mase plastice etc;

- reparații la trepte, contratrepte, podele, balustrade și mâna curentă;

- înlocuirea geamurilor sparte sau lipsă, inclusiv chituirea lor; chituirea și montarea de baghete de lemn sau metalice la geamuri;

- curățirea coșurilor, curățirea, repararea și refacerea sobelor de orice fel;

- repararea și înlocuirea garniturilor metalice și ușițelor de curățire a cenușii la sobe;
- repararea grilajelor metalice și a vitrinelor, inclusiv lucrările aferente de zidărie și tencuiei.

B. La instalațiile sanitare:

- repararea și înlocuirea robinetelor și a bateriilor amestecătoare de apă la chiuvete, băi etc; repararea și înlocuirea sifoanelor aparente de scurgere de la obiectele sanitare; înlocuirea garniturilor de la capacele pieselor de curățire; desfundarea sifoanelor de scurgere și a rețelei de canalizare până la căminul de ieșire din clădire (exclusiv acesta);
- repararea sau înlocuirea parțială a conductelor de alimentare și a tuburilor de scurgere, înlocuirea obiectelor sanitare sparte sau deteriorate, inclusiv vopsirea lor; repararea sau înlocuirea armăturilor de orice fel și a pieselor de legătură, revopsirea conductelor aparente.

C. La instalațiile electrice:

- repararea și revizuirea instalației electrice; repararea și înlocuirea dozelor întrerupătoarelor, fasungurilor, prizelor, siguranțelor fuzibile sau automate, butoanelor și automatelor de scară; înlocuirea becurilor și a globurilor, repararea tablourilor electrice.

D. Alte obligații în sarcina locatarului:

- curățirea de frunze, noroi și alte sedimente, a jgheaburilor și a burlanelor, curățirea de zăpadă, țurțuri de gheață și alte depuneri, a acoperișurilor, jgheaburilor, burlanelor, teraselor, curților, trotuarelor.

Art. 24. Locatarul este obligat să permită examinarea bunului închiriat de către locator ori de câte ori acesta consideră necesar.

Art. 25. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat, cesiunea contractului de închiriere sau participarea cu spațiul închiriat pentru înființarea de societăți comerciale și/sau asocieri cu terțe persoane fizice sau juridice, atrage rezilierea de plin drept a contractului de închiriere.

Art. 26. Locatarul este obligat să comunice locatorului orice tulburare de fapt sau de drept de natură a-i aduce acestuia prejudicii sub sancțiunea plății de daune interese.

Art. 27. Locatarul este obligat să comunice locatorului necesitatea efectuării tuturor lucrărilor care cad în sarcina acestuia și a căror neexecutare pune în pericol siguranța publică sau a persoanelor care folosesc spațiul.

Art. 28. Pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract de închiriere așa cum este descris la Cap.I al prezentului contract, locatarul are obligația de a se prezenta în termen de 30 de zile de la data primirii spațiului conform procesului verbal de predare – primire, la Direcția Fiscală de Taxe și Impozite Locale, în vederea declarării acestuia, necesară stabilirii taxei fiscale. Locatarul are obligația de a se conforma tuturor sarcinilor de natura fiscală stabilite prin Codul fiscal în legătură cu prezentul contract de închiriere.

Locatarul este obligat să achite toate taxele locale specifice spațiului închiriat (taxe datorate bugetului local) contravaloarea consumurilor la utilități pe toată durata locațiunii.

Locatarul este obligat să achite taxele prevăzute de Codul Fiscal în vigoare.

Art. 29. Locatarul este obligat să predea locatorului spațiul la încetarea din orice cauză legală sau contractuală, a locațiunii în starea în care i-a fost predat sau în starea în care se află conform art. 23, alin. 2 din contract, după caz și în termenul în care se solicită predarea, dacă partile nu convin altfel.

Art. 30. Locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat cauzată de faptă proprie sau terțe persoane în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit, fiind obligat să întreprindă toate demersurile legale privind această calamitate.

Obligația de a dota spațiul închiriat cu mijloacele necesare pentru prevenirea și stingerea incendiilor aparține locatarului, locatorul fiind descărcat de orice răspundere în acest sens.

Cap.VIII – Încetarea și rezilierea contractului

Art. 31. Locatarul este obligat la plata chiriei până la data predării sau evacuării din spațiu precum și a penalităților de întârziere aferente calculate până la data achitării debitului.

Art. 32. Atunci când, fără justificare, una din părțile contractuale nu își execută obligațiile născute din prezentul contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune interese, dacă este cazul, în condițiile legii.

Cap. IX – Alte dispoziții

Art. 33. Părțile sunt ținute întru totul de respectarea obligațiilor prezentului contract, care se completează cu dispozițiile legale în materie.

Art. 34. Litigiile născute din nerespectarea obligațiilor prevăzute în contract sunt de competența instanțelor dacă părțile nu reușesc soluționarea lor pe cale amiabilă.

LOCATOR,

LOCATAR,

DIRECTOR GENERAL

ȘEF SERVICIU COMERCIAL

CONTABIL ȘEF

ȘEF SERVICIU JURIDIC

VIZAT CFP

ÎNTOCMT,
Compartiment SAD

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

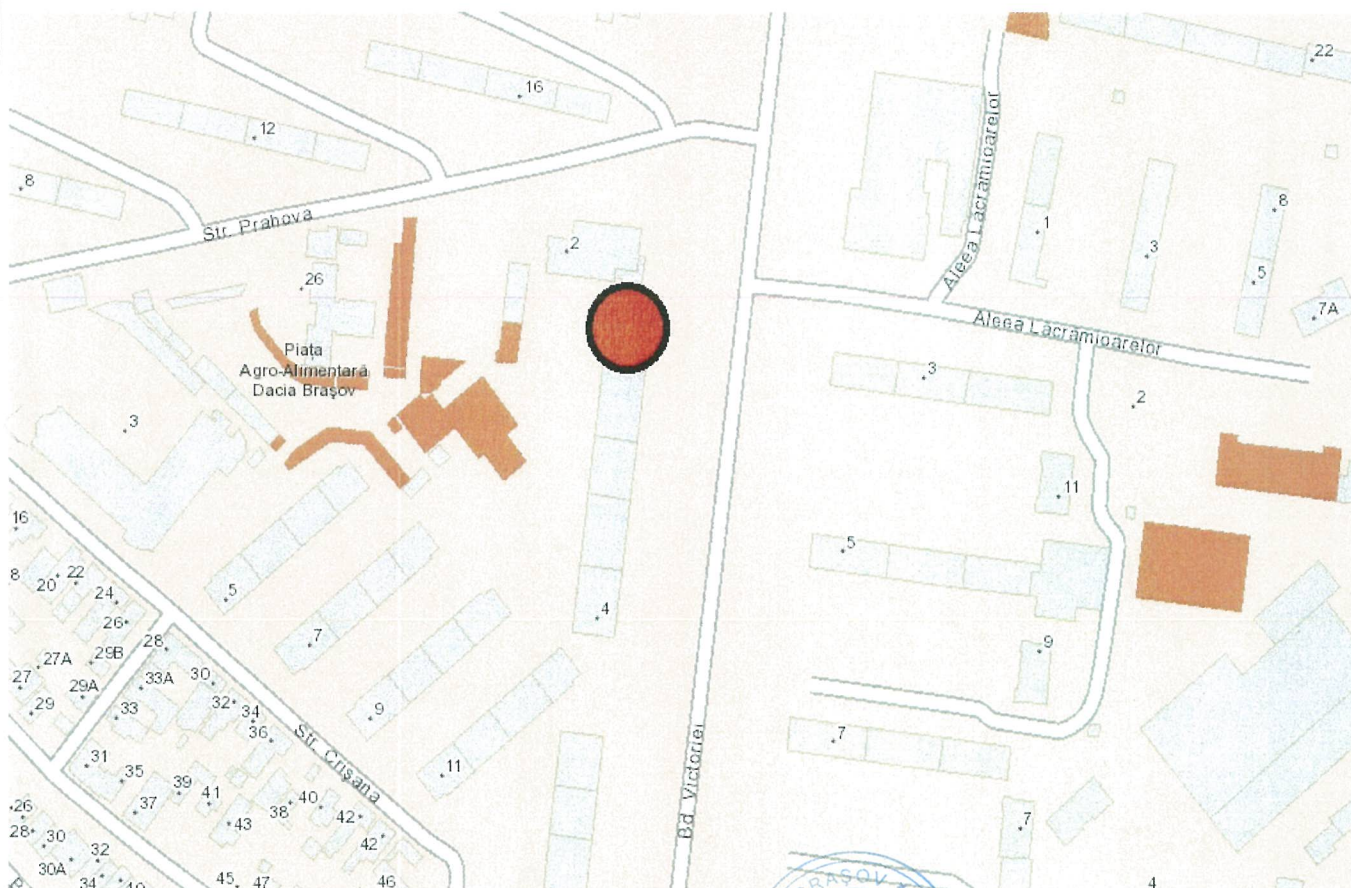
RAPORT DE EVALUARE

Solicitant: SC RIAL SRL

Beneficiar: SC RIAL SRL

Contract: 398 / 1 / 28 / 2021 (6390 / 2021)

Obiect: Stabilirea cuantumului chiriei minime pentru spațiul cu altă
destinație, situat în mun. Brașov, B-dul Victoriei, nr. 4, bl. 41, SAD



Data: 07.10.2022



OPINIE 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. 38671/10.12.2021 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ŢIRIAC, în baza contractului nr. 398 / 2021 (6390 / 2021), a întocmit raportul de evaluare pentru estimarea cuantumului chiriei pentru spaţiul cu altă destinaţie, aflat în proprietatea SC RIAL SRL, situat în mun. Braşov, B-dul Victoriei, nr. 4, bl. 41, ap. SAD.

Acest raport de evaluare a fost întocmit strict în scopul utilizării acestuia pentru stabilirea de către proprietar a „chiriei minime euro/mp” după procedurile sale interne ce urmează a fi utilizată în noile contracte de închiriere - după 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 imobilul, proprietatea SC RIAL SRL, spaţiu cu altă destinaţie, identificat prin CF 147023-C1-U18 Braşov nr. top. 9103/2/2/ABCDEFGH/2 compus din spaţiu cu altă destinaţie.

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Braşov, B-dul Victoriei, nr. 4, bl. 41, ap. SAD, şi este în proprietatea SC RIAL SRL.

Scopul evaluării: *estimarea chiriei de piaţă (minime) pentru spaţiu cu alta destinaţie, în vederea scoaterii la licitaţie.*

Proprietarul imobilului: SC RIAL SRL

1.2. Data evaluării: 07.10.2022

Data inspectării proprietăţii imobiliare: 04.03.2022 / 07.10.2022

1.3. Documentele şi informaţiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022
- Extras CF 147023-C1-U18 Braşov
- Planuri de încadrare în zona şi planul spaţiului întocmit de ing. Pupăză Cristian
- Informaţiile primite în zonă şi publicaţiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 07.10.2022

1.4. Valoarea propusă

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

pentru spațiu cu altă destinație situat în mun. Brașov, B-dul Victoriei, nr. 4, bl. 41,

având suprafața utilă de 54,57 mp:

210,09 Euro / lună, respectiv 1.038,08 lei / lună

(3,85 Euro/mp/ lună, respectiv 19,02 lei/mp/lună)

curs RON / EUR = 4,9410 RON din 07.10.2022

valoare obținută prin metoda comparatiilor de piata

(valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară menționată mai sus;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind chiria de piață și nu conține TVA.
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din România).

Data: 07.10.2022

Evaluator autorizat

Cj. Beres Aron



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că:

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

07.10.2022



CUPRINS

Sinteza evaluării

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. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Anexa 1 – Acte imobil

Anexa 2 – Planuri

Anexa 3 – Comparabile utilizate pentru evaluare

Anexa 4 – Imagini spațiu

Raportul de evaluare conține 28 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 cu altă destinație, proprietatea SC RIAL SRL.

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Brașov, str. B-dul Victoriei, nr. 4, bl. 41 și este în proprietatea SC RIAL SRL. Spațiul este identificat prin CF 147023-C1-U18 Brașov nr. top. 9103/2/2/ABCDEFG/2.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării: *estimarea chiriei de piață (minime) pentru spațiu cu altă destinație, în vederea scoaterii la licitație.*

1.3. Utilizarea evaluării

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

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Acest raport de evaluare a fost întocmit strict în scopul utilizării acestuia pentru stabilirea de către proprietar/administrator a „chiriei euro/mp” după procedurile sale interne ce urmează a fi utilizată în noile contracte de închiriere. Dreptul de proprietate evaluat este descris în capitolele următoare, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de proprietar (fără a se face investigații/verificări suplimentare). El este considerat integral și nerestrictiv 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, ca spațiu cu altă destinație (alimentație publică).

1.5. Data inspecției

Inspekția proprietății a fost realizată de către evaluator ing. Pupăză Diana în data de 04.03 (data efectuare relevu) și 07.10.2022. 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 07.10.2022, 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 **07.10.2022.**

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 **4,9410 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 07.10.2022.

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb 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:

- ◆ 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 mun. 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 (spațiu cu altă destinație).
- 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 exista 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 spațiu vor fi executate de către chiriaș, iar termenul pentru care se va încheia contractul de închiriere este suficient de lung pentru recuperarea investiției de către chiriaș.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.11. Condiții limitative

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

1.12. Clauza de nepublicare

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

1.13. Responsabilitatea față de terți

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

Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a proprietății imobiliare

Date generale privind dreptul de proprietate:

Dreptul de proprietate este dreptul real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-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 SC RIAL SRL, 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 din documentele puse la dispoziție de către reprezentanții administratorului.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona Gării (în apropierea Gării și a pieței Dacia), jud. Brașov. Arterele de circulație învecinate sunt asfaltate, nefiind probleme de circulație.

Tipul zonei de amplasare: rezidențială și comercială - zona Gării.

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

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

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

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

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Adresa imobilului – mun. Brașov, str. B-dul Victoriei, nr. 4, bl. 41

Identificare CF - CF 147023-C1-U18 Brașov nr. top. 9103/2/2/ABCDEFGH/2

Zona de încadrare în localitate – zona B

Descrierea clădirii – spațiu cu altă destinație, amplasat la mezaninul unei clădiri cu regim de înălțime P+Mz+7E

PIF – înainte de 1989

Regim de înălțime – P+Mz+7E

Suprafața utilă – conform releveu întocmit de persoana autorizată ANCPI - 54,57 mp

Stare tehnică – satisfăcătoare spre bună (necesită lucrări de igienizare)

Mediu – normal

Structura construcției este următoarea:

- Fundații din beton armat.
- Structura de rezistență din plăci prefabricate din beton armat.
- Planșee din beton armat.
- Acoperiș terasă necirculabilă.
- 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.
- Blocul este termoizolat.

Spațiul este situat la mezaninul construcției cu regim de înălțime P+Mz+7E. Finisajele spațiului sunt inferioare spre medii, necesitând lucrări de igienizare. Nu au fost verificate instalațiile electrice, conductele cu privire la funcționalitatea acestora. Spațiul dispune de: tâmplărie lemn, pardoseala ciment. Spațiul se evaluează în ipoteza: neutilat și nemobilat.

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 scazut 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 în creștere galopantă - aprox 15% pe ultimele 12 luni etc).

Pe de alta parte, se manifesta si scaderea gradelor de ocupare. In fapt cererea solvabila a scazut atat ca si nivel (numar de cereri) cat si ca „putere de cumparare”.

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

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

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

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

Se concluzioneaza piata specifica, pentru:

- Spații cu alta destinație decât cea de locuință.

Oferta competitivă

Oferta se referă la producția și disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie să alcatuiască un inventar al proprietăților care intra în competiție cu proprietatea în cauză. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect. Evaluatorul trebuie – de asemenea, să aibă în vedere unitățile care vor fi demolate, adăugate sau înlocuite prin reconversie.

O analiză extinsă asupra zonelor comparabile din municipiul Brașov a condus la concluzia că pe piață există o ofertă semnificativă, acestea fiind întâlnite în imobilele din zona Gării / Tractoru / Făget.

În anexa ce conține ofertele competitive, atasată prezentului raport de evaluare, sunt prezentate detalii despre spațiile comparabile cu proprietățile care fac obiectul prezentului raport de evaluare, din această zonă.

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 piață 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 ușoară tendință de scădere a prețurilor de închiriere pe fondul pandemiei de COVID-19.

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 acestora și dat fiind caracteristicile/tipul acestora, tendința pentru perioada imediat următoare este de scădere și / sau stagnare a prețurilor de închiriere.

În ceea ce privește chiriile în zona de retail, dar și în cea de office, lucrurile stau diferit, având în vedere închiderea temporară a businessurilor din centre comerciale și migrarea spre Work from Home (WFH).

Retailul este una dintre zonele cel mai greu încercate de către pandemia care a cuprins lumea în anul 2020. Mall-urile și centrele comerciale au fost închise, la fel și marea majoritate a spațiilor stradale, iar ramuri întregi ale economiei au fost efectiv blocate. După ridicarea stării de urgență din 15 mai, perspectivele de îmbunătățire sunt firave, regulile de desfășurare a activității comerciale fiind în continuare stricte.

Siguranța publicului este prioritară, fiind necesare investiții consistente în asigurarea ventilației, dezinfecției și a spațiului necesar pentru distanțare. Cu toate acestea, multe dintre businessurile care ocupau spații comerciale bune până la debutul pandemiei nu se vor mai întoarce în activitate, iar asta înseamnă că vor exista oportunități de upgrade pentru companiile cu un cash-flow bun.

Toate părțile sunt în expectativă, negociază și așteaptă să vadă ce se va întâmpla în perioada următoare. În lipsă de date relevante, nu ne putem pronunța în privința unei posibile scăderi de prețuri pentru spațiile comerciale sau de birouri pe viitor.

În ce privește zona studiată (Gării), au fost identificate oferte pentru chirii cuprinse între 1400 și 3400 Euro/lună. Prețul este influențat de suprafață, finisaje, dotări precum și de nivelul la care este amplasat spațiul sau dacă are acces stradal.

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 închirială) au fost supuse analizei prin prisma alternativelor existente pe piață. Într-un interval considerat corespunzător la utilizarea impusă.

Elementele de comparație pentru analiza chiriei sunt:

- condițiile de închiriere,
- conjunctura pieței,
- localizare (amplasamentului sau tendințele în atitudinile pieței față de amplasamentul proprietății),
- caracteristici fizice (dimensiunea, starea 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 mare decât al celor de la etaj. Deci, pe piață, în conformitate cu echilibrul pieței (libere), spațiile de la parter sunt cotate mai bine.

Mențiuni speciale:

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

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

Ajustările operate se referă în principal la următoarele elemente:

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

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

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

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 bună utilizare a terenului considerat liber,

- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Ipotezele analizei CMBU sunt fundamentale pentru toate studiile referitoare la utilizarile proprietatilor imobiliare. In cazul de fata ipotezele de lucru sunt de maniera de a analiza unul dintre aceste aspecte, conform ipotezei de lucru, respectiv utilizarea spațiului ca spațiu cu altă destinație - birouri.

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 cele expuse mai sus, cea mai bună utilizare a acestui spațiu o considerăm pe cea de spatiu cu alta destinatie - birouri (legală, fezabilă financiar).

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)		1387,5	2212	3375
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
2	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
3	Conditii de inchiriere	normale	normale	normale	normale
4	Cheltuieli imediate dupa inchiriere	lucrari minore	fara	fara	fara
5	Conditile pietei	actual	actual	actual	actual
6	Adresa	B-dul Victoriei, nr. 4	zona Garii / Tractoru	zona Garii - str. Aurel Vlaicu	zona Garii / Tractoru
	Localizare	zona Garii	zona Garii / Tractoru	zona Garii - str. Aurel Vlaicu	zona Garii / Tractoru
7	Caracteristici fizice				
	Tip spatiu	Mz / P+Mz+7E	E2 / P+2E	E1 / P+2E+M	E2 / P+2E
	Finisaje si dotari	finisaje inferioare spre medii / nemobilat. neutilat	finisaje medii spre superioare + loc parcare	finisaje medii spre superioare + loc parcare	finisaje medii spre superioare + loc parcare
	Incalzire/apa calda	sistem centralizat	da (CT)	da (CT)	da (CT)
	Arie utila (mp)	54,57	185	316	450
8	Utilizare	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie
	Chirie / mpAu (EUR)		7,50	7,00	7,50

Calcul chirie:

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	B-dul Victoriei, nr. 4	zona Garii / Tractoru	zona Garii - str. Aurel Vlaicu	zona Garii / Tractoru
Chirie (EUR/mp)		7,50	7,00	7,50
TIP COMPARABILA				
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Ajustare procentuala		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip comparabila		-1,50	-1,40	-1,50
Pret ajustat		6,00	5,60	6,00
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru drept de proprietate		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		6,00	5,60	6,00
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru conditii de finantare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		6,00	5,60	6,00
CONDITII DE INCHIRIERE				
Conditii de inchiriere	normale	similare	similare	similare
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru conditii de inchiriere		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		6,00	5,60	6,00
CHELTUIELI IMEDIATE				
Cheltuieli imediate dupa inchiriere	lucrari minore	fara	fara	fara
Ajustare procentuala		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru conditii de inchiriere		-0,30	-0,28	-0,30
Pret ajustat		5,70	5,32	5,70
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (data ofertei)	actual	actual	actual	actual
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru conditii de piata		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		5,70	5,32	5,70
LOCALIZARE				
Localizare	zona Garii	zona Garii / Tractoru	zona Garii - str. Aurel Vlaicu	zona Garii / Tractoru
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru localizare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		5,70	5,32	5,70
CARACTERISTICI FIZICE				
Tip spatiu	Mz / P+Mz+7E	E2 / P+2E	E1 / P+2E+M	E2 / P+2E
Ajustare procentuala		1%	0%	1%
Ajustare pentru tip apartament		0,06	0,00	0,06
Pret ajustat		5,76	5,32	5,76
Finisaje si dotari	finisaje inferioare spre medii / nemobilat. neutilat	finisaje medii spre superioare + loc parcare	finisaje medii spre superioare + loc parcare	finisaje medii spre superioare + loc parcare
Ajustare procentuala		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru finisaje		-1,44	-1,33	-1,44
Pret ajustat		4,32	3,99	4,32
Incalzire	sistem centralizat	da (CT)	da (CT)	da (CT)
Ajustare unitara		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru incalzire		-0,22	-0,20	-0,22
Pret ajustat		4,10	3,79	4,10
Aria utila	54,57	185	316	450
Ajustare unitara		1,00%	1,50%	2,00%
Ajustare pentru aria utila		0,04	0,06	0,08
Pret ajustat		4,14	3,85	4,18
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru caracteristici econom.		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		4,14	3,85	4,18

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	B-dul Victoriei, nr. 4	zona Garii / Tractoru	zona Garii - str. Aurel Vlaicu	zona Garii / Tractoru
Cea mai buna utilizare	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru cea mai buna utilizare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		4,14	3,85	4,18
Ajustare totala neta		-3,36	-3,15	-3,32
Ajustare totala neta (%)		-44,75%	-44,99%	-44,21%
Ajustare totala bruta		3,56	3,27	3,60
Ajustare totala bruta (%)		47,41%	46,71%	47,95%
Nota: Pentru comparabila B s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta (%)				
Valoare chirie lunara unitara la data de 07.10.2022		curs RON / 1EUR	EUR/mp	3,85
		4,941	RON/mp	19,02
Valoare chirie lunara totala la data de 07.10.2022		curs RON / 1EUR	EUR	210,09
		4,941	RON	1.038,08

Ajustările efectuate au avut în vedere:

- **marja de negociere și comisionul agentului imobiliar:** a fost estimată la aproximativ 20% din valoarea chiriei solicitate inițial
- **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 / componenta non-imobiliara:** având în vedere starea spațiului, s-au făcut ajustări la cele două capitole
- **nivelul spațiului și localizare:** nu s-au aplicat ajustări deoarece nivelul și amplasamentul sunt similare
- **încalzire:** s-au efectuat ajustări negative apreciate la 5% (reprezentând o estimare a costurilor necesare achiziționării și montării unei centrale termice) la comparabilele
- **suprafata:** s-au efectuat ajustări la spațiile care au o suprafață mai mare (ajustare pozitivă), respectiv la spațiile care au o suprafață mai mică (ajustare negativă)

Valoarea unitară a chiriei pentru spațiul situat în mun. Brașov, B-dul Victoriei, nr. 4, bl. 41, jud. Brașov, prin metoda comparației, este: 3,85 Euro/mp/lună, respectiv 210,09 Euro/lună (valoarea nu conține TVA).

Capitolul 4

RECONCILIAREA ȘI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

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

**pentru spațiu cu altă destinație situat în mun. Brașov, B-dul Victoriei, nr. 4, bl. 41,
în suprafață utilă de 54,57 mp:**

**210,09 Euro / lună, respectiv 1.038,08 lei / lună
(3,85 Euro/mp/ lună, respectiv 19,02 lei/mp/lună)
curs RON / EUR = 4,9410 RON din 07.10.2022
valoare obținută prin metoda comparațiilor de piata
(valoarea nu contine TVA)**

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

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

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

Valoarea este o 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 de:

**210,09 Euro / lună, respectiv 1.038,08 lei / lună
(3,85 Euro/mp/ lună, respectiv 19,02 lei/mp/lună)
curs RON / EUR = 4,9410 RON din 07.10.2022
valoare obținută prin metoda comparațiilor de piata
(valorile nu contin TVA)**



ANEXA 1

ACTE UTILIZATE



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 147023-C1-U18
COPIE

Carte Funciară Nr. 147023-C1-U18 Braşov

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:49183

Adresa: Loc. Brasov, Bdul Victoriei, Nr. 4, Bl. 41, Ap. SAD, Jud. Brasov

Părți comune: Partile de uz comun generale I (pentru apartamente) sunt: patru curti de lumina, terasa acoperisului. Partile de uz comun generale II (pentru apartamente, garaje si parterul comercial) sunt: terenul cu nr. top 9103/2/2 in suprafata de 2520 mp., fundatia, bransamentul electric, de canal, de incalzire si de apa, subsolul tehnic, postul trafo. Partile de uz comun speciale I (pentru apartamente) sunt: zidurile comune, intrarea comuna, casa scarilor, liftul, spatiul pentru carucioare, 2 uscatorii la mezanin, nivelul tehnic, camera liftului si casa scarilor pana la camera liftului, camera de gunoi de la fiecare nivel, fatadele, instalatiile interioare de apa, canal, electrice, gaz metan, antena TV plus UES si instalatia de antena. Partile de uz comun speciale II (pentru garaje) sunt: camere de control, 2 debarale cu chiuveta, 2 intrari cu rampele de acces auto, canal colector central, drumul interior de acces, instalatia electrica a garajelor, camerele ventilatiei si instalatia de ventilatie cu tubulatura ei.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 9103/2/2/ABCDE FG/2	-	-	22/2520	22/2520	spatiu cu alta destinatie

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
55435 / 12/07/2007		
Act Adicional nr. 1575, din 11/07/2007 emis de NP GONTEA ION		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept aport in natura la capitalul social al societatii, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) S.C. RIAL S.R.L., cu sediul in Brasov	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

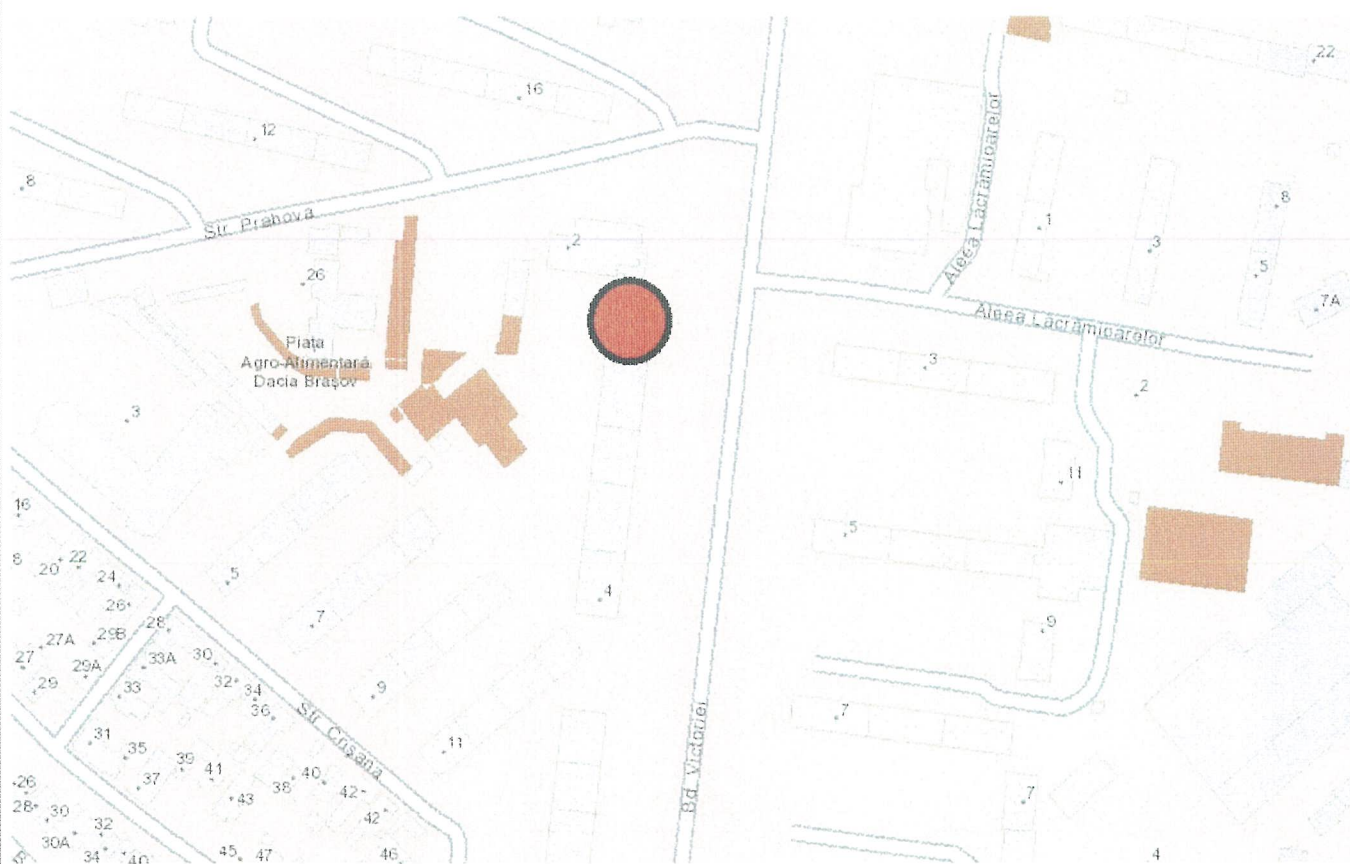
Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Brasov, Bdul Victoriei, Nr. 4, Bl. 41, Ap. SAD, Jud. Brasov

Părţi comune: Partile de uz comun generale I (pentru apartamente) sunt: patru curti de lumina, terasa acoperisului. Partile de uz comun generale II (pentru apartamente, garaje si parterul comercial) sunt: terenul cu nr. top 9103/2/2 in suprafata de 2520 mp., fundatia, bransamentul electric, de canal, de incalzire si de apa, subsolul tehnic, postul trafo. Partile de uz comun speciale I (pentru apartamente) sunt: zidurile comune, intrarea comuna, casa scarilor, liftul, spatiul pentru carucioare, 2 uscatorii la mezanin, nivelul tehnic, camera liftului si casa scarilor pana la camera liftului, camera de gunoi de la fiecare nivel, fatadele, instalatiile interioare de apa, canal, electrice, gaz metan, antena TV plus UES si instalatia de antena. Partile de uz comun speciale II (pentru garaje) sunt: camere de control, 2 debarale cu chiuveta, 2 intrari cu rampele de acces auto, canal colector central, drumul interior de acces, instalatia electrica a garajelor, camerele ventilatiei si instalatia de ventilatie cu tubulatura ei.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 9103/2/2/ABCDEF G/2	-	-	22/2520	22/2520	spatiu cu alta destinatie

ANEXA 2

PLANURI UTILIZATE

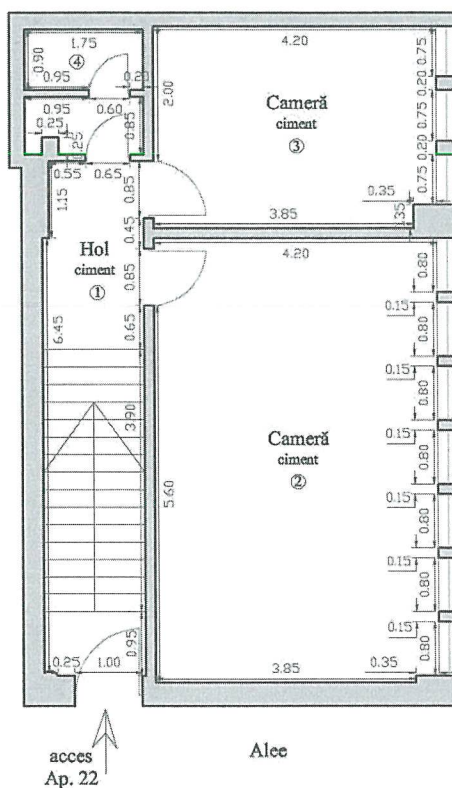


ANEXA 1.37 / ORD. 700

RELEVU APARTAMENT

SCARA 1:100

Nr. topografic al terenului	Suprafața (mp)	Adresa imobilului	
9103/2/2	2520	Mun. Brașov, b-dul. Victoriei, nr. 4, bl. 41, S.A.D	
Carte Funciară colectiva	147023	UAT	Brașov
Cod unitate individuală (UI)	U18	CF Individuală	147023-C1-U18



Nr. apartament	Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
S.A.D.	1	Hol	11.35
	2	Cameră	27.68
	3	Cameră	12.48
	4	Grup sanitar	3.06
		Suprafață utilă	= 54.57 mp
		Suprafață totală	= 54.57 mp

Executant
Ing. PUPĂZĂ Cristian

(semnătura și ștampila)

Data: Martie 2022



3.5 € + TVA / rrp / lună **3.375 € + TVA / lună**

© 1994, 2004 Tractatus - West Hartlepool



© Ascunde arunt

☐ Raportează ununt

 Distributie Arund



**Situ și poți reduce rata creditului ipotecar
Imobiliare.ro te poate ajuta!**

Află cât poți economisi

Acaducă

© 2012 XGT714CGH

Actualized in 27/09/2022

Tis Imob:

Cleire de birouri Suprafață totală disponibilă

450 m.

ALTE DETALII

Adrese va propune spre închiriere un spațiu de birouri cu suprafețe cuprinse între 58-465 mp, situate la etajul 2 și clădirea, în zona Trectorilor. Imobilul are în componență sa 7 încăperi și 4 grupuri sanitare. Spațiul beneficiază de gresie, parchet, cantonare separată, aer condiționat, internet, gajuri temporan cu tamplarie PVC. Locul de parcare în curtea imobilului.

Pentru mai multe detalii va rog sa ma contactati

ALTE DETALII PRET

Comparison standard

nr grupuri sanitare: 4
Suprafata construita: 1000 mp
nr incaperi: 7
Utilitati - Utilitati generale (Telefon)
Finisaje - Porele (Cresie, Parchet)
Dotari - Diverse (Sistem de alarma)

pretinchiriere: 3375
monedachiriere: EUR
pretinchirmonedachiriere: 7.5
monedachirmonedachiriere: EUR

Disponibilitate procentuală: imediat
cristește mai puțin

Succesul în învățare:

450 rpm

Ching / mo / lun.

7.5 EUR/mp (total: 3.375 EUR/lună) + TVA, Comision: standard

Discrepancies

immediat

Etabli

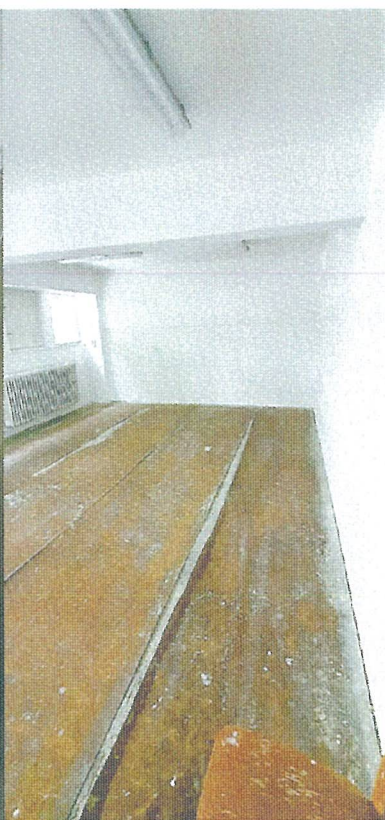
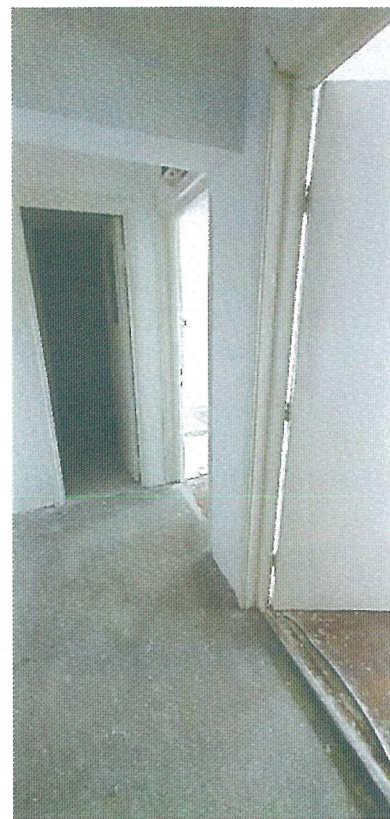
Etag 2

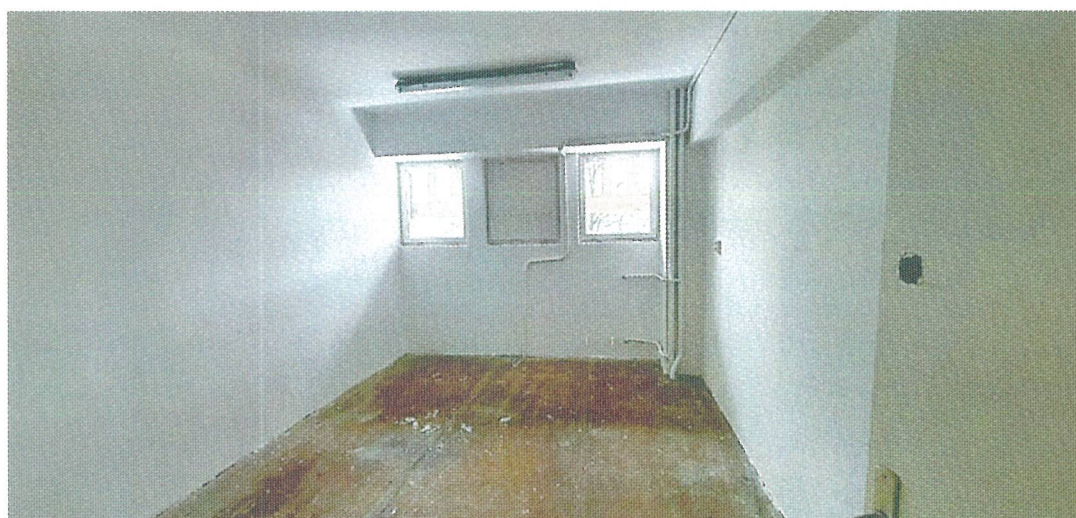
-25-

ANEXA 4

IMAGINI SPAȚIU EVALUAT







CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Al Societății RIAL S.R.L.

HOTARÂREA Nr.90/28.04.2023

Privind: - Completarea Hotararii nr. 66/30.12.2022 cu macheta caietului de sarcini privind inchirierea prin licitatie publica a spatiilor cu alta destinatie aflate in proprietatea Rial SRL

Consiliul de Administrație al Societății RIAL SRL, numit în temeiul HCL nr. 460/19.08.2021 privind aprobarea Raportului pentru numirile finale ale candidaților selectați pentru funcțiile de membri ai Consiliului de Administrație ai RIAL SRL și desemnat în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr.15/09.09.2021;

Întrunit în ședință la data de 28.04.2023, conform art. 41 din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului de Administrație al Societății RIAL SRL, modificat și aprobat prin Hotărârea nr. 25/12.05.2022.

Având în vedere prevederile cuprinse la art. 35 din OUG nr. 109 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare, care reglementează numirea de către consiliul de administrație a directorilor;

Văzând referatul întocmit de Serviciul Comercial prin care se înaintează spre analiză și aprobare macheta caietului de sarcini privind închirierea prin licitație publică a spațiilor cu altă destinație aflate în proprietatea Rial SRL precum și macheta propriu-zisă comunicată prin referatul de mai sus.

Luând în considerare conținutul Procesului verbal al ședinței Consiliului de Administrație al Societății RIAL SRL din data de 28.04.2023, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Constatând că sunt îndeplinite condițiile de cvorum pentru întrunirea ședinței iar Consiliul de Administrație poate lua hotărâri valabile;

În temeiul dispozițiilor cuprinse la: art. 9 pct. 9.1 din Actul Constitutiv al Societății RIAL SRL, art. 142 alin. (1) din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată cu modificările și completările ulterioare, art. 4 alin. (2) din OUG nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice modificată și completată precum și art. 77 pct. 20 din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului de Administrație al Societății RIAL SRL, aprobat prin Hotărârea nr. 25/12.05.2022;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Consiliul de Administrație al Rial SRL aprobă completarea Hotărârii nr. 66/30.12.2022 cu macheta caietului de sarcini privind închirierea prin licitația publică a spațiilor cu altă destinație aflate în proprietatea Rial SRL, așa cum a fost prezentată.

Art. 2. Având în vedere prevederile Art. 1, Hotărârea nr. 66/30.12.2022 va fi republicată corespunzător.

Art. 3. Responsabili cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri este conducerea executivă, serviciile și compartimentele funcționale din cadrul societății Rial SRL.

**Președintele Consiliului de Administrație
al Societății RIAL S.R.L. Brașov**

Ec. Oprea Maria

Am primit 24.05.2023

CONSILIUL de ADMINISTRAȚIE

al Societății RIAL SRL

HOTĂRÂREA Nr. 67/30.12.2022

privind: aprobarea valorificării prin licitație publică cu strigare a spațiului cu altă destinație situat în Municipiul Brașov, B-dul Victoriei nr. 4, proprietatea Societății RIAL SRL.

Consiliul de Administrație al Societății RIAL SRL numit în temeiul HCL nr. 460/19.08.2021 privind aprobarea Raportului pentru numirile finale ale candidaților selectați pentru funcțiile de membrii ale Consiliului de Administrație al Societății RIAL SRL și desemnat în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr. 15/09.09.2021;

Întrunit în ședință la data de 30.12.2022, conform art. 41 din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului de Administrație al Societății RIAL SRL, modificat și aprobat prin Hotărârea nr. 5/31.03.2021;

Analizând Referatul nr. 6853/2022 întocmit de Serviciul Comercial, prin care se propune valorificarea prin închiriere urmare unei licitații publice cu strigare a spațiului cu altă destinație situat în Municipiul Brașov, B-dul Victoriei nr 4, proprietatea Societății RIAL SRL;

Luând în considerare conținutul Procesului verbal al ședinței Consiliului de Administrație al Societății RIAL din data de 30.12.2022, parte integrantă din prezenta hotărâre;

Constatând că sunt îndeplinite condițiile de cvorum pentru întrunirea ședinței iar Consiliul de Administrație poate lua hotărâri valabile;

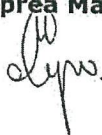
În temeiul dispozițiilor cuprinse la: art. 9 pct.9.1 din Actul Constitutiv al Societății RIAL SRL, art. 142 alin.(1) din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată cu modificările și completările ulterioare, art. 4 alin.(2) din OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, modificată și completată precum și al art. 77 punct 27 din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului de Administrație al RIAL SRL, aprobat prin Hotărârea nr. 25/12.05.2022;

HOTĂRÂȘTE

Art.1 Consiliul de Administrație al Societății RIAL aprobă propunerea de valorificare prin închiriere urmare unei licitații publice cu strigare a spațiului cu altă destinație situat în Municipiul Brașov, B-dul Victoriei nr 4, proprietatea Societății RIAL SRL, cu respectarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică cu strigare a spațiilor cu altă destinație situate în Municipiul Brașov, proprietatea RIAL SRL, aprobat în ședința din data de 30.12.2022.

Art.2 Responsabili cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri sunt: conducerea executivă, serviciile și compartimentele funcționale din cadrul Societății RIAL SRL.

**Președintele Consiliului de Administrație
al Societății RIAL SRL
ec. Oprea Maria**



CONSILIUL de ADMINISTRAȚIE
al Societății RIAL SRL

HOTĂRÂREA Nr. 66/30.12.2022

privind: aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică cu strigare a spațiilor cu altă destinație situate în Municipiul Brașov, aflate în proprietatea Societății RIAL SRL.

Consiliul de Administrație al Societății RIAL SRL numit în temeiul HCL nr. 460/19.08.2021 privind aprobarea Raportului pentru numirile finale ale candidaților selectați pentru funcțiile de membrii ale Consiliului de Administrație al Societății RIAL SRL și desemnat în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr. 15/09.09.2021;

Întrunit în ședință la data de 30.12.2022, conform art. 41 din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului de Administrație al Societății RIAL SRL, modificat și aprobat prin Hotărârea nr. 5/31.03.2021;

Analizând Referatul nr. 7788/28.12.2022 întocmit de Serviciul Comercial, privind închirierea prin licitație publică cu strigare a spațiilor cu altă destinație situate în Municipiul Brașov, proprietatea Societății RIAL SRL;

Ținând cont de discuțiile purtate pe marginea acestui material;

Luând în considerare conținutul Procesului verbal al ședinței Consiliului de Administrație al Societății RIAL din data de 30.12.2022, parte integrantă din prezenta hotărâre;

Constatând că sunt îndeplinite condițiile de cvorum pentru întrunirea ședinței iar Consiliul de Administrație poate lua hotărâri valabile;

În temeiul dispozițiilor cuprinse la: art. 9 pct.9.1 din Actul Constitutiv al Societății RIAL SRL, art. 142 alin.(1) din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată cu modificările și completările ulterioare, art. 4 alin.(2) din OUG nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, modificată și completată precum și al art. 77 punct 27 din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului de Administrație al RIAL SRL, aprobat prin Hotărârea nr. 25/12.05.2022;

HOTĂRÂȘTE

Art.1 Consiliul de Administrație al Societății RIAL aprobă Regulamentul de închiriere prin licitație publică cu strigare a spațiilor cu altă destinație situate în Municipiul Brașov, proprietatea Societății RIAL SRL în forma prezentată, parte integrantă din prezenta hotărâre cu amendamentul ca punctul 7 să aibă următorul conținut:

" La nivelul Societății RIAL SRL se va înființa o comisie de analiză a ofertelor de închiriere prin licitație publică cu strigare a spațiilor cu altă destinație situate în Municipiul Brașov, proprietatea RIAL SRL care va întocmi un referat cu propunere ce va fi înaintat Consiliului de Administrație spre aprobare."

Art.2 Responsabil cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri este conducerea executivă, serviciile și compartimentele funcționale din cadrul Societății RIAL SRL.

Președintele Consiliului de Administrație
al Societății RIAL SRL
ec. Oprea Maria

