

	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. 106/14.07.2023, Hotărârii nr. 66/30.12.2022, 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**, str. **LUNGĂ** nr. **224**, Județul **BRAȘOV**, identificat prin CF 146310 Braşov, nr. top (571-572)/II, iar încăperile care fac obiectul închirierii sunt notate pe plan cu **numerele 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 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**, str. **LUNGĂ** nr. **224**, încăperile nr. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, Județul Braşov și are o suprafață utilă de **187,16 mp.**

II. PREȚUL DE PORNIRE

Prețul de pornire al licitației publice a fost stabilit conform raportului de evaluare nr. 605/2/2023 (6390/2021) din 31.03.2023 întocmit de către SC TEAM RONEXPERT SRL BRAȘOV și este de : **3241,96 lei + 615,97 lei TVA = 3857,93 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:

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

1. copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerţului Braşov, de pe actul constitutiv şi actele adiţionale la acesta, precum şi de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală;
2. certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerţului, din care să rezulte că nu se află în una dintre prevederile prevăzute de Legea 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă;
3. certificat de atestare fiscală emis de Direcţia Fiscală, str. Dorobanţilor nr. 4;
4. adeverinţa emisă de ANAF Braşov, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7 din care să rezulte faptul că are 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 Municipiului Braşov ;
5. dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în cuantum de **50 lei**;
6. dovada achitării contravalorii taxei de înscriere la licitaţie, în cuantum de **600 lei**, care nu se restituie indiferent dacă depune sau nu documentele de participare la licitaţie;
7. dovada constituirii garanţiei de participare la licitaţie, în cuantum de **7715,86 lei**, reprezentând contravaloarea chiriei lunare pentru două luni;
8. declaraţie pe propria răspundere că va respecta condiţiile de mediu specifice bunului;
9. declaraţie pe propria răspundere că nu va schimba parţial sau total destinaţia bunului sau structura interioară a acestuia;

B. Pentru comercianţii persoane fizice autorizate sau asociaţii familiale;

1. copie după actul de identitate, de pe autorizaţia de funcţionare şi după Certificatul de Atestare Fiscală;
2. certificat de atestare fiscală emis de Direcţia Fiscală, str. Dorobanţilor nr. 4 ;
3. adeverinţa emisă de ANAF Braşov, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7 din care să rezulte faptul că are 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 Municipiului Braşov ;
4. dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în cuantum de **50 lei** ;
5. dovada achitării contravalorii taxei de înscriere la licitaţie, în cuantum de **600 lei**, care nu se restituie indiferent dacă depune sau nu documentele de participare la licitaţie;
6. dovada constituirii garanţiei de participare la licitaţie, în cuantum de **7715,86 lei**, reprezentând contravaloarea chiriei lunare pentru două luni;
7. declaraţie pe propria răspundere că va respecta condiţiile de mediu specifice bunului;

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

8. declarație pe propria răspundere că nu va schimba parțial sau total destinația bunului sau structura interioară a acestuia.

Toate înscrisurile menționate la punctele A și B vor fi semnate pentru conformitate cu originalul de reprezentant legal al societății comerciale, respectiv de persoană 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. Braşov 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 **385,79 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, corespunzătoare numărului de ordine din listă.

Licitația are loc la data de **11.09.2023**, ora **10.00**, la sediul RIAL S.R.L. din Braşov, 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.



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

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.

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 Braşov, 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 Braşov, 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 Braşov.

1. Informații privind obiectul închirierii :

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

2. Modalități de intrare în posesia documentației de atribuire:

1. La sediul RIAL SRL Braşov 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 Braşov 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 Braşov din str. Al. I. Cuza nr. 29.
3. Ședința publică de licitație se va desfășura la sediul RIAL SRL Braşov din str. Al. I. Cuza nr. 29 în data de 11.09.2023, ora 10,00.
4. Soluționarea litigiilor este de competența Tribunalului Braşov.
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 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
---	---------------------------	---	--

OFERTANT

FORMULAR 1

CĂTRE

RIAL SRL BRAȘOV

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

pentru închirierea spațiului cu altă destinație din str.,
nr., bl., sc., ap., Brașov

Operatorul economic / grupul de operatori economici
cu sediul în, județul, str.
nr., telefon, fax, e-mail
înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr., având atribuit
CUI, având cont IBAN nr., deschis
la, existând și funcționând potrivit legislației
Statului Român, reprezentată legal de, cu
funcția de, rugăm să ne admiteți participarea la licitația
publică cu strigare pentru închirierea spațiului cu altă destinație situat în Brașov,
str., nr., bl., sc., ap.,
organizată de RIAL SRL Brașov, în data de

Menționez că am luat la cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne obligăm ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de închiriere în termenul stabilit prin procesul verbal de licitație, în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției 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 Julia 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 înştiinţare prin care este indicată şi data de intrare în vigoare a noii chirii.

Neacceptarea de către locatar a noii 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 chituiră lor; chituiră 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 ușitelor de curățire a cenușii la sobe;
- repararea grilajelor metalice și a vitrinelor, inclusiv lucrările aferente de zidărie și tencuieli.

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, turturi 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

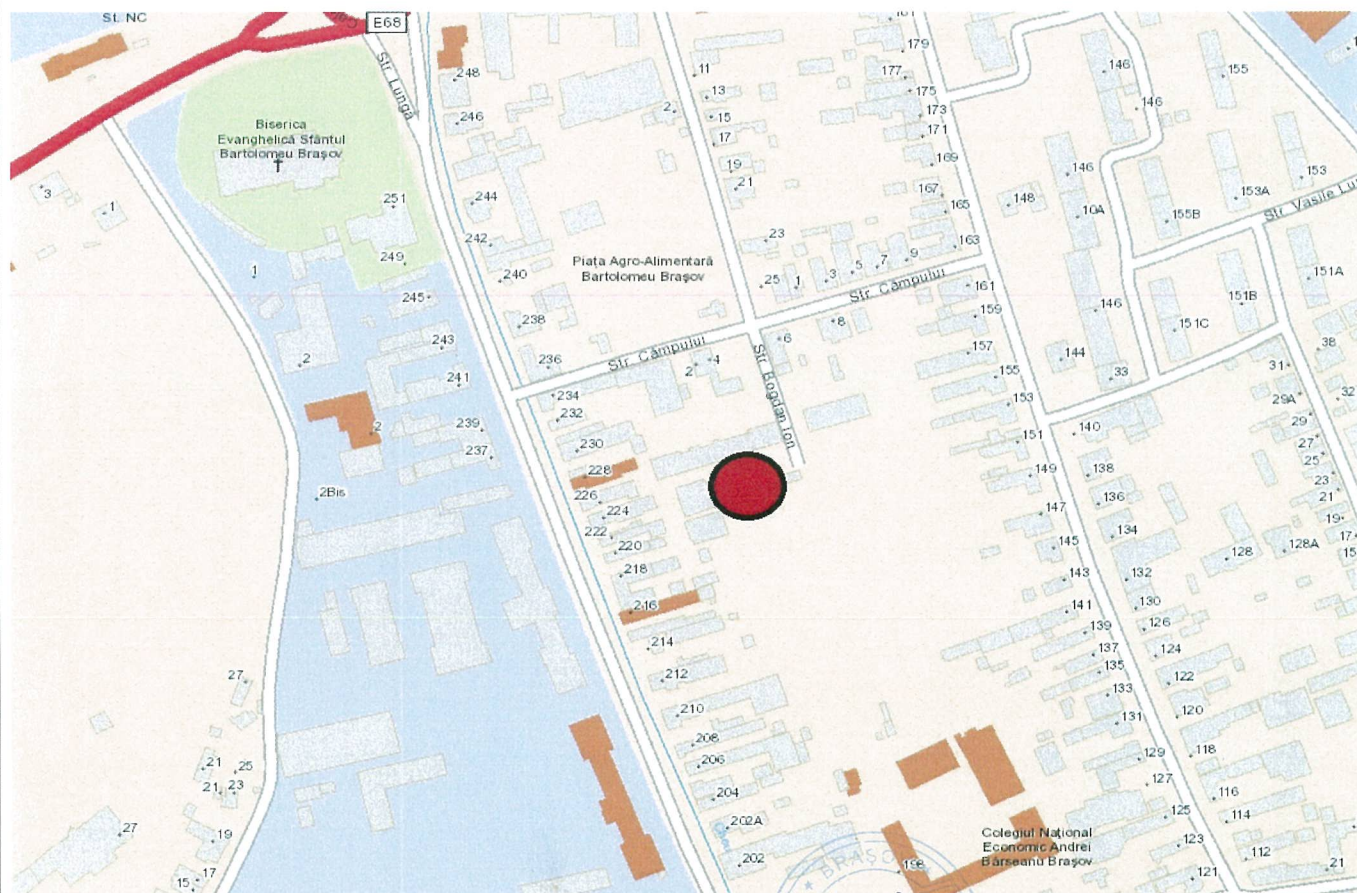
RAPORT DE EVALUARE

Solicitant: SC RIAL SRL

Beneficiar: SC RIAL SRL

Contract: 605 / 2 / 2023 (6390 / 2021)

Obiect: Stabilirea cuantumului chiriei minime pentru spațiul cu altă
destinație, situat în mun. Brașov, Str. Lungă, nr. 224



Data: 31.03.2023



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. 42910 / 02.12.2022 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ŢIRIAC, în baza contractului nr. 605 / 2023 (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, Str. Lungă, nr. 224 - 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 146310 Braşov nr. top. (571-572)/II compus din spaţiu cu altă destinaţie - încăperile care fac obiectul închirierii sunt notate pe plan cu numerele 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27.

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Braşov, Str. Lungă, nr. 224 (în CF nr. 210) - 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: 31.03.2023

Data inspectării proprietăţii imobiliare: 31.03.2023

1.3. Documentele şi informaţiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022
- Extras CF 146310 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 31.03.2023

1.4. Valoarea propusă

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 spațiu cu altă destinație situat în mun. Brașov, Str. Lungă, nr. 224

(încăperile 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27),

având suprafața utilă de 187,16 mp:

655,06 Euro / lună, respectiv 3.241,96 lei / lună

(3,50 Euro/mp/ lună, respectiv 17,32 lei/mp/lună)

curs RON / EUR = 4,9491 RON din 31.03.2023

valoare obținută prin metoda comparațiilor de piață

(valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în 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 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Data: 31.03.2023



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmările 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.

31.03.2023



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 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 cu altă destinație, proprietatea SC RIAL SRL (se închiriaza numai spațiile numerotate pe plan cu 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27).

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Brașov, str. Str. Lungă, nr. 224 (nr. 210 în extras) și este în proprietatea SC RIAL SRL. Spațiul este identificat prin CF 146310 Brașov nr. top. (571-572)/II.

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 că acest drept stă la baza calculului chiriei de către SC RIAL SRL, în cadrul reperelor contractuale existente în prezent (modelul-cadru al contractului de închiriere).

Conform solicitării s-a estimat 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 că imobilul fiind liber de orice fel de sarcini. Nu s-au efectuat investigații suplimentare, considerându-se dreptul integral al proprietarului. Ipoteza de lucru: utilizarea spațiului, în continuare, ca spațiu cu altă destinație (spații depozitare, producție).

1.5. Data inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator ing. Pupăză Diana în data de 31.03.2023. 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 31.03.2023, 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 **31.03.2023**.

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 **4,9491 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 31.03.2023.

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:

- ◆ 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 cunostință 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 spațiu vor fi executate de către chiriaș (unde este cazul), iar termenul pentru care se va încheia contractul de închiriere este suficient de lung pentru recuperarea investiției de către chiriaș.
- Se închiriază numai încăperile numerotate pe plan cu numerele 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, respectiv o suprafață utilă de 187,16 mp.
- 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 SC RIAL SRL, conform extras CF pus la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului (copie 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 beneficiarului. Conform specificații proprietar, se închiriază încăperile numerotate pe plan cu 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona Bartolomeu (str. Lungă), jud. Brașov. Accesul se face din str. Ioan Bogdan (stradă înfundată). Arterele de circulație învecinate sunt asfaltate, nefiind probleme de circulație.

Tipul zonei de amplasare: rezidențială, comercială, industrială - zona Bartolomeu - str. Lungă (accesul se face din strada Ioan Bogdan).

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

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Adresa imobilului – mun. Brașov, str. Str. Lungă, nr. 224 (acces din strada Ioan Bogdan)

Identificare CF - CF 146310 Brașov nr. top. (571-572)/II

Zona de încadrare în localitate – zona C

Descrierea clădirii – SAD, amplasat în clădire cu regim de înălțime P (încăperile 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27)

PIF – 1911

Regim de înălțime – P

Suprafața utilă – conform releveu întocmit de persoana autorizată ANCPI - 187,16 mp

Stare tehnică – satisfăcătoare

Mediu – normal

Structura construcției este următoarea:

- Structura de rezistență din beton armat cu zidărie cărămidă.
- Planșee din beton armat.
- Șarpantă lemn cu învelitoare țiglă ceramică.
- Instalații pentru apă și canalizare.
- Iluminarea se face prin corpuri de iluminat cu incandescență și fluorescență.
- Instalații electrice cu circuite pentru prize și separat pentru corpuri de iluminat.

Spațiul este situat în construcție cu regim de înălțime P. Finisajele spațiului sunt inferioare - spații de producție, grupuri sanitare, birouri. Spațiul necesită reparații. 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 în 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:

- Spatii cu alta destinație decât cea de locuință.

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 Brașov a condus la concluzia ca pe piata exista o oferta semnificativa, acestea fiind intalnite în imobilele din zona Bartolomeu.

In anexa ce contine ofertele competitive, atasata prezentului raport de evaluare, sunt prezentate detalii despre spatiile comparabile cu proprietatile 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 masura trecerii timpului, cotațiile sa scada din ce in ce mai mult. Astfel, se regaseste aici intreaga plaja de componente a ofertei competitive.

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

Echilibrul pietei

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

Pe piata proprietatilor imobiliare de la nivelul municipiului Brașov se remarca o usoara tendinta de creștere a preturilor pe fondul inflației din ultima perioadă.

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

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

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 (Bartolomeu), au fost identificate oferte pentru chirii cuprinse între 500 și 8750 Euro/lună. Prețul este influențat de suprafață, finisaje, dotări precum și de accesul la imobil.

Capitolul 3 ANALIZA DATELOR

3.1. Date privind modul de estimare a chiriei

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

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

3.2. Metodologia de estimare a chiriilor

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

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

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

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

Elementele de comparație pentru analiza chiriei sunt:

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

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

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

- pe locații, pe caracteristicile tehnice și funcționale ale spațiilor, pe 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 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 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, www.romimo.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)		8750	1500	4200
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
2	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
3	Conditii de inchiriere	normale	normale	normale	normale
4	Cheltuieli imediate dupa inchiriere	da	fara	fara	fara
5	Conditiiile pietei	actual	actual	actual	actual
6	Adresa	str. Lunga, nr. 224	zona Bartolomeu	str. Câmpului	zona Bartolomeu
	Localizare	zona Bartolomeu - acces dificil, din str. I. Bogdan	zona Bartolomeu	zona Bartolomeu	zona Bartolomeu
7	Caracteristici fizice				
	Tip spatiu	P	P	P	P
	Finisaje si dotari	finisaje inferioare, necesita reparatii / nemobilat, neutilat	finisaje medii	finisaje inferioare spre medii	finisaje medii
	Incalzire/apa calda	fara	sistem propriu	sistem propriu	sistem propriu
	Arie utila (mp)	187,16	2500	298	1055
8	Utilizare	spatii depozitare / productie	spatii depozitare / productie	spatii depozitare / productie	spatii depozitare / productie
	Chirie / mpAu (EUR)		3,50	5,03	3,98

Calcul chirie:

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	str. Lunga, nr. 224	zona Bartolomeu	str. Câmpului	zona Bartolomeu
Chirie (EUR/mp)		3,50	5,03	3,98
TIP COMPARABILA				
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Ajustare procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip comparabila		-0,35	-0,50	-0,40
Pret ajustat		3,15	4,53	3,58
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		3,15	4,53	3,58
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		3,15	4,53	3,58
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		3,15	4,53	3,58
CHELTUIELI IMEDIATE				
Cheltuieli imediate dupa inchiriere	da	fara	fara	fara
Ajustare procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru conditii de inchiriere		-0,32	-0,45	-0,36
Pret ajustat		2,84	4,07	3,22
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		2,84	4,07	3,22
LOCALIZARE				
Localizare	zona Bartolomeu - acces dificil, din str. I. Bogdan	zona Bartolomeu	zona Bartolomeu	zona Bartolomeu
Ajustare procentuala		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru localizare		-0,14	-0,20	-0,16
Pret ajustat		2,69	3,87	3,06
CARACTERISTICI FIZICE				
Tip spatiu	P	P	P	P
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru tip apartament		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		2,69	3,87	3,06
Finisaje si dotari	finisaje inferioare, necesita reparatii / nemobilat, neutilat	finisaje medii	finisaje inferioare spre medii	finisaje medii
Ajustare procentuala		-10%	-5%	-8%
Ajustare pentru finisaje		-0,27	-0,19	-0,25
Pret ajustat		2,42	3,68	2,81
Incalzire	fara	sistem propriu	sistem propriu	sistem propriu
Ajustare unitara		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru incalzire		-0,12	-0,18	-0,14
Pret ajustat		2,30	3,50	2,67
Aria utila	187,16	2500	298	1055
Ajustare unitara		44,00%	0,00%	16,00%
Ajustare pentru aria utila		1,01	0,00	0,43
Pret ajustat		3,31	3,50	3,10
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru caracteristici econom.		0,00	0,00	0,00

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	str. Lunga, nr. 224	zona Bartolomeu	str. Câmpului	zona Bartolomeu
Pret ajustat		3,31	3,50	3,10
Cea mai buna utilizare	spatii depozitare / productie	spatii depozitare / productie	spatii depozitare / productie	spatii depozitare / productie
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru cea mai buna utilizare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		3,31	3,50	3,10
Ajustare totala neta		-0,19	-1,53	-0,88
Ajustare totala neta (%)		-5,37%	-30,49%	-22,06%
Ajustare totala bruta		2,21	1,53	1,74
Ajustare totala bruta (%)		63,08%	30,49%	43,67%
Nota: Pentru comparabila C s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta (%)				
Valoare chirie lunara unitara la data de 31.03.2023		curs RON / 1EUR	EUR/mp	3,50
		4,9491	RON/mp	17,32
Valoare chirie lunara totala la data de 31.03.2023		curs RON / 1EUR	EUR	655,06
		4,9491	RON	3.241,96

Ajustările efectuate au avut în vedere:

- **marja de negociere și comisionul agentului imobiliar:** a fost estimată la aproximativ 10% din valoarea unitară solicitată
- **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 destinația și starea spațiului, s-au făcut ajustari de 10% la comparabile
- **localizare:** nu s-au aplicat ajustări deoarece amplasamentul comparabilelor este similar
- **încalzire:** nu s-au efectuat ajustări
- **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, Str. Lungă, nr. 224, jud. Brașov, prin metoda comparației, este: 3,50 Euro/mp/lună, respectiv 655,06 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, Str. Lungă, nr. 224

(încăperile 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27),

având suprafața utilă de 187,16 mp:

655,06 Euro / lună, respectiv 3.241,96 lei / lună

(3,50 Euro/mp/ lună, respectiv 17,32 lei/mp/lună)

curs RON / EUR = 4,9491 RON din 31.03.2023

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:

655,06 Euro / lună, respectiv 3.241,96 lei / lună

(3,50 Euro/mp/ lună, respectiv 17,32 lei/mp/lună)

curs RON / EUR = 4,9491 RON din 31.03.2023

valoare obținută prin metoda comparațiilor de piata

(valorile nu contin TVA)



ANEXA 1

ACTE UTILIZATE



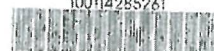
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAȘOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 146310 Brașov

Nr. cerere 50360
Ziua 23
Luna 03
Anul 2022

Cod verificare
10014285261



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 805

Adresa: Loc. Brașov, Str. Lungă, Nr. 210, Ap. LOT II, Jud. Brașov

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: (571-572)/II	836	835,50 mp este suprafața din CF pe hârtie

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: (571-572)/II	Loc. Brașov, Str. Lungă, Nr. 210, jud. Brașov	CORPUL III de construcție compus din 4 încăperi (toate magazii), cu intrare din str. I. Bogdan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18408 / 01/04/2004		
Act De Dezmembrare Cu Contract De Vanzare Cumparare nr. 1022, din 30/03/2004 emis de NP Marin Ion;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) SC RIAL SRL BRAȘOV		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Carte Funciară Nr. 140310 Comuna/Oraș/Municipiu: Brașo
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: (571-572)/II	836	835,50 mp este suprafața din CF pe hârtie

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	-	-	836	(571-572)/II	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: (571-572)/II	construcții anexa	-	Cu acte	CORPUL III de construcție compus din 4 încăperi (toate magazii), cu intrare din str. I. Bogdan

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

23/03/2022, 08:20

ANEXA 2

PLANURI UTILIZATE

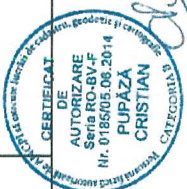
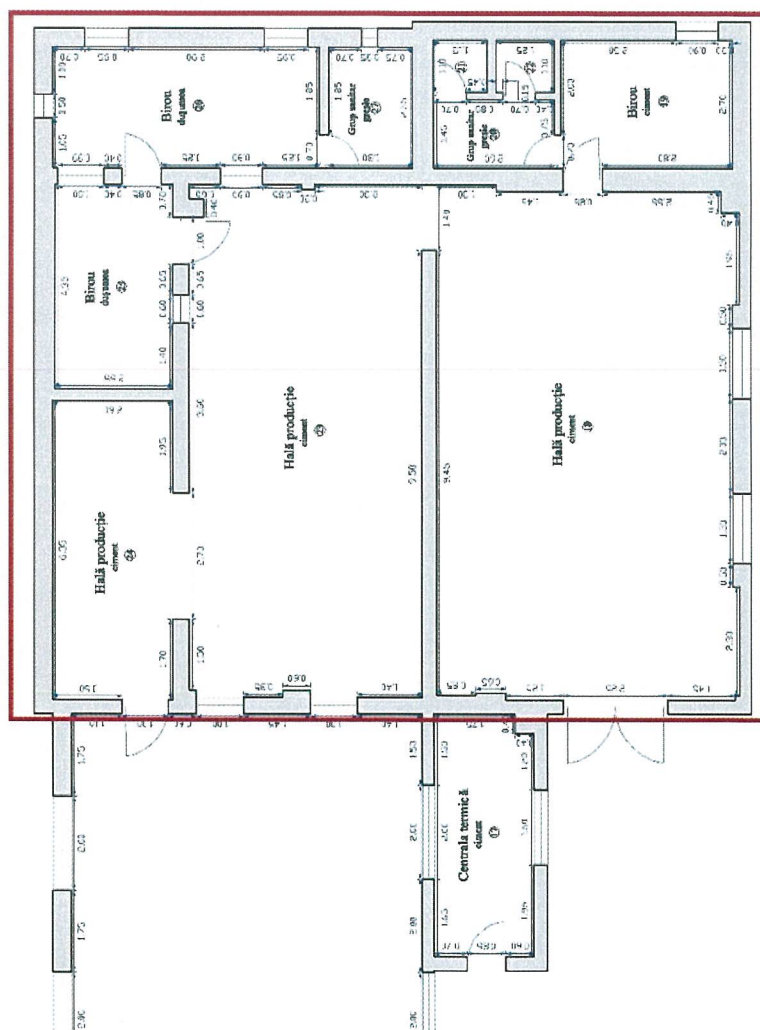


ANEXA 18 / ORD. 600

RELEVÉU S.A.D.
SCARA 1:100

Nr. topografic al terenului (571-572)/II	Suprafața (mp)	Adresa imobilului
	836	Jud. Brașov, Mun. Brașov, str. Lungă, nr. 224
Carte Funciară colectivă	146310	UAT Brașov
Cod unitate individuală (UI)		CF Individuală

Nivel	Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
Parter	1	Spațiu tehnic	3.51
	2	Grup sanitar	3.80
	3	W.C.	1.44
	4	W.C.	1.44
	5	Birou	10.66
	6	Grup sanitar	2.37
	7	W.C.	1.15
	8	W.C.	1.15
	9	Birou	14.28
	10	Birou	14.20
	11	Birou	11.34
	12	Arhivă	15.90
	13	Vestiar	31.56
	14	Arhivă	5.81
	15	Magazie	140.00
	16	Birou	7.02
	17	Centrală termică	10.91
	18	Hală producție	69.66
	19	Birou	9.99
	20	Grup sanitar	3.77
	21	W.C.	1.26
	22	W.C.	1.37
	23	Hală producție	54.26
	24	Hală producție	16.51
	25	Birou	11.09
	26	Birou	14.66
	27	Grup sanitar	4.59
Suprafață utilă parter =			463.70 mp
Suprafață utilă totală =			463.70 mp



Executant
Ing. PUPĂZA CRISTIAN
(semnată și stampilă)
Data: Aprilie 2023

ANEXA 3

COMPARABILE UTILIZATE PENTRU STABILIREA CHIRIEI

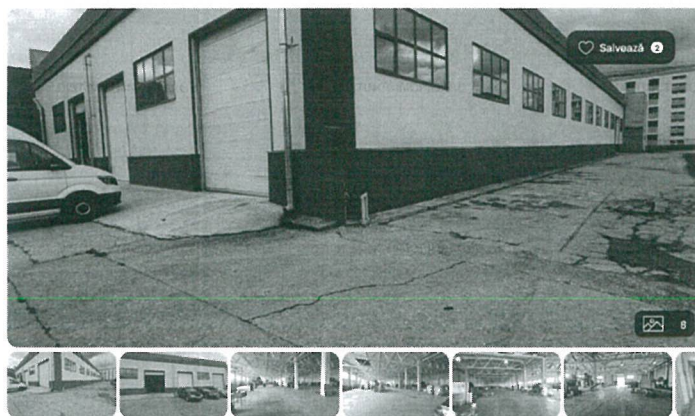
Anunturi imobiliare > Spații comerciale de închiriat > Spații industriale de închiriat în Brașov

Înapoi

Hala depozitare / logistica / productie in Bartolomeu, 2500mp

3,5 € + TVA / mp / lună **8.750 € + TVA / lună**

📍 Brașov, zona Bartolomeu - Vezi hartă



Salvează



0768 440 185

0742 129 909

Vasile Baci
DISTINCT IMOBILIARE

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Ascunde anunt

Raportează anunt



Vezi hartă

Specificații

ID Anunt: K970k011

Actualizat în 21.05.2023

Tip imobil:

Logistica

Suprafață totală disponibilă:

2.500 mp

Denumire imobil:

Hala depozitare / logistica / productie in Bartolo

Suprafață totală clădiri:

2.500 mp

Suprafață teren:

600 mp

Notițe

A lăsa un comentariu

Adaugă

ALTE DETALII

Prezintă la închiriere hala pentru depozitare / productie / logistica, în zona Bartolomeu, în suprafața totală de 2500mp și 155mp birouri.

Hala este formată dintr-un open space de 2500mp (38x67m), plus o zonă de birouri în suprafața totală de aprox 155mp, format din 4 birouri, magazie, vestiar și grupuri sanitare.

Hala are următoarele caracteristici:

- înălțime de 5,5m;
- beneficiază de toate utilitățile, apă, gaz, curent trifazic cu putere mare instalată...

citește mai mult

ALTE DETALII PREȚ

Comision: Standard

Subspații

Hala industrială

Suprafață închirabilă:

2.500 mp

Chirie / mp / lună:

3,5 EUR/mp (total: 8.750 EUR/lună) + TVA, Comision: Standard

Disponibil:

din data de 10/11/2022

Înălțime spațiu:

5,5 m

Dotări:

Comparabila 1

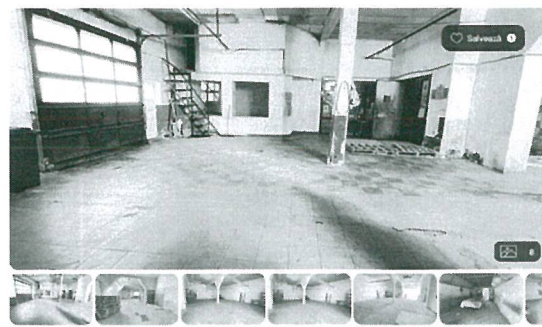
Arondelamentul: Spatiu comercial de inchiriat: Spatiu industrial de inchiriat in Bucuresti

Imagin

Spatiu depozitare / Service auto / Zona Blumana

5,03 € / mp / luna **1.500 € / luna**

Bucuresti, Zona Centrala, Zona Nord



0732 675 767
0738 617 753



Paul-Vlad Caldare

Broker Imobiliare

VLAD (700)

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Alina Elena

Raportul este un



Specificatii

ID Unit: 4001218

Tip imobil

Depozitare

Suprafata totala disponibila

Actualizat la

298 mp

Suprafata totala caldura

298 mp

Stadiu constructie

existenta

An constructiei

1920

Notițe

Adauga descriere

Adauga

ALTE DETALII

Se propune spre inchiriere spatiu cu o suprafata utila de 298mp situat pe Calea Blumana. Proprietatea este ideala pentru spatiu de depozitare / service auto / functionat marfuri - dar si alte variante proprietarii fiind deschis oricare propozitie.

Este compartimentata in 3 spatii mari, unitate camerelor fiind de aproximativ 42m.

Dispune de un spatiu de birou, grup sanitar, acces port.

Utilitatile sunt separate, gaz incalzit (2 puncte de intrare cu contorizare separata) / apa / canalizare.

Se doreste o colaborare de termen lung, se emite factura pentru orice chirie.

Daca va starneste interesul proprietatea prezentata va invit sa o vizionam impreuna.

Vlad Paul

Trinit Imobiliare

Structura rezistenta: Caramida

Nr terase: 0

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 302mp

Suprafata teren: 0 mp

Suprafata curte: 0 mp

Nr garaje: 0

Vizitatie cunoscare

Nr etajuri: 3

pret inchiriere: 1500

monedea de incalzire: EUR

pret inchiriere unitar: 5,03 / mp / luna / 799

monedea de incalzire unitar: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

Alte detalii pret: este mai putin

Subspatii

Suprafata inchiriala

298 mp

Chirie / mp / luna:

5,03 EUR/mp (total: 1500 EUR/luna)

Disponibil

imediat

Costuri

Comparabila 2

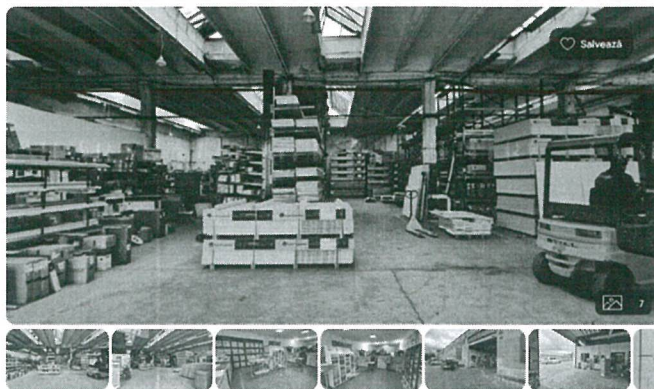
Anunțuri imobiliare > Spații comerciale de închiriat > Spații industriale de închiriat în Brașov

Înapoi

Hala depozitare/logistica/mica productie in Bartolomeu, 1055mp

4 € + TVA / mp / lună **4.200 € + TVA / lună**

Brazov, zona Bartolomeu - Vezi hartă

0768 440 185
0742 129 909Vasile Baciu
DISTINCT IMOBILIARE

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Ascunde anunț Raportează anunț



Specificații

ID Anunț: 29770x026

Actualizat în 21.03.2023

Tip imobil	Produs/Serviciu	Suprafață totală disponibilă	1.050 mp
Denumire imobil	Hala depozitare/logistica/mica productie in Bartol	Suprafață totală cladiri:	1.050 mp
		Suprafață teren:	200 mp

Notițe

Adaugă o notiță nouă

Adaugă

ALTE DETALII

Prezintă la închiriere hala pentru depozitare/mica productie/logistica, in zona Bartolomeu, in suprafata totala de 1050mp (29.5x36m). Se poate extinde cu inca 450mp alaturi.

Hala este formata dintr-un open space de aprox 900mp, un spatiu de birouri/showroom de 105mp si aprox 50mp de vestiare, sala mese si grupuri sanitare. Hala are urmatoarele caracteristici:

- inaltime de 5.5m
- beneficiaza de toate utilitatile: apa, gaz, curent trifazic cu putere mare instalata
- usa mare retractabila, cu dim. de 5.2x4m
- sapa elicopterizata si rezistenta la trafic greu
- acces la 24/24 si curte curte comuna mare

Hala este in curs de reamenajare si schimbat luminatoarele, se preda la cheie si nu necesita investitii majore

Proprietatea se preteaza pentru depozitare, logistica, mica productie, showroom, etc si este gata pentru inchiriere in luna octombrie

Pretul chiriei solicitata de proprietar este de 4euro/mp + tva.

Se solicita garantie.

Comision intermediere standard

citește mai puțin

ALTE DETALII PREȚ

Comision: Standard

Subspații

Hala depozitare/logistica/mica productie in Bartolomeu, 1055mp

Suprafață închirială:	1.050 mp
Chirie / mp / lună:	4 EUR/mp (total: 4.200 EUR/lună) + TVA + alte cheltuieli. Comision: Standard
Disponibil:	din data de 01/10/2022
Înălțime spațiu:	5 m
Dotări:	

Comparabila 3

IMAGINI SPAȚIU EVALUAT

