

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

## CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică cu strigare conform Hotărâri nr. 67/30.12.2022, Hotărâri nr. 66/30.12.2022, Hotărâri nr. 90/28.04.2023 ale 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/ABCDEFG/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<br>www.rialbv.ro | Str. A. I. Cuza nr. 29<br>Brașov, România | Tel: 0268-41.81.73<br>E-mail:<br>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<br>www.rialbv.ro | Str. A. I. Cuza nr. 29<br>Brașov, România | Tel: 0268-41.81.73<br>E-mail:<br>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 **15.04.2024**, ora **15.00**.

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, corespunzătoare numărului de ordine din listă.

Licitația are loc la data de **16.04.2024**, ora **10.00**, la sediul RIAL S.R.L. din Brașov, str. Al. I. Cuza nr. 29, este la a treia publicare și este valabilă dacă se prezintă cel puțin 1 (un) ofertant care a 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.

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

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  
BĂDILĂ ELENA  
BURCOI LILIANA  
BUZOIANU SIMONA

- PREȘEDINTE  
- MEMBRU  
- MEMBRU  
- SECRETAR





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

OFERTANT

FORMULAR 1

CĂTRE

RIAL SRL BRAŞOV

### CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

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

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 Braşov,  
str. ...., nr. ...., bl. ...., sc. ...., ap. ....,  
organizată de RIAL SRL Braşov, 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

.....



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

1

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Încheiat între:

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

și  
**2.** \_\_\_\_\_, cu sediul în \_\_\_\_\_, Str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului \_\_\_\_\_ 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 Licitație și a dispozițiilor legale în vigoare, (conform OUG 57/2019 Codul Administrativ) părțile au convenit asupra prezentului contract de închiriere.

### Cap. I – Obiectul contractului

**Art. 1.** Obiectul prezentului contract îl reprezintă folosința spațiului cu altă destinație, situat în Brașov, **Str.** \_\_\_\_\_ **nr.** \_\_\_\_, în suprafață de \_\_\_\_, mp.

**Art. 2.** Spațiul ce face obiectul art.1 are destinația de \_\_\_\_\_ și va fi folosit de către locatar conform destinației date prin contract.

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

### Cap. II – Termenul închirierii

**Art. 3.** Termenul închirierii este de la data predării spațiului, pe o perioadă de \_\_\_\_\_, conform Procesului verbal nr \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ al Comisiei de Licitație.

### Cap. III – Prețul închirierii

**Art. 4.** Chiria pentru folosința spațiului este în cuantum de \_\_\_\_ lei + T.V.A / lună, începând cu data predării spațiului \_\_\_\_\_.

**Art. 5.** Chiria prevăzută la art. 4 va fi modificată din inițiativa locatorului anual prin indexare cu indicele de inflație comunicat de INS pentru anul anterior și de câte ori vor interveni modificări legislative, sau hotărâri ale autorităților publice locale.





RIAL SRL  
www.rialbv.ro

Str. A. I. Cuza nr. 29  
Braşov, România

Tel: 0268-41.81.73  
E-mail:  
office@rialbv.ro

**Art. 6.** Chiria majorată conform art. 5 va fi comunicată de RIAL S.R.L. în termen de 30 zile de la decizia de majorare prin intermediul facturii şi adresei de comunicare.

Neacceptarea noi chirii lunare în cel mult 15 zile de la comunicare de către locatar, reprezintă cauză de reziliere a contractului, cu aplicarea corespunzătoare a art. 32.

#### **Cap. IV – Plata chiriei**

**Art. 7.** Tarifele sunt stabilite în lei, RIAL SRL va emite lunar factura aferentă chiriei care va include contravaloarea chiriei cât şi a penalităţilor unde este cazul, pentru luna în curs. Locatarul are obligaţia să achite contravaloarea facturii până în ultima zi a lunii următoare. Plata de către chiriaş se va putea face în numerar, card prin POS, prin transfer bancar în contul indicat de RIAL SRL pe factură, situaţie în care toate speţele şi comisiunile bancare vor fi suportate de către locatari.

Facturile vor fi transmise către locatar prin poştă sau curier la adresa indicată de acesta sau pot fi comunicate prin e-mail sau prin orice altă modalitate indicate de locatar. 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 şi/sau a anexelor facturii, contra cost conform tarifelor aprobate Hotărârilor Consiliului de Administraţie.

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 diferenţe să fie corectate pe factura următoare emisă de RIAL SRL.

Necontestarea facturii în termenul mai sus precizat reprezintă acceptarea necondiţionată 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 şi exigibil.

**Art. 8.** Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,4% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, calculată asupra sumei scadente şi neplătite, până la data achitării integrale a debitului constând în chirii restante, fără a fi necesară vreo solicitare formală pentru plata acestora. Penalităţile calculate de RIAL SRL şi datorate de către locatar, pot depăşi cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

Debitul restant se va încasa în ordinea cronologică a scadenţei acestuia, începând cu creanţa cea mai veche, încasându-se mai întâi contravaloarea chiriilor restante şi apoi contravaloarea penalităţilor.

La încetarea/rezilierea contractului indiferent de motiv, locatarul are obligaţia să plătească către RIAL SRL sumele restante şi/sau penalităţile de întârziere aferente. Chiria aferentă se calculează până la data predării efective a spaţiului închiriat, iar penalităţile de întârziere aferente se calculează până la data plăţii efective a debitului principal.

**Art. 9.** Dacă perioada de neplată a chiriei este mai mare de 3 luni de zile sau dacă locatarul nu achită integral chiria lunară datorată conform înţelegerii din prezentul contract, părţile convin faptul că RIAL S.R.L. este îndreptăţită să treacă la evacuarea locatarului.

**Art. 10.** Locatarul rămâne răspunzător de plata chiriei dacă abandonează spaţiul, nu îl foloseşte din propria culpă sau renunţă la acesta fără a proceda la predarea acestuia conform prevederilor din prezentul contract.







RIAL SRL  
www.rialbv.ro

Str. A. I. Cuza nr. 29  
Braşov, România

Tel: 0268-41.81.73  
E-mail:  
office@rialbv.ro

**Art. 11.** 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. 12.** Locatarul este obligat să constituie la locator un fond de garanție constând în echivalentul a 2 ( două ) chirii lunare, calculat la data întocmirii contractului.

**Art. 13.** Aceasta garanție se va modifica în funcție de cuantumul la care va fi modificată chiria. În cazul în care locatarul nu va achita garanția modificată în funcție de cuantumul la care va fi modificată chiria, constituie clauza de reziliere a contractului de închiriere. Neplata acestei garanții, în termen de 30 de zile calendaristice constituie clauza de reziliere a prezentului contract.

**Art. 14.** Garanția depusă de locatar nu este purtătoare de dobândă, 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.

**Art. 15.** În cazul în care locatarul întârzie îndeplinirea oricărei obligații de plată cu mai mult de 60 (șaizeci) de zile calendaristice de la data scadenței, locatorul este îndreptățit să folosească garanția.

### **Cap. VI – Obligațiile locatorului**

**Art. 16.** Locatorul se obligă să predea locatarului spațiul, pentru aceasta încheindu-se procesul verbal de predare-primire anexă la contract.

**Art. 17.** Să efectueze reparațiile capitale, cu acordul proprietarului (Municipiul Braşov) 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 corespunzătoare (de siguranță, de exploatare și de funcționalitate) a spațiului care face obiectul prezentului contract pe toată durata închirierii.

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.







RIAL SRL  
www.rialbv.ro

Str. A. I. Cuza nr. 29  
Braşov, România

Tel: 0268-41.81.73  
E-mail:  
office@rialbv.ro

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

### **Cap. VII – Obligaţiile locatarului**

**Art. 21.** Locatarul are obligaţia să plătească chiria în cuantumul şi la data, stabilite în condiţiile prezentului contract.

**Art. 22.** Locatarul este obligat să folosească spaţiul închiriat cu prudenţă şi diligenţă, potrivit destinaţiei şi în condiţiile stabilite prin contract.

**Art. 23.** Locatarul are obligaţia de a efectua la timp, pe cheltuială proprie şi în condiţii legale toate reparaţiile de întreţinere curentă a spaţiului închiriat astfel cum sunt enumerate mai jos:

#### **A. La partea de construcţii:**

- spoieli, zugrăveli şi vopsitorii interioare şi exterioare, inclusiv reparaţii şi completări de tencuieli; curăţirea faţadelor, repararea învelitorilor, precum şi vopsirea lor parţială sau totală; repararea jgheaburilor, burlanelor, paziilor, şorţurilor, glafurilor, copertinelor;
- repararea, înlocuirea şi vopsirea tâmplăriei interioare şi exterioare, inclusiv a feroneriei, pervazurilor, tocurilor şi căptuşelilor; reparaţii şi înlocuiri de pardoseli şi placaje de orice natură ca: faianţă, mozaic, marmură, lemn, mase plastice etc;
- reparaţii la trepte, contratrepte, podele, balustrade şi mâna curentă;
- înlocuirea geamurilor sparte sau lipsă, inclusiv chituirea lor; chituirea şi montarea de baghete de lemn sau metalice la geamuri;
- curăţirea coşurilor, curăţirea, repararea şi refacerea sobelor de orice fel;
- repararea şi înlocuirea garniturilor metalice şi uşişelor de curăţire a cenuşii la sobe;
- repararea grilajelor metalice şi a vitrinelor, inclusiv lucrările aferente de zidărie şi tencuieli;

#### **B. La instalaţiile sanitare:**

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

#### **C. La instalaţiile electrice:**

- repararea şi revizuirea instalaţiei electrice; repararea şi înlocuirea dozelor întrerupătoarelor, fasungurilor, prizelor, siguranţelor fuzibile sau automate, butoanelor şi automatelor de scară; înlocuirea becurilor şi a globurilor, repararea tablourilor electrice.







RIAL SRL  
www.rialbv.ro

Str. A. I. Cuza nr. 29  
Braşov, România

Tel: 0268-41.81.73  
E-mail:  
office@rialbv.ro

La sfârşitul contractului de închiriere locatarul va restitui bunul închiriat în starea în care se afla la momentul încetării locaţiunii, dar nu mai puţin decât starea în care l-a primit, cu toate îmbunătăţirile aduse din iniţiativa proprie (cu sau fără aprobarea locatorului) şi fără vreo pretenţie bănească din partea locatorului sau a proprietarului imobilului (Municipiul Braşov sau Statul Român).

**D. Alte obligaţii în sarcina locatarului:**

- curăţirea de frunze, noroi şi alte sedimente, a jgheaburilor şi a burlanelor, curăţirea de zăpadă, ţurţuri de gheaţă şi alte depuneri, a acoperişurilor, jgheaburilor, burlanelor, teraselor, curţilor, trotuarelor.

- să obţină orice avize, autorizaţii, licenţe sau permise necesare pentru amenajarea Spaţiului şi/sau desfăşurarea activităţii sale în spaţiu şi, la expirarea acestora, să le reînnoiască. Toate avizele, autorizaţiile, licenţele sau permisele vor fi prezentate locatorului în termen de 5 zile de la data obţinerii acestora de către locatar de la autorităţile competente;

- să respecte normele, legile locale şi europene. Locatorul nu va fi responsabil pentru nici un accident şi pentru vătămarea nici unei persoane sau pentru pierderea sau prejudicierea vreunui bun (inclusiv al locatarului) survenite în sau în jurul spaţiului din orice cauza posibilă (cutremur, incendii, inundaţii, furt sau alte infracţiuni, întreruperea serviciilor publice de utilităţi, etc.);

**Art. 24.** Locatarul este obligat să permită locatorului sau reprezentăţilor acestuia accesul liber în spaţiu, în vederea inspectării, inventarierii şi controlului modului de folosire corespunzătoare a spaţiului în conformitate cu termenii şi condiţiile prevăzute în prezentul contract precum şi să permită accesul tuturor persoanelor autorizate de locator pentru vizitarea spaţiului cu un preaviz de 48 de ore.

**Art. 25.** Subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat, cesiunea contractului de închiriere sau participarea cu spaţiul închiriat pentru înfiinţarea de societăţi comerciale şi/sau asocieri cu terţe 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 sancţiunea plăţii de daune interese.

**Art. 27.** Locatarul este obligat să comunice locatorului necesitatea efectuării tuturor lucrărilor care cad în sarcina acestuia şi a căror neexecutare pune în pericol siguranţa publică sau a persoanelor care folosesc spaţiul.

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







RIAL SRL  
www.rialbv.ro

Str. A. I. Cuza nr. 29  
Braşov, România

Tel: 0268-41.81.73  
E-mail:  
office@rialbv.ro

Locatarul este obligat să achite toate taxele locale specifice spaţiului închiriat (taxe datorate bugetului local) contravaloarea consumurilor la utilităţi pe toata durata locaţiunii.

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

**Art. 29.** Locatarul este obligat să predea locatorului spaţiul la încetarea din orice cauză legală sau contractuală, a locaţiunii în starea în care i-a fost predat sau în starea în care se află conform art. 23 şi în termenul în care se solicită predarea.

**Art. 30.** În situaţia în care locatarul produce orice prejudiciu cauzat din fapta proprie unei terţe persoane (fizice sau juridice) sau unui bun, răspunde exclusiv pentru prejudiciul cauzat.

**Art. 31.** Locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat cauzată de faptă proprie sau terţe persoane în timpul folosinţei sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedeşte că a survenit fortuit, fiind obligat să întreprindă toate demersurile legale privind această calamitate.

Obligaţia de a dota spaţiul închiriat cu mijloacele necesare pentru prevenirea şi stingerea incendiilor aparţine locatarului, locatorul fiind descărcat de orice răspundere în acest sens.

#### **Cap.VIII – Încetarea şi rezilierea contractului**

**Art. 32.** Locatarul este obligat la plata chiriei până la data predării sau evacuării din spaţiu şi a penalităţilor de întârziere aferente calculate până la data achitării debitului.

**Art. 33.** Atunci când, fără justificare, una din părţile contractuale nu îşi execută obligaţiile născute din prezentul contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locaţiunea, cu daune interese, dacă este cazul, în condiţiile legii.

În cazul în care, locatarul îşi încalcă obligaţiile contractuale, locatorul va notifica locatarului intenţia de reziliere a contractului pentru nerespectare de obligaţii şi motivul precis. Locatarul are la dispoziţie un termen de 15 zile lucrătoare pentru îndepărtarea cauzelor care au stat la baza notificării de reziliere, termen calculat de la primirea notificării. În cazul în care locatarul nu se va conforma notificării locatorului, în termenul stabilit, contractul va înceta de drept, fără alt termen şi fără altă formalitate, prezenta clauza constituind în accepţiunea părţilor un pact comisoriu de grad IV.

**Art. 34.** În momentul rezilierii, locatarul va elibera şi preda spaţiul în conformitate cu prevederile acestui contract, iar toate drepturile, pretenţiile, acţiunile locatarului împotriva locatorului vor înceta. Locatorul este îndreptăţit să păstreze, fără plata către locatar a vreunei compensaţii în această privinţă, îmbunătăţirile, decoraţiunile, construcţiile, finisările etc. rezultate din sau în legătură cu lucrările locatarului, chiar dacă prin acestea s-a adus un spor de valoare spaţiului/imobilului.



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

### **Cap. IX – Alte dispoziții**

**Art. 35.** Părțile sunt ținute întru totul de respectarea obligațiilor prezentului contract, care se completează cu dispozițiile legale în materie.

**Art. 36.** Litigiile născute din nerespectarea obligațiilor prevăzute în contract sunt de competența instanțelor dacă părțile nu reușesc soluționarea lor pe cale amiabilă.

**Art. 37.** În situația în care chiriașul nu achită contravaloarea a 3 chirii consecutive, în ceea ce privește această obligație, prezentul contract constituie titlu executoriu, nemaifiind necesară intervenția instanțelor judecătorești.

**Art. 38.** Prezentul contract s-a încheiat astăzi \_\_\_\_\_ în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR,**

**LOCATAR,**

Director General,

Șef Serviciu Economic & Administrativ

Șef Serviciu Administrare Imobile,

Juridic,

Întocmit,

Viza C.F.P.



**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**

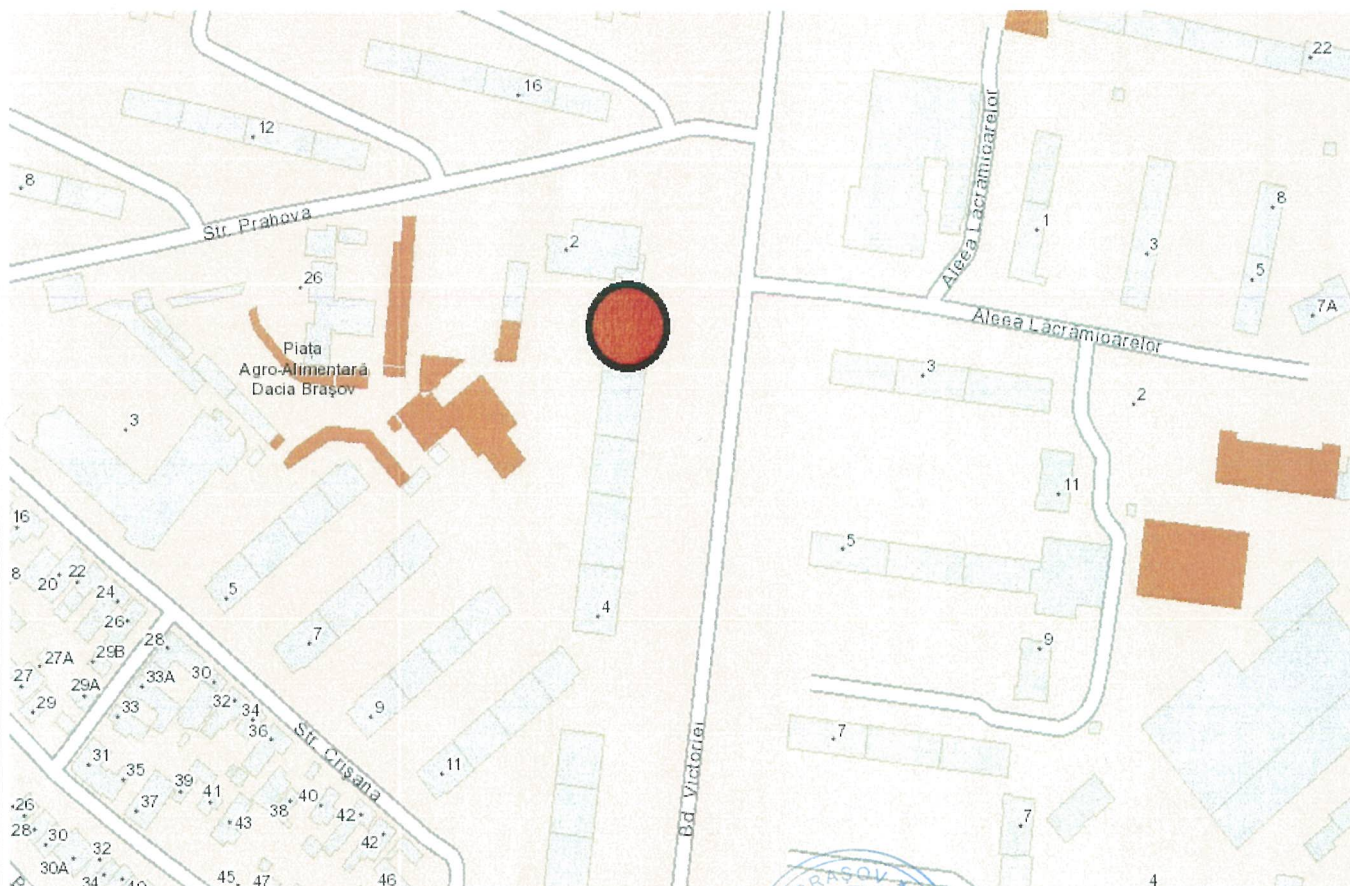
# RAPORT DE EVALUARE

**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 altă 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 zonă 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

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, 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 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: 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

Evaluator autorizat,

Gj. Beres Aron





## 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 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 acceptarea 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 (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 oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

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

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

- ◆ 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](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro) etc.
- ◆ Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

### 1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- În estimarea chiriei s-a ținut seama de faptul că, chiar dacă chiria se atașează unui „mp Arie utilă”, acesta din urmă are ca susținere și o cotă de teren pe care este edificată clădirea.
- Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă 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 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, 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/ABCDEFG/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 placi 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: tâmplarie 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 în crestere, inflatie în crestere 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 desfășoare 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:



- 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 înlăturate 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 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 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 corectie. S-au avut în vedere dimensiunile spațiului (suprafața), tipul constructiv al imobilului, vechimea acestuia, gradul de finisare. O suprafață mai mică, însemnând o valoare unitară /mp mai mare decât a unui spațiu cu o suprafață mai mare.

- Utilizarea. Evaluatorul trebuie să evalueze 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 ajustari 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
- **suprafața:** 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)**

Evaluator autorizat,  
Cj. Beres Aron





## 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:<br>9103/2/2/ABCDE<br>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 societății, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 | A1        |
| 1) S.C. RIAL S.R.L., cu sediul in Brasov                              |                                                                                                                                                                    |           |

## C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                          |           |

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

**Părți comune:** Partile de uz comun generale I (pentru apartamente) sunt: patru curți 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.

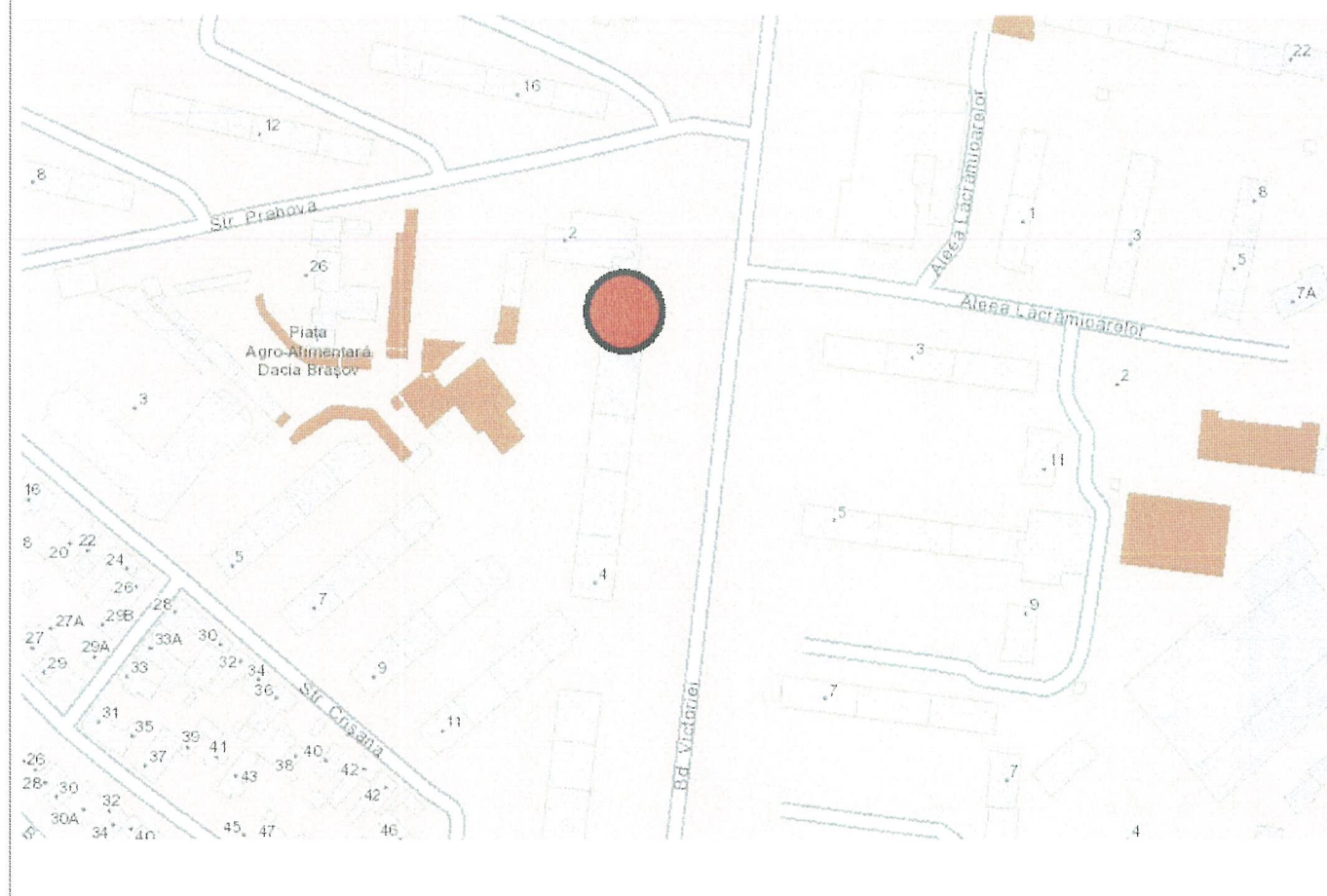
| Nr crt | Nr cadastral                   | Suprafata construită | Suprafata utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe    |
|--------|--------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|---------------------------|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

Neutilizabil în Circuitul Civil



## ANEXA 2

## PLANURI UTILIZATE



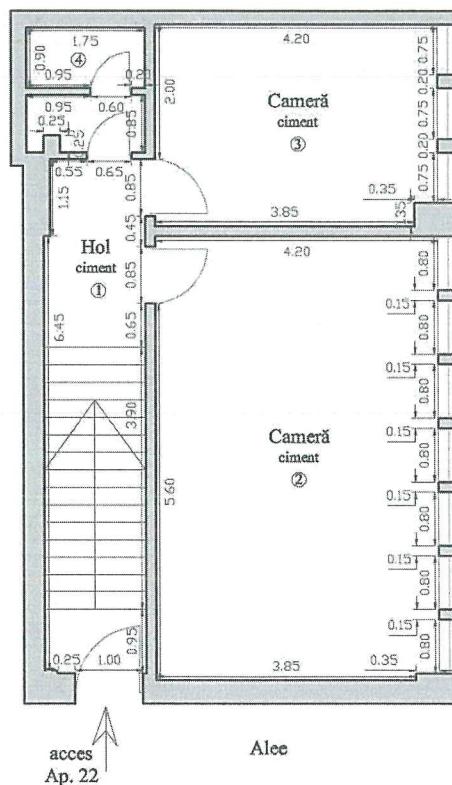


ANEXA 1.37 / ORD. 700

**RELEVU APARTAMENT**

SCARA 1:100

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



| 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                 |
|                |              | <b>Suprafață utilă</b>  | <b>= 54.57 mp</b>    |
|                |              | <b>Suprafață totală</b> | <b>= 54.57 mp</b>    |

Executant  
Ing. PUPĂZĂ Cristian

(semnătura și ștampila)

Data: Martie 2022





## ANEXA 3

## COMPARABILE UTILIZATE PENTRU STABILIREA CHIRIEI

**imobiliare.ro** Adaugă anunț Contul meu

[Anunțuri imobiliare](#) [Birouri de închiriat](#) [Birouri de închiriat în Brașov](#) [Zona Trăceni](#) Brașov

**Birou de închiriat-185 mp** 7,5 € + TVA / mp / lună **1.387,5 € + TVA / lună**

[Brazov, zona Trăceni - Vecinătăți](#)



[Salvează](#)

**0728 292 955**  
0728 292 955

**Ioana Rotariu**  
Asociat Broker  
IADVICE (PRO)

[Trimite mesaj](#)



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#) [Distribuie anunț](#)



[Vizualizare](#)

[Site-ul nostru reduce rata creditului ipotecar. imobiliare.ro te poate ajuta!](#) [Află cât poți economisi!](#)

**Notițe**

[Adaugă o notă](#) [Adaugă](#)

**Specificații**

Id anunț: 95771409 Actualizat în 27/09/2022

Tip imobil: Cămin de birouri Suprafață totală disponibilă: 185 mp

**ALTE DETALII**

IADVICE vă propune spre închiriere un spațiu de birouri în suprafață de 185 mp, situat la etajul 2 al clădirii în zona Trăceni. Biroul este compus dintr-o încăpărie open space, 3 grupuri sanitare și o chiuvetă.

Înșiruirea beneficiază de locuri de parcare, sistem de alarmă, internet, aer condiționat, gresie, geamuri termopan cu tamplărie PVC.

Pentru mai multe detalii, vă rog să mă contactați.

nr grupuri sanitare: 3  
Suprafață construită: 1000 mp  
nr încăperi: 1  
Utilități - Utilități generale (Telefon)  
Finisaje - Pădure (Gresie Parchet)  
Dotări - Diverse (Sistem de alarmă)

preț închiriere: 1388  
monedă închiriere: EUR  
preț închiriere unitar: 7,5  
monedă închiriere unitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat  
câteva mai puțin

**ALTE DETALII PREȚ**

Comision: standard

**Subspații**

Suprafață închiriată: 185 mp

Chirie / mp / lună: 7,5 EUR/mp (total: 1.387,5 EUR/lună) + TVA, Comision: standard

Disponibil: Imediat

Etaj: Etaj 2

## Comparabila 1

Anunturi imobiliare > Birouri de inchiriat > Birouri de inchiriat în Brașov > Zona Aurel Vlaicu

Trageți

## Spatiu birouri zona Centrul Nou

7 €/mp / luna    **2.212 € / luna**

[Trageți](#)    [Zona Aurel Vlaicu - Vezi harta](#)

Salvează

031 63 16 237  
Apelata acum

**Andreea Gerdila**  
Agent  
SMART IMOBILIARE BRAȘOV (P&A)

[Trimite mesaj](#)

[Asocieri anunt](#)    [Reportează anunt](#)    [Distribuie anunt](#)

Măsoară

Să nu îți pierzi reduce rata creditului ipotecar.  
Imobiliare.ro te poate ajuta!

Ană căut poți economisi

### Notițe

Această proprietate este disponibilă pentru vizualizare și rezervare prin intermediul platformei noastre.

[Articula](#)

### Specificații

| Denumire caracteristică | Valoare             | Actualizat la 29.09.2022             |
|-------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| Tip imobil:             | Casa/Villa          | Suprafață totală disponibilă: 316 mp |
|                         |                     | Regim înălțime: P+2E+M               |
|                         | Nr. locuri parcare: | 4                                    |
|                         | Stadiu construcție: | există                               |
|                         | An construcției:    | 2000                                 |

#### ALTE DETALII

Smart Imobiliare va oferi o primă inițială în un spațiu de birou, situat la etajul I al unei case, în zona Centrul Nou, cu suprafață de 316 mp utilă.

Spațiul este compus astfel:

- 4 birouri închise fiecare având camera de depozitare;
- 4 birouri deschise;
- o încăpătoare mare care poate fi folosită pe post de recepție, secretariat;
- o chiotea;
- 2 bai;
- hol;
- balcon.

Spațiul include și 4 locuri de parcare private.

Pentru mai multe informații și vizionări, vă rugăm să sunați la numărul de telefon sau să vizitați anunțul cu ID P10403.

#### ALTE DETALII PREȚ

Comision: 50% + TVA

Nr terose:

Nr grupuri sanitare: 2

% suprafața construită: 379 mp

Nr garaje: 0

Nr etape: 14

Destinație recomandată: birou

Utilități - Utilități generale (Curent, Apa Caldă, Gaz, Căldură)

Finișaje - Izolații termice (Exterior), PVC-uri (Green Paint);

Fenestre cu geam termopan (PVC)

pretincherie: 2212

monstarechistă: ELUF

Disponibilitate proprietate: imediată

cilește mai puțin

### Subspații

| Suprafață inchirială: | 316 mp                                                |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|
| Chirie / mp / luna:   | 7 EUR/mp (total: 2.212 EUR/luna), Comision: 50% + TVA |
| Disponibil:           | imediat                                               |
| Etaji:                | Etaj I                                                |

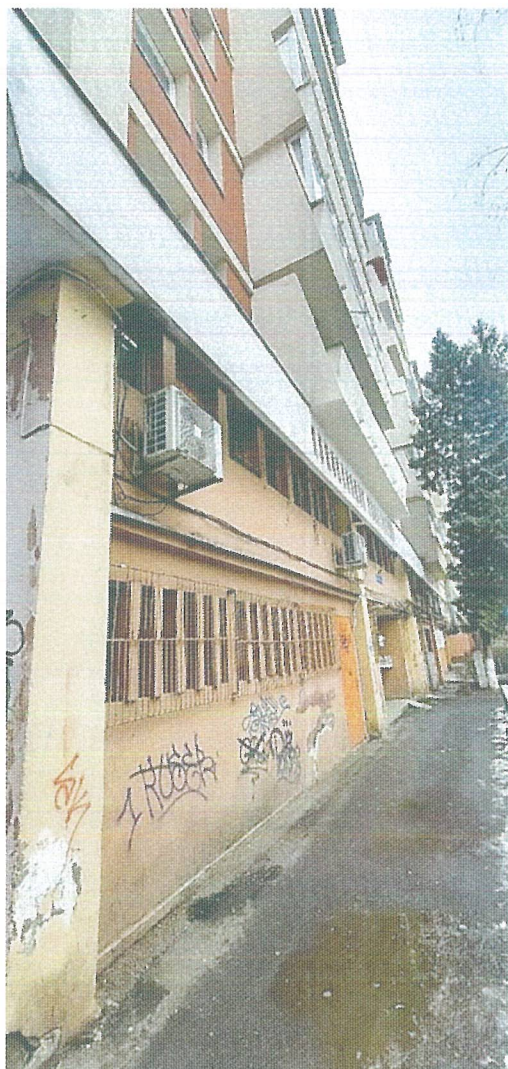
Comparabila 2



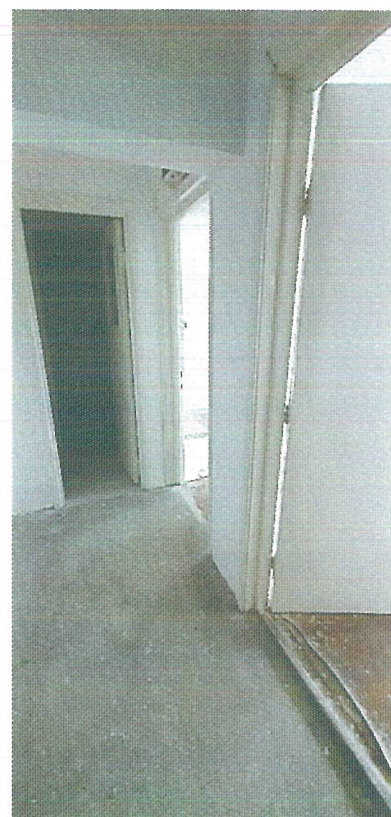




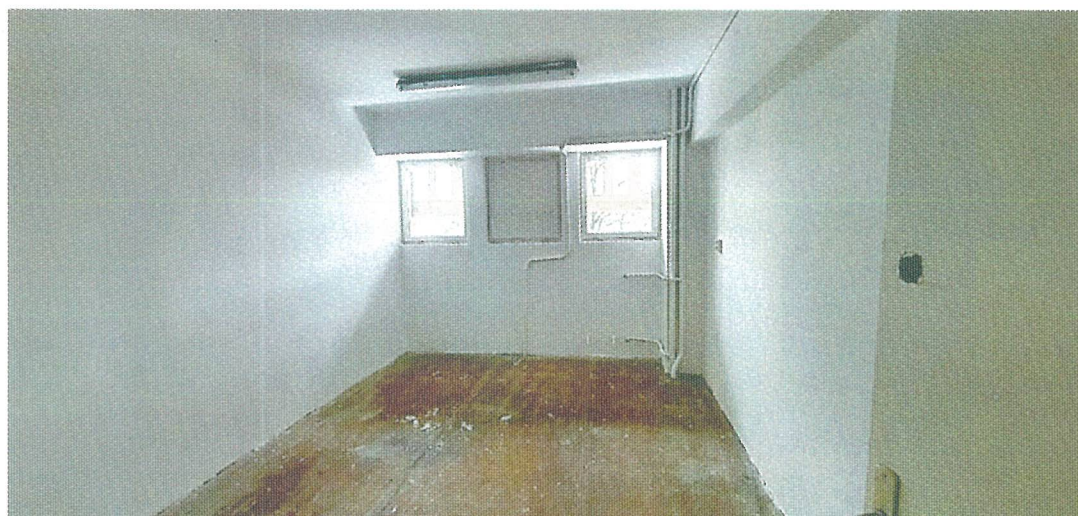
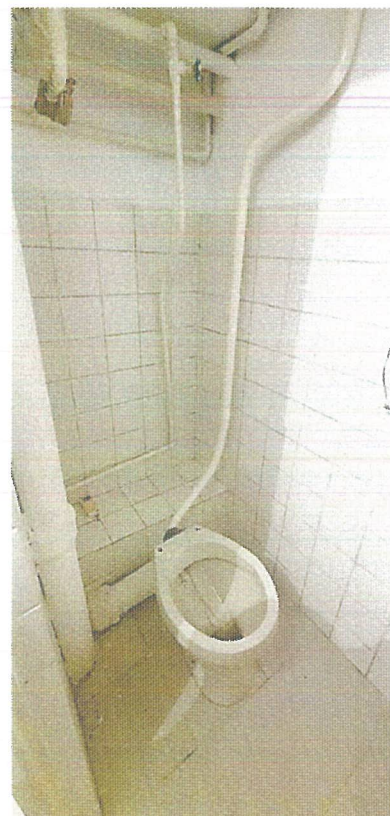
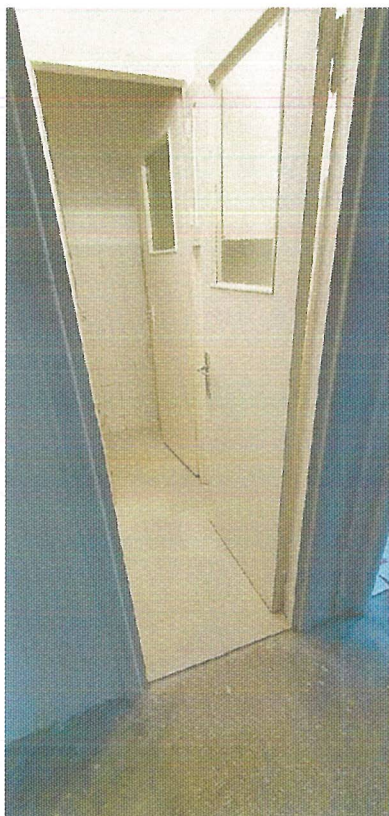
IMAGINI SPAȚIU EVALUAT













## **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 cворum 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 guvernarea 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**

