

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

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică cu strigare conform Hotărâri nr. 106/14.07.2023, 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**, **str. TRAIAN GROZĂVESCU, nr. 8, ap.1**, Județul **BRAȘOV**, identificat prin CF 109865-C1-U1 Braşov, nr. cad. 109865-C1-U1, **proprietatea RIAL SRL Braşov**.

La această dată spațiul este liber.

Spațiul face obiectul unui proces de dare în compensare, suspendat la această dată din lipsă moștenitori.

Spațiul respectiv se închiriază pe o durată de 5 ani.

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

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

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

I. OBIECTUL LICITAȚIEI

Spațiul cu altă destinație ce face obiectul prezentei licitații are destinația de comerț, birou, prestări servicii, este situat în Municipiul **Braşov**, **Str. TRAIAN GROZĂVESCU, nr. 8, ap. 1**, Județul Braşov și are o suprafață utilă de **32,13 mp**.

II. PREȚUL DE PORNIRE

Prețul de pornire al licitației publice a fost stabilit conform raportului de evaluare nr. 605/1/2023 (6390/2021) din 31.03.2023 întocmit de către SC TEAM RONEXPERT SRL BRAȘOV și este de : **958,86 lei + 182,18 lei TVA = 1141,04 lei/lună**.

III. DOCUMENTELE NECESARE PENTRU PARTICIPAREA LA LICITAȚIE

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

A. Pentru societăți comerciale:



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

1. copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerţului Braşov, de pe actul constitutiv şi actele adiţionale la acesta, precum şi de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală;
2. certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerţului, din care să rezulte că nu se află în una dintre prevederile prevăzute de Legea 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă;
3. certificat de atestare fiscală emis de Direcţia Fiscală, str. Dorobanţilor nr. 4
4. adeverinţa emisă de ANAF Braşov, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7 din care să rezulte faptul că are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local al Municipiului Braşov ;
5. dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în cuantum de **50 lei**
6. dovada achitării contravalorii taxei de înscriere la licitaţie, în cuantum de **600 lei**, care nu se restituie indiferent dacă depune sau nu documentele de participare la licitaţie.
7. dovada constituirii garanţiei de participare la licitaţie, în cuantum de **2282.08 lei**, reprezentând contravaloarea chiriei lunare pentru două luni.
8. declaraţie pe propria răspundere că va respecta condiţiile de mediu specifice bunului
9. declaraţie pe propria răspundere că nu va schimba parţial sau total destinaţia bunului sau structura interioară a acestuia

B. Pentru comercianţii persoane fizice autorizate sau asociaţii familiale:

1. copie după actul de identitate, de pe autorizaţia de funcţionare şi după Certificatul de Atestare Fiscală;
2. certificat de atestare fiscală emis de Direcţia Fiscală, str. Dorobanţilor nr. 4;
3. adeverinţa emisă de ANAF Braşov, str. Mihail Kogălniceanu nr. 7 din care să rezulte faptul că are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local al Municipiului Braşov ;
4. dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în cuantum de **50 lei** ;
5. dovada achitării contravalorii taxei de înscriere la licitaţie, în cuantum de **600 lei**, care nu se restituie indiferent dacă depune sau nu documentele de participare la licitaţie;
6. dovada constituirii garanţiei de participare la licitaţie, în cuantum de **2282.08 lei**, reprezentând contravaloarea chiriei lunare pentru două luni;
7. declaraţie pe propria răspundere că va respecta condiţiile de mediu specifice bunului;
8. declaraţie pe propria răspundere că nu va schimba parţial sau total destinaţia bunului sau structura interioară a acestuia;

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

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

În vederea participării la licitaţie, ofertanţii sunt obligaţi să depună la casieria RIAL S.R.L. sau în contul RO91 BFER 1960 0003 6727 RO01 deschis la TECHVENTURES BANK, Suc. Braşov garanţia de participare la licitaţie.

Ofertanţilor necâştigători li se va restitui garanţia în termen de 10 zile de la data adjudecării licitaţiei.

Garanţia de participare la licitaţie se va pierde în cazul nesemnării contractului de închiriere în termenul prevăzut în caietul de sarcini, din vina ofertantului câştigător.

Toate documentele enumerate mai sus se vor depune într-un plic sigilat împreună cu cererea de participare la licitaţia 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 DESFĂŞURARE A LICITAŢIEI

Închirierea spaţiului cu altă destinaţie se realizează prin licitaţie publică cu strigare, adjudecarea având loc atunci când se oferă cel mai mare preţ .`

Fiecare pas de licitare stabilit valoric este de 10 % din preţul de pornire, respectiv **114,10 lei** .

Ofertanţii participanţi la licitaţie sunt trecuţi pe o listă în ordinea depunerii cererii de participare la licitaţie şi li se înmânează taloane cu numere de identificare, corespunzătoare numărului de ordine din listă.

Licitaţia are loc la data de **16.04.2024** ,ora **10.00**, la sediul RIAL S.R.L. din Braşov, str. Al. I. Cuza nr. 29, este la a treia publicare şi este valabilă dacă se prezintă cel puţin 1 (un) ofertant care a depus toate documentele enumerate la cap. III.

În cursul şedinţei de licitaţie, ofertanţii au dreptul să anunţe prin strigare şi ridicarea talonului de participare, un preţ egal sau mai mare decât preţul anunţat de preşedintele comisiei de licitaţie.

Dacă se oferă de către ofertanti preţul de pornire al licitaţiei, preşedintele comisiei va putea creşte preţul cu un alt pas de licitare, până când unul dintre ofertanţi acceptă preţul astfel majorat şi nimeni nu va oferi un preţ mai mare.



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

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

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

V. ALTE SARCINI

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

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

COMISIE LICITAȚIE:

CHIRILĂ – BUGA ELENA
BĂDILĂ ELENA
BURCOI LILIANA
BUZOIANU SIMONA

- PREȘEDINTE
- MEMBRU
- MEMBRU
- SECRETAR



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

OFERTANT

FORMULAR 1

CĂTRE

RIAL SRL BRAȘOV

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

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

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

Menționez că am luat la cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne obligăm ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de închiriere în termenul stabilit prin procesul verbal de licitație, în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de participare aferente.

OFERTANT

.....



RIAL SRL
www.rialbv.ro

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

Tel: 0268-41.81.73
E-mail:
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 Licitatie 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 perioada de _____, conform Procesului verbal nr _____ / _____ al Comisiei de Licitatie.

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 autorității 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 si 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 Brașov, 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 Brașov) și cu alocarea de către acesta a fondurilor necesare acestor reparații.

În funcție de fondurile alocate de către proprietarul imobilului, în acest scop, să ia măsuri pentru menținerea în stare 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, şorturilor, 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 Brașov, România	Tel: 0268-41.81.73 E-mail: office@rialbv.ro
--	-----------------------------------	---	--

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

D. Alte obligații în sarcina locatarului:

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

- să obțină orice avize, autorizații, licențe sau permise necesare pentru amenajarea Spațiului și/sau desfășurarea activității sale în spațiu și, la expirarea acestora, să le reînnoiască. Toate avizele, autorizațiile, licențele sau permisele vor fi prezentate locatorului în termen de 5 zile de la data obținerii acestora de către locatar de la autoritățile competente;

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

Art. 24. Locatarul este obligat să permită locatorului sau reprezentăților acestuia accesul liber în spațiu, în vederea inspectării, inventarierii și controlului modului de folosire corespunzătoare a spațiului în conformitate cu termenii și condițiile prevăzute în prezentul contract precum și să permită accesul tuturor persoanelor autorizate de locator pentru vizitarea spațiului 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 spațiul închiriat pentru înființarea de societăți comerciale și/sau asocieri cu terțe persoane fizice sau juridice atrage rezilierea de plin drept a contractului de închiriere.

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

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

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



RIAL SRL
www.rialbv.ro

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

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

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

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

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

Art. 30. În situația în care locatarul produce orice prejudiciu cauzat din fapta proprie unei terte 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 terțe persoane în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit, fiind obligat să întreprindă toate demersurile legale privind această calamitate.

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

Cap.VIII – Încetarea și rezilierea contractului

Art. 32. Locatarul este obligat la plata chiriei până la data predării sau evacuării din spațiu și a penalităților de întârziere aferente calculate până la data achitării debitului.

Art. 33. Atunci când, fără justificare, una din părțile contractuale nu își execută obligațiile născute din prezentul contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune interese, dacă este cazul, în condițiile legii.

În cazul în care, locatarul își încalcă obligațiile contractuale, locatorul va notifica locatarului intenția de reziliere a contractului pentru nerespectare de obligații și motivul precis. Locatarul are la dispoziție 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 și fără altă formalitate, prezenta clauza constituind în accepțiunea părților un pact comisoriu de grad IV.

Art. 34. În momentul rezilierii, locatarul va elibera și preda spațiul în conformitate cu prevederile acestui contract, iar toate drepturile, pretențiile, acțiunile locatarului împotriva locatorului vor înceta. Locatorul este îndreptățit să păstreze, fără plata către locatar a vreunei compensații în această privință, îmbunătățirile, decorațiunile, construcțiile, finisările etc. rezultate din sau în legătură cu lucrările locatarului, chiar dacă prin acestea s-a adus un spor de valoare spațiului/imobilului.



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

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,

Şef Serviciu Economic & Administrativ

Şef Serviciu Administrare Imobile,

Juridic,

Întocmit,

Viza C.F.P.

EXPERTIZE JUDICIAIRE



OPINIE ASUPRA VALORII

S.C. TEAM RONEXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR nr. 0643, cu sediul în mun. Brasov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10662 având specializările EPI și EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 42910 / 02.12.2022 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ȚIRIAC, în baza contractului nr. 605 / 2023 (6390 / 2021), a întocmit raportul de evaluare pentru estimarea cuantumului chiriei pentru spațiul cu altă destinație, aflat în proprietatea SC RIAL SRL, situat în mun. Brașov, Str. Traian Grozăvescu, nr. 8, ap. 1 - 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 licitație. Prezenta opinie este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul, proprietatea SC RIAL SRL, spațiu cu altă destinație, identificat prin CF 109865-C1-U1 Brașov nr. cad. 109865-C1-U1 compus din spațiu cu altă destinație.

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Brașov, Str. Traian Grozăvescu, nr. 8, ap. 1 - SAD, și este în proprietatea SC RIAL SRL.

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

Proprietarul imobilului: SC RIAL SRL

1.2. Data evaluării: 31.03.2023

Data inspectării proprietății imobiliare: 31.03.2023

1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022
- Extras CF 109865-C1-U1 Brașov
- Planuri de încadrare în zona și planul spațiului întocmit de ing. Pupăză Cristian
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 31.03.2023

1.4. Valoarea propusă

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

**pentru spațiu cu altă destinație situat în mun. Brașov, Str. Traian Grozăvescu, nr. 8, ap. 1,
având suprafața utilă de 32,13 mp:**

193,74 Euro / lună, respectiv 958,86 lei / lună

(6,03 Euro/mp/ lună, respectiv 29,84 lei/mp/lună)

curs RON / EUR = 4,9491 RON din 31.03.2023

valoare obținută prin metoda comparațiilor de piata

(valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

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

Data: 31.03.2023

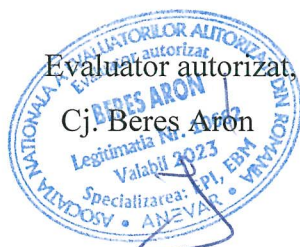


Declarație de certificare

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.

31.03.2023



C U P R I N S

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. Str. Traian Grozăvescu, nr. 8, ap. 1 și este în proprietatea SC RIAL SRL. Spațiul este identificat prin CF 109865-C1-U1 Brașov nr. cad. 109865-C1-U1.

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 nerestricțiv și se referă exclusiv la proprietatea ce face obiectul închirierii. Se consideră ca 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 quantumul 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”*.

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

1.5. Data inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator ing. Pupăză Diana în data de 31.03.2023. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (stare fizică, descriere, activitate desfășurată) și s-a efectuat măsurătoarea de către ing. Pupăză Cristian - pentru stabilirea suprafeței exacte de închiriat. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 31.03.2023, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării este **31.03.2023**.

1.7. Moneda raportului. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,9491 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 31.03.2023.

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

1.8. Standardele aplicabile

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

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

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia proprietății imobiliare;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate 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, 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 (unde este cazul), 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 (copie extras CF anexat raportului). Suprafața a fost preluată din releveul întocmit de către ing. Pupăză Cristian (anexat prezentului raport) și din documentele puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului. În cartea funciara nu este înscrisă destinația actuală a apartamentului - spațiu cu altă destinație (SAD).

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona Centrul Civic (str. Traian Grozăvescu), jud. Brașov. Arterele de circulație învecinate sunt asfaltate, nefiind probleme de circulație.

Tipul zonei de amplasare: rezidențială și comercială - zona Centrul Civic - Aula Universității - str. Traian Grozăvescu.

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

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

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

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

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Adresa imobilului – mun. Brașov, str. Str. Traian Grozăvescu, nr. 8, ap. 1

Identificare CF - CF 109865-C1-U1 Brașov nr. cad. 109865-C1-U1

Zona de încadrare în localitate – zona B

Descrierea clădirii – SAD, amplasat la parterul unei clădiri cu regim de înălțime P+E
PIF – 1933

Regim de înălțime – P+E

Suprafața utilă – conform releveu întocmit de persoana autorizată ANCPI - 32,13 mp

Stare tehnică – bună

Mediu – normal

Structura construcției este următoarea:

- Fundații din beton armat.
- Structura de rezistență din beton armat cu zidărie cărămidă.
- Planșee din beton armat.
- Șarpantă lemn cu învelitoare țiglă ceramică.
- Instalații pentru apă și canalizare.
- Iluminarea se face prin corpuri de iluminat cu incandescență.
- Instalații electrice cu circuite pentru prize și separat pentru corpuri de iluminat.
- Încălzirea și prepararea apei calde se realizează cu CT proprie.

Spațiul este situat la parterul construcției cu regim de înălțime P+E. Finisajele spațiului sunt medii - pardoseală gresie, zugrăveli lavabile, pereți placați cu faianță, tâmplărie PVC cu geamuri termopan, respectiv uși interioare din lemn și ușă de intrare metalică. 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 chiriilor 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, chiriarii 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 perioada, scaderea fiind cauzata 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 aparitia incertitudinilor in economia țării noastre (deficit bugetar in crestere, inflatie in crestere galopanta - 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”.

Scaderea gradului de ocupare a fost observata in special in randul spatiilor cu alta destinatie (spatii comerciale și in special birouri), deoarece o parte dintre chiriasi au decis ca activitatea sa si-o desfasoare partial / exclusiv in mediul on-line.

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

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

Pe piata se intalnesc oferte suficiente pentru a putea formula o parere sustinuta de datele din piata.

Se concluzioneaza piata specifica, pentru:

- Spatii cu alta destinație decât cea de locuință.

Oferta competitiva

Oferta se refera la productia si disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie sa alcatuiasca un inventar al proprietatilor care intra in competitie cu proprietatea in cauza. Proprietatile competitive cuprind pe cele deja existente, unitatile aflate in constructie care vor intra pe piata, precum si cele aflate in stadiu de proiect. Evaluatorul trebuie – de asemenea, sa aibe in vedere unitatile care vor fi demolate, adaugate sau inlaturate prin reconversie.

O analiza extinsa asupra zonelor comparabile din municipiul Brașov a condus la concluzia ca pe piata exista o oferta semnificativa, acestea fiind intalnite în imobilele din zona Centrul Civic.

In anexa ce contine ofertele competitive, atasata prezentului raport de evaluare, sunt prezentate detalii despre spatiile comparabile cu proprietatile care fac obiectul prezentului raport de evaluare, din această zonă.

Din punct de vedere al ofertei competitive aceasta este relativ mare, iar lipsa cererii solvabile face ca, pe masura trecerii timpului, cotațiile sa scada din ce in ce mai mult. Astfel, se regaseste aici intreaga plaja de componente a ofertei competitive.

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

Echilibrul pietei

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

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

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

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

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

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

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

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

În ce privește zona studiată (Centrul Civic), au fost identificate oferte pentru chirii cuprinse între 420 și 930 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 evaluate, necesită analiză comparativă și corectie. S-au avut în vedere dimensiunile spațiului (suprafața), tipul constructiv al imobilului, vechimea acestuia, gradul de finisare. O suprafață mai mică, însemnând o valoare unitară /mp mai mare decât a unui spațiu cu o suprafață mai mare.

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

3.3. Cea mai bună utilizare

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

Cea mai bună utilizare se definește ca:

„Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Caracteristicile esențiale ale amplasamentului rămân neschimbate chiar dacă pe teren se află sau nu un imobil (destinația imobilului poate fi schimbată). Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducător iar valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de acest teren.

CMBU este analizată uzual în situațiile:

- o cea mai bună utilizare a terenului considerat liber,

- cea mai buna utilizare a terenului construit.

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

In acest context, daca utilizarea curenta ar fi puternic depreciata fizic sau funcțional si alte utilizari alternative nu ar fi fezabile financiar, atunci CMBU ar fi demolarea si casarea constructiei. Aceste proprietati se analizeaza pe baza a două utilizari: continuarea utilizarii existente si conversia la o utilizare alternativa.

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

3.4. Abordarea pe baza de comparații - chirii

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din inchirierea de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.romimo.ro etc), la data evaluării există câteva oferte pentru inchiriere care sunt sintetizate în tabelele următoare:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Proprietatea de evaluat	Proprietati comparabile		
			A	B	C
	Chirie (EUR/luna)		750	930	499,85
	Tipul comparabilci		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
2	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
3	Conditii de inchiriere	normale	normale	normale	normale
4	Cheltuieli imediate dupa inchiriere	da	fara	fara	fara
5	Conditiiile pietei	actual	actual	actual	actual
6	Adresa	str. Traian Grozavescu, nr. 8	Centrul Civic	Centrul Civic - cladirea CAS	Centrul Civic - zona AFI
	Localizare	zona centru civic - Aula Universitatii	zona centru civic	zona centru civic	zona centru civic
7	Caracteristici fizice				
	Tip spatiu	P / P+E	P / P+E	E / P+10E	E / P+10E
	Finisaje si dotari	finisaje medii, necesita reparatii minore / nemobilat, neutilat	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii
	Incalzire/apa calda	sistem centralizat	sistem centralizat	sistem centralizat	sistem centralizat
	Arie utila (mp)	32,13	100	117	65
8	Utilizare	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie	spatiu cu alta destinatie
	Chirie / mpAu (EUR)		7,50	7,95	7,69

Calcul chirie:

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	str. Traian Grozavescu, nr. 8	Centrul Civic	Centrul Civic - cladirea CAS	Centrul Civic - zona AFI
Chirie (EUR/mp)		7,50	7,95	7,69
TIP COMPARABILA				
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Ajustare procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip comparabila		-0,75	-0,80	-0,77
Pret ajustat		6,75	7,16	6,92
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		6,75	7,16	6,92
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		6,75	7,16	6,92
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		6,75	7,16	6,92
CHELTUIELI IMEDIATE				
Cheltuieli imediate dupa inchiriere	da	fara	fara	fara
Ajustare procentuala		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru conditii de inchiriere		-0,34	-0,36	-0,35
Pret ajustat		6,41	6,80	6,57
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		6,41	6,80	6,57
LOCALIZARE				
Localizare	zona centru civic - Aula Universitatii	zona centru civic	zona centru civic	zona centru civic
Ajustare procentuala		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru localizare		-0,32	-0,34	-0,33
Pret ajustat		6,09	6,46	6,25
CARACTERISTICI FIZICE				
Tip spatiu	P / P+E	P / P+E	E / P+10E	E / P+10E
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare pentru tip apartament		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		6,09	6,46	6,25
Finisaje si dotari	finisaje medii, necesita reparatii minore / nemobilat, neutilat	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii
Ajustare procentuala		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru finisaje		-0,30	-0,32	-0,31
Pret ajustat		5,79	6,14	5,94
Incalzire	sistem centralizat	sistem centralizat	sistem centralizat	sistem centralizat
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare pentru incalzire		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		5,79	6,14	5,94
Aria utila	32,13	100	117	65
Ajustare unitara		3,50%	4,00%	1,50%
Ajustare pentru aria utila		0,20	0,25	0,09
Pret ajustat		5,99	6,39	6,03
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru caracteristici econom.		0,00	0,00	0,00

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	str. Traian Grozavescu, nr. 8	Centrul Civic	Centrul Civic - cladirea CAS	Centrul Civic - zona AFI
Pret ajustat		5,99	6,39	6,03
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		5,99	6,39	6,03
Ajustare totala neta		-1,51	-1,56	-1,66
Ajustare totala neta (%)		-20,11%	-19,66%	-21,64%
Ajustare totala bruta		1,91	2,06	1,84
Ajustare totala bruta (%)		25,44%	25,94%	23,98%
Nota: Pentru comparabila C s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta (%)				
Valoare chirie lunara unitara la data de 31.03.2023		curs RON / 1EUR	EUR/mp	6,03
		4,9491	RON/mp	29,84
Valoare chirie lunara totala la data de 31.03.2023		curs RON / 1EUR	EUR	193,74
		4,9491	RON	958,86

Ajustările efectuate au avut în vedere:

- **marja de negociere și comisionul agentului imobiliar:** a fost estimată la aproximativ 10% din valoarea unitară solicitată
- **condiții de piață:** toate comparabilele au fost obținute la data evaluării, motiv pentru care nu se consideră necesară aplicarea vreunei ajustări
- **cheltuieli imediate după închiriere / finisajele spațiului / componenta non-imobiliara:** având în vedere starea spațiului, s-au făcut ajustări de 5% la comparabile
- **localizare:** s-au aplicat ajustări deoarece amplasamentul este inferior comparativ cu al comparabilelor (acestea sunt în vecinătatea AFI Mall)
- **încalzire:** nu s-au efectuat ajustări
- **suprafata:** s-au efectuat ajustări la spațiile care au o suprafață mai mare (ajustare pozitivă), respectiv la spațiile care au o suprafață mai mică (ajustare negativă)

Valoarea unitară a chiriei pentru spațiul situat în mun. Brașov, Str. Traian Grozăvescu, nr. 8, ap. 1, jud. Brașov, prin metoda comparației, este: 6,03 Euro/mp/lună, respectiv 193,74 Euro/lună (valoarea nu conține TVA).

Capitolul 4

RECONCILIAREA ȘI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

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

**pentru spațiu cu altă destinație situat în mun. Brașov, Str. Traian Grozăvescu, nr. 8, ap. 1,
în suprafață utilă de 32,13 mp:**

**193,74 Euro / lună, respectiv 958,86 lei / lună
(6,03 Euro/mp/ lună, respectiv 29,84 lei/mp/lună)
curs RON / EUR = 4,9491 RON din 31.03.2023
valoare obținută prin metoda comparațiilor de piata
(valoarea nu contine TVA)**

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

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

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

Valoarea este o predicție.

Valoarea este subiectivă.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Mențiuni suplimentare:

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

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

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

**193,74 Euro / lună, respectiv 958,86 lei / lună
(6,03 Euro/mp/ lună, respectiv 29,84 lei/mp/lună)
curs RON / EUR = 4,9491 RON din 31.03.2023
valoare obținută prin metoda comparațiilor de piata
(valorile nu contin TVA)**



ANEXA 1

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 109865-C1-U1 Brașov

Nr. cerere	59805
Zile	18
Luna	05
Anul	2020
Cod verificare	1000R4600236

Unitate Individuală

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Brașov, Et. parter, Ap. 1, Jud. Brașov

Părți comune: terenul construit și neconstruit cu nr cad 109865 de 96 mp, fundațiile, fațadele, șarpanta, învelitoarea, podul, scarile și casa scării, bransamentele instalațiilor existente

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	109865-C1-U1	-	34,77	836/3717	4320/1920 C	camera, bucatarie, baie, hol

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
155000 / 13/12/2017	
Act Administrativ nr. 289, din 26/11/1998 emis de Consiliul Local al Municipiului Brașov; Act Administrativ nr. 9, din 11/01/1991 emis de Prefectura Județului Brașov; Act Notarial nr. 6292, din 12/12/2017 emis de IONAS Alexandru Mihai; Act Administrativ nr. 9, din 11/01/1991 emis de Prefectura Județului Brașov;	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept aport în natură la capitalul social, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) RIAL SRL BRAȘOV, CIF:1107650	

C. Partea III. SARCINI .

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

STR. TR. GROTAVEȘCU, NR. 8

19.05.2020.

JI-

Carte Funciară Nr. 109865-C1-U1 Comuna/Graș/Municipiu: Brașov

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Brașov, Et. parter, Ap. 1, Jud. Brașov

Părți comune: terenul construit și neconstruit cu nr cad 109865 de 96 mp, fundațiile, fațadele, șarpanta, învolitoarea, podul, scarile și casa scarilor, bransamentele instalațiilor existente

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	109865-C1-U1	-	34,77	836/3717	4320/19200	camera, bucatarie, baie, hol

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

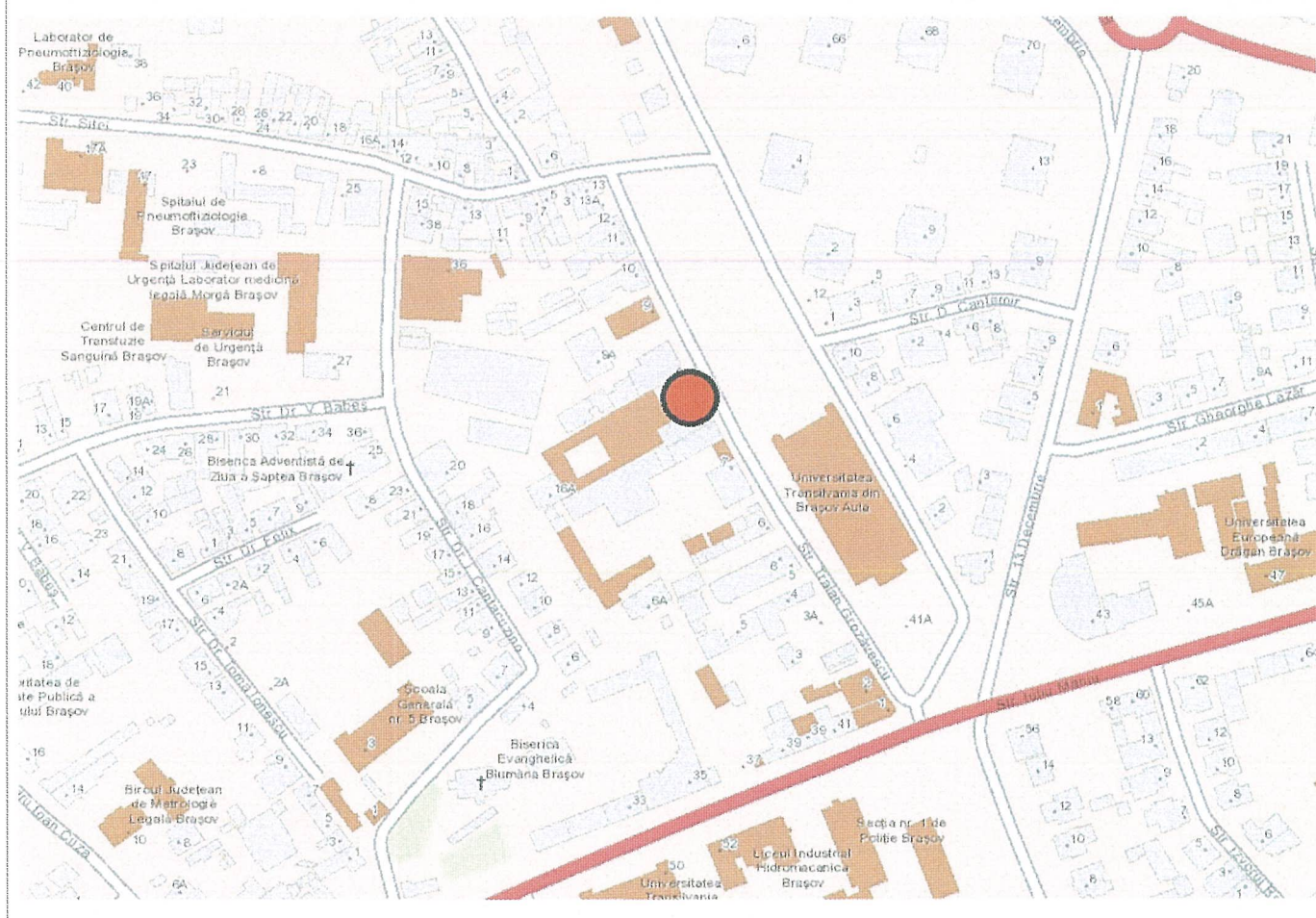
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/05/2020, 14:44

ANEXA 2

PLANURI UTILIZATE

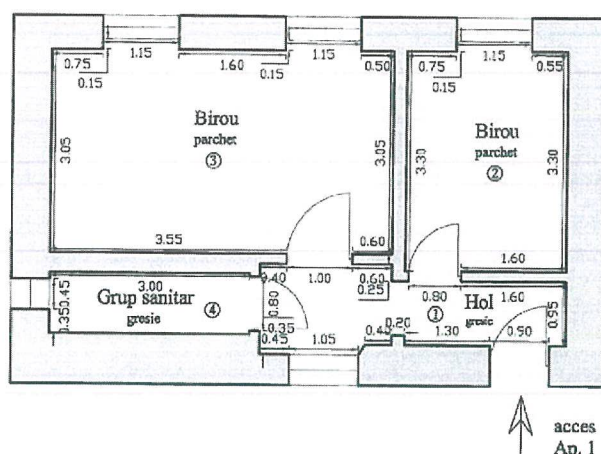


ANEXA 18 / ORD. 600

RELEVU S.A.D.

SCARA 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafața (mp)	Adresa imobilului	
109865	96	Mun. Brașov, str. Traian Grozăvescu, nr. 8, ap. 1, parter	
Carte Funciară colectiva	109865	UAT	Brașov
Cod unitate individuală (UI)	U1	CF Individuală	109865-C1-U1



Nr. apartament	Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
Ap. 1	1	Hol	5.12
	2	Birou	8.26
	3	Birou	16.05
	4	Grup sanitar	2.70
	Suprafață utilă		= 32.13 mp

Executant
Ing. PUPĂZĂ Cristian

(semnătura și ștampila)

Data: Aprilie 2023



ANEXA 3

COMPARABILE UTILIZATE PENTRU STABILIREA CHIRIEI

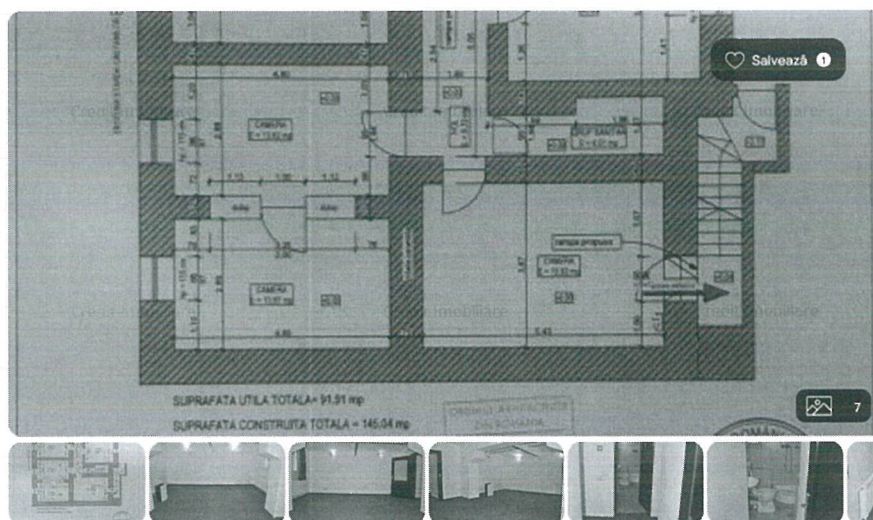
Anunțuri imobiliare > Birouri de închiriat > Birouri de închiriat în Brașov > zona Centrul Civic > Spațiu pentru birouri de închiriat

[Înapoi](#)

Spațiu pentru birouri de închiriat

7,5 € / mp / lună **750 € / lună**

[Brasov, zona Centrul Civic - Vezi hartă](#)



0748 155 741
0748 155 742



Zoltan Tuzson
broker immobilier

CREDIT IMOBILIARE PRO

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Ascunde anunț](#)

[Raportează anunț](#)



Specificații

ID Anunț: X7J40401H

Actualizat în 06.05.2023

Tip imobil:

Casa/Vila Suprafață totală disponibilă:

100 mp

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

ALTE DETALII

Spațiu de închiriat în zona centru civic, pretabil birouri, cabinet avocatură etc.

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 50%

Subspații

Birouri

Suprafață închiriată:

100 mp

Chirie / mp / lună:

7,5 EUR/mp (total: 750 EUR/lună) + alte cheltuieli, Comision: 50%

Disponibil:

imediat

Comparabila 1

Anunțuri imobiliare > Birouri de închiriat > Birouri de închiriat în Brașov > zona Centru Civic > Spațiu pentru birouri Centru Civic, Clădirea CAS

Înapoi

Spațiu pentru birouri Centru Civic, Clădirea CAS

7.94 € / mp / lună **930 € / lună**

Brașov, zona Centru Civic - Vezi hartă



Salvează

0756 342 664
0774 994 172



Denisa Matei
Consultant Imobiliar

REGIS IMOBILIARE

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază



Ascunde anunț Raportează anunț



Vezi hartă

Specificații

ID Anunț: XD2714025

Actualizat în 09.03.2025

Tip imobil:	Clădire de birouri	Suprafață totală disponibilă:	117 mp
		Stadiu construcție:	există
		An construcție:	1995

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

ALTE DETALII

REGIS Imobiliare propune spre închiriere un spațiu pentru birouri situat în Centru Civic, în clădirea CAS.

Imobilul este împartit astfel: zona de recepție, hol, birou principal open space, baie, bucatarie, și alte două birouri.

Acesta dispune de alarmă, sistem de climatizare, camere de supraveghere, podea de granit, uși din lemn masiv și se închiriaza parțial mobilat.

Accesul se poate face prin două porți, iar spațiul este unul... citește mai mult

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: A

Subspații

Suprafață închirială:	117 mp
Chirie / mp / lună:	7.94 EUR/mp (total: 930 EUR/lună)
Disponibil:	imediat

Comparabila 2

Anunțuri imobiliare > Birouri de închiriat > Birouri de închiriat în Brașov > zona Centrul Civic > Închiriere spațiu birouri Centrul Civic Mihail Kogălniceanu

[Înapoi](#)

Închiriere spațiu birouri Centrul Civic Mihail Kogălniceanu

7,69 € / mp / lună **499,85 € / lună**

[Brașov, zona Centrul Civic - Vezi hartă](#)



[Ascunde anunț](#)

[Raportează anunț](#)



Specificații

ID Anunț: X4KQ5403Q

Actualizat în 29.03.2023

Tip imobil:

Clădire de birouri

Suprafață totală disponibilă:

65 mp

Clasa birouri:

B

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

ALTE DETALII

Spațiu compus din 2 birouri luminoase cu vedere către AFI, 1 Bucătărie, 1 baie. Loc de fumat amenajat pe nivelul unde este amplasat spațiul.

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 50% din valoarea primei luni de chirie

Subspații

Spațiu Birouri

Suprafață închirială:

65 mp

Chirie / mp / lună:

7,69 EUR/mp (total: 499,85 EUR/lună), Comision: 50% din valoarea primei luni de chirie

Disponibil:

imediat

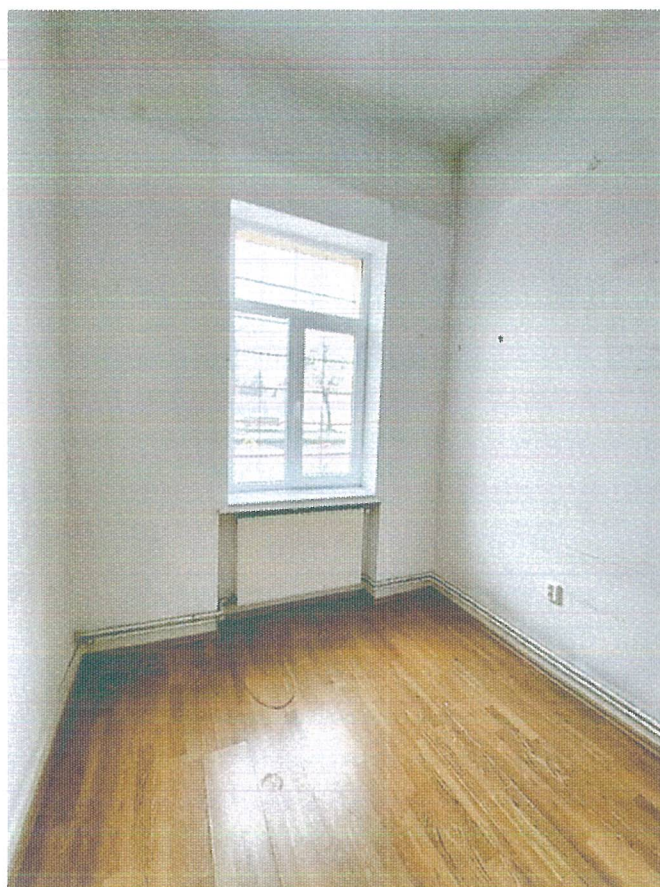
Comparabila 3

ANEXA 4

IMAGINI SPAȚIU EVALUAT







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

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Al Societății RIAL S.R.L.

HOTĂRÂREA Nr.106/14.07.2023

Privind: - propunerea de valorificare prin inchiriere urmare unei licitații publice cu strigare a spațiilor proprii ale Rial SRL, cu alta destinație, situate în Brașov str. Lunga nr. 224 și str. Traian Grozavescu nr. 8.

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 ai Consiliului de Administrație ai RIAL SRL și desemnat în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr.15/09.09.2021;

Întrunit în ședință la data de 14.07.2023, conform art. 41 din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului de Administrație al Societății RIAL SRL, modificat și aprobat prin Hotărârea nr. 101/31.05.2023.

Văzând Referatul fn/22.05.2023 prin care se solicita aprobarea Consiliului de Administrație privind valorificarea spațiilor cu alta destinație situate în Brașov str. Lunga nr. 224 și str. Traian Grozavescu nr. 8, Consiliul de Administrație, prin scoatere la licitație publică cu strigare.

Luând în considerare conținutul Procesului verbal al ședinței Consiliului de Administrație al Societății RIAL SRL din data de 14.07.2023, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

În temeiul dispozițiilor cuprinse la: art. 9 pct. 9.1 din Actul Constitutiv al Societății RIAL SRL, art. 142 alin. (1) din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată cu modificările și completările ulterioare, art. 4 alin. (2) din OUG nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice modificată și completată precum și art. 77 pct. 20 din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului de Administrație al Societății RIAL SRL, aprobat prin Hotărârea nr. 101/31.05.2023;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Consiliul de Administrație al Societății Rial SRL aproba propunerea de valorificare prin inchiriere urmare unei licitații publice cu strigare, a spațiilor proprii Rial SRL, cu alta destinație situate în Brașov str. Lunga nr. 224 și str. Traian Grozavescu nr. 8.

Art.2. Responsabili cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri este conducerea executivă, serviciile și compartimentele funcționale din cadrul societății Rial SRL.

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

Ec. Oprea Maria



Secretar CA
Bia Monica

