

H O T Ă R Ă R E A nr. ____
din _____2022

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a Clădirii Internat, în regim de înălțime P+3E+Sp, CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str. Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr.9591/08.02.2022

Analizând raportul nr.9592/08.02.2022 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

În baza art. 136 alin. (4) din Constituția României, republicată,

Conform art. 861 alin. (3), art. 1172 alin. (1), art.1778 din Legea 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Analizând Studiul de oportunitate nr.9/27.01.2022 întocmit de expert evaluator A.N.E.V.A.R. Ing. Luca Florica, pentru Clădire Internat, în regim de înălțime P+3E+Sp CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str. Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad;

Având în vedere Raportul de verificare a chiriei lunare minime nr.1.3.1/06.02.2022 pentru teren intravilan în cotă de 2.300/8.771 mp, situat în Arad, str. Labirint, nr. 6 și Raportul de verificare a chiriei lunare minime nr.1.3.2/06.02.2022 – Clădire Internat CAD -359402-C1, situată în Arad, str. Labirint, nr. 6 întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R.

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin (6) lit. a), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E:

ART. 1. Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a Clădirii Internat, în regim de înălțime P+3E+Sp, CAD 359402-C1, cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str. Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad.

ART. 2. Se însușește Studiul de oportunitate nr.9/27.01.2022 întocmit de expert evaluator A.N.E.V.A.R. Ing. Luca Florica, pentru Clădire Internat, în regim de înălțime P+3E+Sp, CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str. Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad, conform *Anexei 1* - parte integrantă la prezenta hotărâre.

CF	Top	Suprafața construită desfășurată - mp	observații	proprietate	Nr. inventar
359402 Arad	359402-C1- Clădire INTERNAT, P+3E+S partial	6054 mp	Cădire asimilabilă cu clădire de birouri	Municipiul Arad, domeniul public	165
359402 Arad	CAD 359402	2.300 mp	Teren aferent clădirii	Municipiul Arad, domeniul public	36002990

ART. 3. Se însușește Raportul de verificare a chiriei lunare minime nr.1.3.1/06.02.2022 pentru teren intravilan în cotă de 2.300/8.771 mp, situat în Arad, str. Labirint, nr. 6 și Raportul de verificare a chiriei lunare minime nr.1.3.2/06.02.2022 – Clădire Internat CAD -359402-C1, situată în Arad, str. Labirint, nr. 6, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R, ce determină o valoare a chiriei minime lunare de **18.972 euro** conform *Anexei nr. 2* - parte integrantă la prezenta hotărâre:

Denumire imobil evaluat	Cotă Teren (mp)	Suprafață de teren închiriabilă	Adresa	Chiria lunară minimă teren rezultată în urma VOE	Chiria anuală minimă teren rezultată în urma VOE
Teren intravilan curți construcții în cotă de 2.300/8.711 mp	2.300/8.711	2.300 mp	Arad, str. Labirint nr. 6	1.342 €	16.104 €

Denumire imobil evaluat	Suprafața utilă închiriabilă	Suprafața construită desfășurată închiriabilă	Adresa	Chiria lunară minimă clădire internat rezultată în urma VOE	Chiria anuală minimă clădire internat rezultată în urma VOE
Clădire Internat CAD -359402 - C1, Nr. inv. 165	5.509,5 mp	6.054,0 mp	Arad, str. Labirint nr.6	17.630 €	211.560 €

ART. 4. Se aprobă prețul minim de pornire a licitației, care este contravaloarea în lei a **18.972 euro/lună**, calculată la cursul Banca Națională a României din prețuia comunicării anunțului de participare la licitație publică.

ART. 5. Se aprobă garanția de participare la licitația de închiriere care este contravaloarea în lei a **37.944 euro**, stabilită potrivit art.334 alin. (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 *privind Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare, la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii (calculate pornind de la prețul minim de pornire al licitației).

ART. 6. Se aprobă perioada de închiriere de 2 ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților.

ART. 7. Procedura de licitație va fi licitație publică, cu oferte în plic închis și sigilat, conform prevederilor legale în vigoare.

ART. 8. Se aprobă *Documentația de atribuire* pentru închirierea prin licitație publică a imobilului menționat mai sus, conform *Anexei 3*, parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART. 9. Prin dispoziția primarului se va constitui comisia de evaluare a ofertelor potrivit art.338 Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 *privind Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 10. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin serviciile de specialitate și se comunică celor interesați, prin grija Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Primarul Municipiului Arad

În temeiul prevederilor art. 136, alin. (8), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 - privind Codul administrativ și cu aplicarea art. 37 din regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local al Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea nr. 216/2016 a Consiliului Local al Municipiului Arad îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect: *„aprobarea închirierii prin licitație publică a Clădirii Internat în regim de înălțime P+3E+Sp, CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str. Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad.”* proiect în susținerea căruia formulez următorul

REFERAT DE APROBARE

Bunul care urmează să fie închiriat este Clădirea Internat în regim de înălțime P+3E+Sp, CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str. Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad.

Clădirea a fost utilizată ca și internat pentru Liceul Tehnologis „Francisc Neuman”, însă de-a lungul timpului numărul de elevi și implicit numărul de interniști a scăzut, clădirea fiind depopulată. Municipiul Arad prin închirierea unei părți din imobilul și totodată, prin raportare la obligativitatea utilizării bunului în condiții de eficiență și legalitate, îi va acorda o nouă valență.

Închirierea este oportună din următoarele motive : din punct de vedere financiar va fi un câștig cert, real, pe termen mediu și va atrage venit suplimentar la bugetul local prin încasarea chiriei lunare, iar din punct de vedere social este necesară sprijinirea activității celorlalte instituții și organisme prin crearea de spații administrative care pot fi puse la dispoziția acestora.

Având în vedere faptul că pentru sistemul din România este esențială asigurarea unui nivel ridicat de protecție socială, spațiul va fi închiriat cu destinație administrativă pentru activități desfășurate de către instituții specializate ale statului/organ de stat specializat.

Metoda utilizată pentru atribuirea contractului este procedura de închiriere a bunului proprietatea publică a Municipiului cu destinația menționată și este fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

PRIMAR
Călin BIBARȚ

R A P O R T

Bunul care urmează să fie închiriat este Clădirea Internat în regim de înălțime P+3E+Sp, CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str. Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad.

Clădirea a fost utilizată ca și internat pentru Liceul Tehnologis „Francisc Neuman”, însă de-a lungul timpului numărul de elevi și implicit numărul de interniști a scăzut, clădirea fiind depopulată. Municipiul Arad prin închirierea unei părți din imobilul și totodată, prin raportare la obligativitatea utilizării bunului în condiții de eficiență și legalitate, îi va acorda o nouă valență.

Închirierea este oportună din următoarele motive : din punct de vedere financiar va fi un câștig cert, real, pe termen mediu și va atrage venit suplimentar la bugetul local prin încasarea chiriei lunare, iar din punct de vedere social este necesară sprijinirea activității celorlalte instituții și organisme prin crearea de spații administrative care pot fi puse la dispoziția acestora.

Metoda utilizată pentru atribuirea contractului este procedura de închiriere a bunului proprietatea publică a Municipiului cu destinația menționată și este fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

Utilizarea bunurilor se concretizează prin exercitarea dreptului de proprietate publică și a dreptului de proprietate privată, precum și a drepturilor reale derivate din acestea.

Motive de ordin legislativ:

Metoda utilizată pentru atribuirea contractului este procedura de închiriere a bunului proprietatea publică a Municipiului cu destinația menționată și este fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu. Din punct de vedere legislativ procedura închirierii respectă prevederile art. 332-348 din Ordonanța de Urgență nr.57 privind *Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare.

Motive de ordin economico-financiar:

Motive de ordin economico-financiar care stau la baza închirierii Clădirii Internat în regim de înălțime P+3E+Sp, CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str. Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad sunt: oportunitatea selectării unui chiriaș care să ofere un raport optim între preț (mic) și calitate (ridicată) a serviciilor și valoarea (maximă) a chiriei anuale; trecerea întregii responsabilități pentru modul de administrare a imobilului închiriat în sarcina chiriașului; amenajarea și exploatarea amplasamentului pe cheltuiala chiriașului, fără a implica resurse financiare, logistice din partea autorității publice locale; creșterea veniturilor la bugetul local prin încasarea chiriei.

Motive de ordin tehnic:

Închirierea imobilului este o soluție pentru preîntâmpinarea degradării clădirii și punerea sa în valoare.

Prin lucrările de amenajare și întreținere pe care le va face chiriașul pe propria cheltuială se previne deteriorarea construcției și se asigură o bună administrare și întreținere a acesteia.

Motive de ordin social:

Având în vedere faptul că pentru sistemul din România este esențială asigurarea unui nivel ridicat de protecție socială, spațiul va fi închiriat cu destinație administrativă pentru activități desfășurate de către instituții specializate ale statului/organ de stat specializat.

Motive de mediu:

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt: luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației; utilizarea durabilă a resurselor; reducerea pierderilor prin practici de bună gospodărire, precum și gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

PROPUNEM:

I. Aprobarea închirierii, prin licitație publică, a Clădirii Internat, în regim de înălțime P+3E+Sp, CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str. Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad.

II. Însușirea Studiului de oportunitate nr.9/27.01.2022 întocmit de expert evaluator A.N.E.V.A.R. Ing. Luca Florica, pentru Clădirea Internat, în regim de înălțime P+3E+Sp, CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str. Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad, conform *Anexei 1* - parte integrantă la prezenta hotărâre.

CF	Top	Suprafața construită desfășurată - mp	observații	proprietate	Nr. inventar
359402 Arad	359402-C1- Clădire INTERNAT, P+3E+S partial	6054 mp	Cădire asimilabilă cu clădire de birouri	Municipiul Arad, domeniul public	165
359402 Arad	CAD 359402	2.300 mp	Teren aferent cladirii	Municipiul Arad, domeniul public	36002990

III. Însușirea Raportului de verificare a chiriei lunare minime nr.1.3.1/06.02.2022 pentru teren intravilan în cotă de 2.300/8.771 mp, situat în Arad, str. Labirint, nr. 6 și Raportului de verificare a chiriei lunare minime nr.1.3.2/06.02.2022 – Clădire Internat CAD -359402-C1, situată în Arad, str. Labirint, nr. 6 întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L, membru corporativ A.N.E.V.A.R., ce determină o valoare a chiriei minime lunare de **18.972 euro** conform *Anexei nr. 2* - parte integrantă la prezenta hotărâre:

Denumire imobil evaluat	Cotă Teren (mp)	Suprafață de teren închiriabilă	Adresa	Chiria lunară minimă teren rezultată în urma VOE	Chiria anuală minimă teren rezultată în urma VOE
Teren intravilan curți construcții în cotă de 2.300/8.711 mp	2.300/8.711	2.300 mp	Arad, str. Labirint nr. 6	1.342 €	16.104 €

Denumire imobil evaluat	Suprafața utilă închiriabilă	Suprafața construită desfășurată închiriabilă	Adresa	Chiria lunară minimă clădire internat rezultată în urma VOE	Chiria anuală minimă clădire internat rezultată în urma VOE
Clădire Internat CAD -359402 - C1, Nr. inv. 165	5.509,5 mp	6.054,0 mp	Arad, str. Labirint nr.6	17.630 €	211.560 €

IV. Aprobarea prețului minim de pornire a licitației, care este contravaloarea în lei a **18.972 euro/lună**, calculată la cursul Banca Națională a României din prețua comunicării anunțului de participare la licitație publică.

V. Aprobarea garanției de participare la licitația de închiriere care este contravaloarea în lei a **37.944 euro**, stabilită potrivit art.334 alin. (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 *privind Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare, la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii (calculate pornind de la prețul minim de pornire al licitației).

VI. Aprobarea perioadei de închiriere de 2 ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților.

VII. Aprobarea procedurii de licitație va fi licitație publică, cu oferte în plic închis și sigilat, conform prevederilor legale în vigoare.

VIII. Aprobarea *Documentației de atribuire* pentru închirierea prin licitație publică a imobilului menționat mai sus, conform *Anexei 3*, parte integrantă a prezentei Hotărâri.

IX. Prin dispoziția primarului se va constitui comisia de evaluare a ofertelor potrivit art.338 O.U.G. nr. 57/2019 *privind Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV
Ștefan SZUCHANSZKI

ȘEF SERVICIU
Mihaela BALAȘ

CONSILIER JURIDIC
Claudia ARDELEAN

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind închirierea prin licitație publică a Clădirii Internat, în regim de înălțime P+3E+Sp, CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str.Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad

CUPRINS

- I. Fișa de date a procedurii
- II. Caietul de sarcini
- III. Contractul cadru conținând clauze contractuale obligatorii
- IV. Formulare și modele de documente

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

Privind închirierea prin licitație publică a Clădirii Internat, cu regim de înălțime P+3E+S parțial CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str.Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad, spațiu administrativ pentru activități desfășurate de către instituții specializate ale statului/organ de stat specializat.

A. Informații generale privind autoritatea contractantă, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact;

Proprietarul: Municipiul Arad, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, cod: 310130, cod fiscal: 3519925, telefon: 0040-257-281850, fax: 0040-257-284744, interior 154, e-mail: pma@primariaarad.ro.

B. Informații privind obiectul licitației

Bunul ce face obiectul închirierii pe bază de licitație publică este Clădirea Internat, în regim de înălțime P+3E+Sp, CAD 359402-C1, cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str.Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad, spațiu administrativ pentru activități desfășurate de către instituții specializate ale statului/organ de stat specializat.

C. Informații privind documentația de atribuire

Documentația pentru înscriere la licitație poate fi obținută pe bază de solicitare scrisă, de la Primăria Municipiului Arad, Direcția Patrimoniu – Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public sau descărcată de pe pagina instituției www.primariaarad.ro, secțiunea Licitații.

D. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante din municipiul Arad, Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari - Registratura Primăriei Municipiului Arad, din B-dul Revoluției nr. 73 – Palatul Cenad – camera 5, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

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

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei: până la finalizarea procedurii de atribuire a imobilului.

Persoana interesantă are obligația de a depune oferta în locul și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

I. PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv:

”LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ, CU OFERTĂ ÎN PLIC ÎNCHIS ȘI SIGILAT PENTRU ÎNCHIRIEREA Clădirii Internat P+3E+Sp cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str.Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____, ORA _____

Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente:

- plicul interior, precum și:

1. Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 1)
2. Declarație de participare (Formularul nr. 2)
3. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

Pentru instituții specializate ale statului/organ de stat specializat.:

3.1. Documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- a) Certificat de înregistrare fiscală eliberat de Ministerul Finanțelor Publice.
- b) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;
- c) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria Municipiului Arad, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în municipiul Arad, valabil la data deschiderii ofertelor;
- d) Documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei municipiului Arad a garanției: chitanță/ordin de plată;
- e) Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
- f) împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);
- g) Informații referitoare la capacitatea economico-financiară a ofertantului – cash – flow - (declarații pe proprie răspundere/document emis de unități bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 3 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună;
- h) Informații privind protecția mediului înconjurător (contracte de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă) dacă este cazul;
- i) Pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat: dotarea spațiului administrativ și gestionarea activității în interesul general al societății civile pentru ca statul să se asigure că interesul indivizilor, în suma lor sau în particular, este susținut/apărat prin acțiuni de cooperare și colaborare cu instituțiile statului/instituțiile de învățământ – se va depune dovada desfășurării unei astfel de activități ce cad în sarcina atribuțiilor exercitate.

3.2. Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

Dovada depunerii garanției de participare la licitație, contravaloarea în lei a **37.944 euro**, calculată la cursul Băncii Naționale a României din prețului comunicării anunțului de participare la licitație publică.

Notă: Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau quantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

II. PE Plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz și va conține:

Formularul de ofertă financiară (Formular nr. 3) semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări: oferta financiară, pentru închirierea Clădirii Internat P+3E+S cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str.Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad.

Plicul exterior, conținând documentele de calificare și plicul interior sigilat, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor prevăzut în anunțul de licitație.

E. Organizarea procedurii de închiriere pe bază de licitație publică

În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei Municipiului Arad, situat în Arad, Bulevardul Revoluției nr. 75 vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare. Prezența ofertanților nu este obligatorie.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că plicul prezintă deteriorări/nu prezintă deteriorări sau partea lipită a acestuia a fost afectată/nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

Deschiderea plicurilor exterioare se face în situația în care sunt depuse minim două oferte – plicuri intacte.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare să existe cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte sau după deschiderea plicurilor, comisia constată faptul că nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute de Caietul de sarcini.

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces – verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura licitației. Procesul verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Autoritatea contractantă va încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării autoritatea contractantă:

- va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate;
- va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziilor referitoare la atribuirea contractului de închiriere, în scris, cu confirmare de primire. Comunicarea deciziilor se realizează nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de art. 336 alin.(1) - (13) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Licitatia publică va fi împărțită în două etape, respectiv:

- Etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate)
- Etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al închirierii.

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, Comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în prezenta documentație de atribuire și în Caietul de sarcini, stabilite în conformitate cu prevederile art. 341 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5. Membrii Comisiei de evaluare, trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, conform art. 321 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Membrii Comisiei de evaluare sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii. Atribuțiile Comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestora;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenta tuturor membrilor.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

F. Desfășurarea procedurii de închiriere pe bază de licitație

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei Municipiului Arad, www.primariaarad.ro. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este _____, ora _____ la, Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari – Registratura Primăriei Municipiului Arad, din B-dul Revoluției nr.73 – Palatul Cenad – camera 5.

Ședința publică de licitație se va desfășura în data de _____, ora _____, în _____.

G. Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor
Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt: a) cel mai mare nivel al chiriei;

- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în caietul de sarcini și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

H. Determinarea ofertei câștigătoare

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în caietul de sarcini.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2) - (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2) - (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ. În caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (18) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la alin. (9) al art. 319 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12) al art. 319 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

Raportul prevăzut la alin. (13) al art. 319 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ se depune la dosarul licitației.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12) al art. 319 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

I. Alte informatii

Ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, vor fi informați asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, iar ofertantul câștigător va fi informat cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

Contractul de închiriere se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării informării.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine pierderea garanției de participare.

Procedura de licitație se anulează și se poate relua în condițiile legii.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani.

În termen de 60 zile de la data încheierii contractului, câștigătorul licitației are obligația de a depune o sumă în lei echivalentă cu valoarea a două chirii lunare, cu titlu de garanție.

Prezenta documentație de atribuire se completează cu prevederile prevăzute în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

J. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac. Litigii

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea Contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizată cu modificările și completările ulterioare.

II. CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a Clădirii Internat, în regim de înălțime P+3E+Sp, CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str. Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad

Art. 1 Informații generale privind obiectul închirierii, descrierea și identificarea bunului imobilului care urmează a fi închiriat, destinația bunului ce face obiectul închirierii

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi închiriat

a) Bunul care face obiectul închirierii pe bază de licitație publică este Clădirea Internat, în regim de înălțime P+3E+Sp, CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str. Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad, având destinație de spațiu administrativ pentru activități desfășurate de către instituții specializate ale statului/organ de stat specializat.

b) Anexa la Inventarul domeniului public la poziția nr. 165; 36002990

1.2. Condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către proprietar privind exploatarea eficientă a bunului care face obiectul închirierii

a) Administrarea eficientă a domeniului public al Municipiului Arad, respectiv al bunului supus procedurii de închiriere; oportunitatea selectării unui chiriaș care să ofere un raport optim între preț (mic) și calitate (ridicată) a serviciilor și valoarea (maximă) a chiriei anuale; trecerea întregii responsabilități pentru modul de administrare a imobilului închiriat în sarcina chiriașului; amenajarea și exploatarea amplasamentului pe cheltuielile chiriașului, fără a implica resurse financiare, logistice din partea autorității publice locale; creșterea veniturilor la bugetul local prin încasarea chiriei.

b) Închirierea imobilului este o soluție pentru preîntâmpinarea degradării clădirii și punerea sa în valoare.

c) Având în vedere faptul că pentru sistemul din România este esențială asigurarea unui nivel ridicat de protecție socială și având în vedere lipsa de spații pentru unele activități, spațiul administrativ va fi închiriat pentru activități desfășurate de către instituții specializate ale statului/organ de stat specializat.

d) Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt: luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației; utilizarea durabilă a resurselor; reducerea pierderilor prin practici de bună gospodărire, precum și gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

1.3. Destinația și regimul bunului care face obiectul închirierii

Clădire în regim de înălțime P+3E+Sp, CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str. Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad, având destinație de spațiu administrativ pentru activități desfășurate de către instituții specializate ale statului/organ de stat specializat.

Art. 2 Condiții generale ale închirierii

2.1. Obligația privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Chiriașul are obligația de a încheia contracte de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă.

Chiriașul are obligația să posedă autorizațiile și avizele specifice activității desfășurate.

2.2. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Pe durata contractului de închiriere, chiriașul are obligația exploatării în regim de continuitate și permanență a spațiului și a terenului aferent, cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit în deplină proprietate, liber de sarcini administratorului bunului. Pe toată perioada contractului de locațiune este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.

Orice investiție sau amenajare a spațiului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art. 3 Durata închirierii

Contractul de închiriere se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării referitoare la atribuirea contractului și va fi încheiat pe o perioadă de 2 ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților.

3.1. Elemente de pret

3.1.1. Chiria minimă și modul de calcul al acesteia

Prețul de pornire al licitației pentru închirierea imobilului este contravaloarea în lei a **18.972 euro/lună**, calculată la cursul BNR din preziua comunicării anunțului de participare la licitație.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare în urma aplicării criteriilor de evaluare.

3.1.2. Natura și cuantumul garanției solicitate de autoritatea contractantă

Ofertanții la licitație vor achita garanția de participare la licitație care este contravaloarea a **37.944 euro**, calculată la cursul Băncii Naționale a României din preziua comunicării anunțului de participare la licitație publică.

Garanția de participare la licitație se va constitui prin virament bancar în contul nr. RO40TREZ0215006XXX006669 deschis la Trezoreria Municipiului Arad, titular de cont Primăria municipiului Arad, cod fiscal 3519925 sau va fi achitată în numerar la casieria Primăriei Municipiului Arad.

Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește potrivit art. 334 alin. 5 din Codul Administrativ la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii (calculate pornind de la prețul minim de pornire al licitației).

Ofertantul va pierde garanția de participare dacă retrace oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.

Proprietarul este obligat să restituie, la cerere, celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 10 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezenta documentație.

Art. 4 Are dreptul de a participa la licitație ofertantul care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) 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;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante, respectiv la sediul Primăriei Municipiului Arad, din Arad, B-dul Revoluției nr.73, Palatul Cenad, camera 5, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Art. 5 Condițiile speciale impuse de natura bunului care face obiectul închirierii

1. Bunul ce face obiectul închirierii pe bază de licitație publică este Clădirea Internat, în regim de înălțime P+3E+Sp, CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str. Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad și va fi folosit exclusiv ca spațiu administrativ pentru activități desfășurate de către instituții specializate ale statului/organ de stat specializat.

Art. 6 Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

- a) pentru prețul cel mai mare/luna (oferta financiară) - 40 puncte;
- b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților - cel mai mare nivel al cash-flow-ului (declarații pe proprie răspundere/document emis de unitate bancară/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 3 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/luna) - 20 puncte;
- c) pentru protecția mediului înconjurător (contracte de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă) -10 puncte;
- d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat: dotarea spațiului administrativ și gestionarea activității în interesul general al societății civile pentru ca statul să se asigure că interesul indivizilor, în suma lor sau în particular, este susținut/apărat prin acțiuni de cooperare și colaborare cu instituțiile statului/instituțiile de învățământ – se va depune dovada desfășurării unei/unor astfel de activități ce cad în sarcina atribuțiilor exercitate:

1. Dacă ofertantul prezintă dovada a 1-2 activități desfășurate în interesul general al societății civile se acordă 15 puncte;

2. Dacă ofertantul prezintă dovada a 3-4 activități desfășurate în interesul general al societății civile se acordă 30 puncte;

Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

3.1. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art.6 punctul2, lit. a) Punctajul P(n) se acorda astfel:

Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte; pentru celelalte chirii ofertate punctajul P(n) se calculează proporțional, astfel: $P(n) = (\text{Nivelul ofertei } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40$ puncte.

*Unde:

n = oferta

P(n)= punctajul acordat ofertei n, în funcție de prețul ofertat

3.2. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art.6 punctul2, lit.b)

Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 3 luni contractuale se acordă punctajul maxim de 20 puncte.

Pentru celelalte punctajul D(n) se calculează proporțional, astfel: $D(n) = (\text{Nivelul ofertei } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 20$ puncte; *Unde:

n = oferta

D(n) punctajul acordat ofertei n, în funcție de disponibilitățile bănești

3.3. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art.6 punctul2, lit. c) Punctajul se acorda astfel: daca ofertantul prezintă dovada privind protecția mediului se acordă 10 puncte.

Daca ofertantul nu prezintă dovada privind protecția mediului se acorda 0 puncte.

3.4. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art.6 punctul2, lit. d) Punctajul se acorda astfel:

a) Dacă ofertantul prezintă dovada a 1-2 activități desfășurate în interesul general al societății civile se acordă 15 puncte;

b) Dacă ofertantul prezintă dovada a 3-4 activități desfășurate în interesul general al societății civile se acordă 30 puncte;

Dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acorda 0 puncte.

3.5. Punctajul total aferent fiecărei oferte = suma punctajelor aferente fiecărui criteriu.

Oferta câștigătoare = oferta care îndeplinește cerințele menționate în documentația de atribuire și care obține cel mai mare punctaj ca urmare stabilirii punctajului total.

Art. 7 Criteriile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Reguli privind oferta

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

2. Ofertele se redactează în limba română.

3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate:

- unul exterior care va conține documentele prevăzute în Documentația de atribuire (Instrucțiuni pentru ofertanți și Caiet de sarcini)
- unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant.

Acestea se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant,

fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

5. Pe plicul interior, se înscrie denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.

6. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar la sediul autorității, semnat de către ofertant.

7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

11. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al licitației.

15. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

16. În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(15).

Art. 8 Condiții economice (financiare):

1. Plata tuturor utilităților va fi asigurată de către chiriaș.

Art. 9 Clauze referitoare la încheierea contractului de închiriere:

1. Încheierea contractului

(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

2. Neîncheierea contractului

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

(2) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(3) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(4) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(5) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (4), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (2).

(6) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

3. Clauze referitoare la încetarea și rezilierea contractului de închiriere

3.1. Contractul de închiriere încetează de drept, în următoarele situații:

a) la expirarea perioadei de valabilitate a contractului de închiriere, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) prin acordul părților;

3.2. Chiriașul consimte la rezilierea contractului de închiriere pentru cauze de utilitate publică sau dacă, prin documentațiile de urbanism, se prevăd alte direcții de dezvoltare urbanistică.

3.3. Neplata chiriei în termen de 90 (nouăzeci) de zile lucrătoare de la data scadenței și în cuantumul fixat, duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

3.4. Folosirea spațiului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, deteriorarea și/sau distrugerea acestora precum și orice altă încălcare a obligațiilor contractuale de către chiriaș, duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

3.5. În cazul neexecutării sau executării defectuoase a obligațiilor contractuale, cu excepția obligației de plată a chiriei, proprietarul va notifica rezilierea contractului chiriașului și termenul pentru eliberarea spațiului atribuit în chirie. Nerespectarea de către chiriaș a acestui termen da dreptul proprietarului de a proceda la evacuarea forțată, fara nici un fel de alta somație sau procedura de executare, degradările de bunuri aparținând chiriașului, fiind suportate în totalitate de acesta.

3.6. Contractul se reziliază în cazul în care chiriașul nu depune în termen de 60 de zile de la data semnării contractului o garanție echivalentă cu valoarea a două chirii lunare.

3.7. Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților și imprevizibil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

3.8. Prin contractul de închiriere de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

3.9. În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de autoritățile deliberative sau de titularul dreptului de administrare, după caz, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

Art. 10 Soluționarea litigiilor

Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

Art. 11 Dispoziții finale

(1) Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Documentația de atribuire se consideră însușite/acceptate de către ofertanți.

(2) Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, aceasta poate fi exclus din procedura licitației, atât timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de închiriere.

(3) În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, ofertantul pierde garanția de participare la licitație.

(4) Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

(5) Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru închirierea imobilului descris la Art. 1.

(6) Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se publică pe site-ul www.primariaarad.ro.

(7) În cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va returna garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrate la Primăria Municipiului Arad, în termen de maxim 10 zile.

III. CONTRACTUL CADRU CONȚINÂND CLAUZE CONTRACTUALE
OBLIGATORII

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. din _____

încheiat între:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. MUNICIPIUL ARAD, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, având codul fiscal RO28631478, cont nr. RO24TREZ021502205X023130 deschis la Trezoreria Municipiului Arad, reprezentat prin Primar, Călin Bibarț, în calitate de locator

Și

2. _____ cu sediu în Arad, _____, având codul fiscal _____, cont IBAN nr. _____ deschis _____, reprezentată prin _____, în calitate de locatar,

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. ____ din _____ 2022 privind aprobarea închirierii pe bază de licitație publică a Clădirii Internat, în regim de înălțime P+3E+Sp, CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str.Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad, a procesului verbal de adjudecare a licitației nr. ____ din _____;

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 Imobilul Clădirea Internat, în regim de înălțime P+3E+Sp, CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str. Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad, pentru activități desfășurate de către instituții specializate ale statului/organ de stat specializat.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

Art. 2 Durata închirierii este cu începere de la data predării imobilului către chiriaș și anume, de la _____ până la _____, pe o perioadă de 2 ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art. 3 Prețul închirierii - chiria - aferenta spațiului este de _____ euro/lună, plătită în lei la cursul comunicat de BNR în ziua lucrătoare anterioară emiterii facturii fiscale. Locatorul va întocmi factura fiscală în ultima zi lucrătoare aferente lunii pentru care se va efectua plata de către chiriaș.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 4 (1) Termenul de plată a chiriei este până la data de 15 a lunii următoare, la casieria Primăriei municipiului Arad sau în contul Municipiului Arad RO24TREZ021502205X023130, cod fiscal RO28631478.

(2) Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor contractuale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

(3) Neplata chiriei în termen de 90 (nouăzeci) de zile lucrătoare de la data scadenței și în cuantumul fixat, duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

(4) Chiriașul debitor este de drept în întârziere de la data neachitării chiriei la termenul scadent.

VI. DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

Art.5 (1) Proprietarul are următoarele drepturi:

- a) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- b) să controleze modul cum este folosit și întreținut de către chiriaș imobilul închiriat și să ia
- c) măsurile ce se impun în vederea folosirii acestuia potrivit destinației stabilite în contract;
- d) să controleze executarea obligațiilor chiriașului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către chiriaș, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- e) să exercite dreptul de dispoziție, în condițiile legii, asupra imobilului închiriat.

(2) Proprietarul are următoarele obligații:

- a) să predea imobilul identificat la art. 1 din prezentul contract pe bază de proces-verbal, în
- b) maximum 40 de zile de la data îndeplinirii procedurii de închiriere, în condițiile legii;
- c) să asigure folosința netulburată a spațiilor închiriate pe toată durata închirierii;
- d) să finanțeze lucrările de consolidări, de reparații capitale, precum și orice alte lucrări de
- e) această natură, pentru evitarea distrugerii imobilului;
- f) să urmărească, să intervină și să finanțeze lucrările pentru păstrarea în bune condiții a
- g) elementelor structurii de rezistență a clădirii.

Art. 6 (1) Chiriașul are următoarele drepturi:

- a) de a primi pe bază de proces verbal imobilul identificat la art. 1.
- b) să folosească imobilul atribuit în chirie conform destinației stabilite în contractul de închiriere și în documentația de atribuire.

(2) Chiriașul are următoarele obligații:

- a) să respecte destinația specifică spațiului de închiriat;
- b) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- c) să achite chiria, în cuantum și la termenele prevăzute în contract;

d) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații curente ce îi incumbă în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

e) de a suporta din bugetul propriu toate lucrările și cheltuielile aferente ce decurg din folosința imobilului: cheltuielile de întreținere și gospodărire curentă ale imobilului aflat în folosință (energie electrică, gaze, apa potabilă, canalizare, termoficare, telefonie, internet, igienizări, etc.), în condițiile legii, plătind utilitățile consumate;

f) să încheie contracte ferme cu furnizorii de utilități și să respecte obligațiile asumate prin contracte. Repararea oricărui prejudiciu pe care chiriașul îl va cauza acestora revine în exclusivitate acestuia;

g) să asigure respectarea prevederilor legislației privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare; să ia măsurile necesare de prevenire și stingere a incendiilor; chiriașul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit;

h) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

i) chiriașul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului în termen de 10 zile de la producere, orice modificare a sediului, numărul de cont din banca, schimbările intervenite în conducerea sau administrarea sa; comunicarea se va face în scris;

j) chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a imobilului, precum și la repararea prejudiciului de orice natură cauzate locatorului până la acea data.

VII. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 7. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea perioadei de valabilitate a contractului de închiriere, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) prin acordul părților;

Art. 8. Chiriașul consimte la rezilierea contractului de închiriere pentru cauze de utilitate publică sau dacă, prin documentațiile de urbanism, se prevăd alte direcții de dezvoltare urbanistică.

Art. 9. Neplata chiriei în termen de 90 (nouăzeci) de zile lucrătoare de la data scadenței și în cuantumul fixat, duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

Art. 10. Folosirea spațiului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, deteriorarea și/sau distrugerea acestora precum și orice altă încălcare a obligațiilor contractuale de către chiriaș, duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

Art. 11. În cazul neexecutării sau executării defectuoase a obligațiilor contractuale, cu excepția obligației de plată a chiriei, proprietarul va notifica rezilierea contractului chiriașului și termenul pentru eliberarea spațiului atribuit în chirie. Nerespectarea de către chiriaș a acestui termen da dreptul proprietarului de a proceda la evacuarea fortată, fără nici un fel de alta somație sau procedura de executare, de gradările de bunuri aparținând chiriașului, fiind suportate în totalitate de acesta.

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art. 12. (1) Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

(2) Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil, extern, absolut invincibil și inevitabil apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

(3) Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 10 (zece) zile de la data producerii evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării lui, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție.

(4) Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.

(5) Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare parte poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această data.

IX. MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art.13. Prevederile prezentului contract pot fi modificate, după o prealabilă notificare scrisă, cu acordul ambelor părți, prin act adițional.

X. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

Art.14. (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract. Fiecare parte contractantă este obligată ca în termen de 3 zile din momentul în care intervin modificări ale adresei sediului (inclusiv telefon/fax) să notifice celeilalte părți contractante schimbarea survenită.

(2) Orice notificare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

(3) Notificarea se poate transmite și prin telefon, email sau fax, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

(4) Notificările verbale nu se vor lua în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.15. (1) Prezentul contract este guvernat de legislația română în materie.

(2) Părțile convin ca orice neînțelegere privind validitatea prezentului contract sau rezultată din interpretarea, executarea sau încetarea acestuia să fie rezolvată cu prioritate pe cale amiabilă de către reprezentanții lor.

(3) În cazul în care soluționarea litigiilor pe cale amiabilă nu este posibilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art.16. Prezentul contract reprezintă voința părților și înlătură orice înțelegere verbală și scrisă dintre acestea anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Nulitatea uneia dintre clauze nu atrage nevalabilitatea celorlalte.

Art.17. Părțile sunt de acord ca în cazul neplății chiriei datorate, nerespectării obligațiilor contractuale precum și la încetarea contractului prin expirare sau reziliere, contractul să constituie titlu executoriu pentru urmărirea silită și evacuare.

Prezentul contract s-a încheiat în patru exemplare originale, câte două pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

MUNICIPIUL ARAD

Prin Primar

Călin Bibarț

DIRECTOR EXECUTIV

Ștefan Szuchanszki

ȘEF SERVICIU

Mihaela Balaș

DIRECTOR ECONOMIC

VIZAT JURIDIC

VIZAT CFP

PROCES VERBAL de predare – primire nr. _____
Încheiat azi _____

MUNICIPIUL ARAD, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, având codul fiscal 3519925, reprezentat prin Primar, Călin Bibarț, în calitate de predător, pe de o parte

Și

- _____ cu sediu în Arad,
_____, având codul fiscal _____, cont IBAN nr.

_____, deschis

zentată _____ prin

_____ în

calita

te de primitor,

Având în vedere:

Hotărârea nr. ____ / ____ .2022 a Consiliului Local al Municipiului privind închirierea prin licitație publică a Clădirii Internat, în regim de înălțime P+3E+Sp, CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str. Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad;

Contractul de închiriere nr. ____ / ____ 2022 a Clădirii Internat, cu regim de înălțime P+3E+S parțial CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str. Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad,

Am procedat la predarea – primirea Clădirii Internat, în regim de înălțime P+3E+Sp, CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str. Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad.

Date despre imobil:

Prezentul proces verbal, întocmit în 4 (patru) exemplare originale, câte două exemplare originale pentru fiecare parte, constituie anexa la contractul de închiriere.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

MUNICIPIUL ARAD

Prin Primar

Călin Bibarț

DIRECTOR EXECUTIV

Ștefan Szuchanski

ȘEF SERVICIU

Mihaela Balaș

IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

FORMULARUL NR. 1

FIȘA OFERTANTULUI

1. Ofertant.....
2. Sediul ofertantului sau adresa.....
3. Telefon.....
4. Adresă email.....
5. Reprezentant legal.....
6. Funcția.....
7. Cod fiscal/C.I. sau B.I.
8. Nr. Certificat de înregistrare fiscală
10. Nr. cont
bancar/trezorerie.....
11. Banca.....
12. Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este
cazul.....
.....
15. Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale.....

-
-
-

Declarăm pe propria răspundere ca datele menționate sunt corecte și conform cu documentele oficiale .

Data,

Ofertant,

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru închiriere, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a Clădirii Internat, în regim de înălțime P+3E+Sp, CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str.Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad

Către,
Primăria Municipiului Arad

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____.

Prin prezenta,

(denumire, CUI, nr. Reg. Com., sediu, reprezentant, funcție/numele și prenumele, CNP, CI/BI, adresă)

manifest intenția fermă de a participa la licitația publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a imobilului înscris în CF nr. _____, în suprafață de _____ mp, situat în mun. Arad, str. _____.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în Documentația de atribuire și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

(persoana juridică)

în numele _____ va participa dl./dna. _____, posesor (posezoare) al(a) C.I. seria _____, nr. _____, împuternicit prin Delegația nr. _____ sau Împuternicire nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să reprezinte instituția specializată a statului/organ de stat specializat și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data,

Ofertant,

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru închiriere, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a Clădirii Internat, în regim de înălțime P+3E+Sp, CAD 359402-C1 cu suprafață construită la sol de 1.440 mp și teren aferent în suprafață de 2300 mp, situate în Arad, str.Labirint, nr.6, proprietate publică a Municipiului Arad

Subsemnatul/a reprezentant al ofertantului

(date identificare ofertant)

Oferta mea de preț pentru imobilul, cu datele de identificare menționate mai sus, scos la licitație este de _____, euro/lună.(suma în litere și cifre)*

Menționăm faptul că în cazul în care prezenta ofertă va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționat și în întregime, toate condițiile de închiriere menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Oferta prezentă este valabilă până la finalizarea procedurii de închiriere, în condițiile în care Consiliul Local al Municipiului Arad prin Primăria Municipiului Arad nu decide altfel.

Data

Nume, prenume _____

în calitate de _____

Semnătură

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

STUDIU DE OPORTUNITATE
NR. 9 / 27.01.2022
PRIVIND INCHIRIEREA
CLADIREA INTERNAT – CAD. 359402-C1 SI TERENULUI
AFERENT IN SUPRAFATA DE 2.300 MP,
SITUATE IN ARAD, STR. LABIRINTULUI, NR. 6,
CF 359402 ARAD

SOLICITANT: MUNICIPIUL ARAD

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

AUTOR: ING. LUCA FLORICA

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

E.I., E.P.I., E.B.M., LEG. 13701



Certificare studiu și valoare minima de inchiriere

Prezentările faptelor din acest studiu de oportunitate sunt corecte și adevărate, iar rezultatele obținute în urma evaluării sunt confidentiale.

Analizele și concluziile raportate sunt limitate doar la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă opiniile mele profesionale și imparțiale.

Nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui studiu și nici un interes personal legat de părțile implicate.

Nu am nici o părtinire legată de proprietatea care face obiectul prezentului raport sau legată de părțile implicate în această studiu.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane.

Studiul de oportunitate a fost efectuat de către ing. Florica Luca, evaluator autorizat, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, în colaborare cu clientul și beneficiarul.

Certific după cunoștința și părerea mea că:

- expunerile faptelor din acest studiu sunt corecte și adevărate
- analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale
- nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate
- nu am nici o părtinire legată de proprietatea care face obiectul prezentului raport sau legată de părțile implicate în această evaluare
- angajarea mea în acest studiu și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului
- analizele, opiniile și concluziile noastre, precum și acest studiu au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări (CV prezentat în Anexe)
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanelor care semnează acest

raport.

- subsemnata am inspectat personal proprietatea în cauză în luna noiembrie 2021

Scopul studiului de oportunitate - este de a estima nivelul minim al chiriei anuale la data întocmirii studiului de oportunitate, a oportunității inchirierii precum și a duratei de inchiriere.

Modul de determinare a valorii chiriei estimate pentru inchiriere – are la baza *chiria de piata practicata la nivelul municipiului Arad*, valoare definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor Ed. 2021, ANEVAR, astfel:

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. (SEV 104, AL. 40.1).

Conform ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:

Chiria minima trebuie sa acopere cel putin taxele /impozitele nationale sau locale, precum si alte costuri (amortizarea, daca exista, asigurarea) aferente bunurilor supuse inchirierii. (art. 344, al. 7)

Beneficiar studiu -Municipiul Arad prin Consiliul Local al Municipiului Arad

Data studiului – 27.01.2022, dată la care este valabila și valoarea redevenței.

Rezultate obținute:

Chiria de piata lunara a Cladirii Internat CAD. 359402-C1 = 17.630 EUR, respectiv 3,20 EUR/mp

Chiria de piata lunara a terenului 2300 mp = 1.342 EUR, respectiv 0,58 EUR/mp

Pentru cursul de schimb de 4,9453 LEI/EUR, valabil la data de 27.01.2022, valorile se prezinta astfel:

Chiria de piata lunara a Cladirii Internat CAD. 359402-C1 = 87.187,60 LEI

Chiria de piata lunara a terenului 2300 mp = 6.636,6 LEI

CUPRINS

- 1. Certificare studiu și valoarea minima a chiriei**
- 2. Sinteza studiului**
- 3. Prezentarea și analiza bunului care urmeaza sa fie inchiriat**
- 4 Metodologia de determinare a chiriei minime**
- 5. Procedura pentru atribuirea constructului de inchiriere**
- 6. Durata estimată a inchirierii**
- 7. Termenele previzibile pentru realizare procedurii de inchiriere**
- 8. Avize necesare**
- 9. Anexe**

2. Sinteza studiului de oportunitate

Prezentul studiu de oportunitate se referă la bunuri aparținând domeniului public al municipiului Arad și anume Cladirea INTERNAT, cu regim de inaltime P+3E+S partial, cu suprafața construită la sol de 1.440 mp și construită desfasurată de 6.054 mp și suprafața utilă de 5.509,50 mp și terenul în suprafața de 2.300 mp aferent, situate în Arad, str. Labirintului, nr. 6.

Obiectul studiului de oportunitate – stabilirea valorii chiriei pentru Cladirea INTERNAT, cu regim de inaltime P+3E+S partial, cu suprafața construită la sol de 1.440 mp și construită desfasurată de 6.054 mp și suprafața utilă de 5.509,50 mp și terenul în suprafața de 2.300 mp aferent, bunuri prezentat în tabelul următor:

TABEL 1 Imobil - teren situat în Arad, str. Labirintului, nr. 6

CF	Top	suprafața construită desfasurată - mp	observații	proprietate	Nr. Inventar
359402 Arad	359402-C1 – Cladire INTERNAT, P+3+S partial	6054 mp	Cladire asimilabilă cu cladire de birouri	Municipiul Arad, domeniul public	165
359402 Arad	CAD 359402	2.300 mp	Teren aferent cladirii	Municipiul Arad, domeniul public	36002990

Scopul studiului de oportunitate - este de a estima nivelul chiriei lunare, la data întocmirii studiului de oportunitate, a oportunității inchirierii precum și a duratei de inchiriere.

Tipul valorii chiriei estimate pentru inchiriere - este chiria de piață, valoare definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, standarde cu valabilitate 2022.

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. (SEV 104, AL. 40.1) .

Beneficiar studiu -Municipiul Arad prin Consiliul Local al Municipiului Arad

Data studiului – 27.01.2022, dată la care sunt valabile și valorile chiriei.

Rezultate obținute:

Chiria de piata lunara a Cladirii Internat CAD. 359402-C1 = 17.630 EUR, respectiv 3,20 EUR/mp

Chiria de piata lunara a terenului 2300 mp = 1.342 EUR, respectiv 0,58 EUR/mp

Pentru cursul de schimb de 4,9453 LEI/EUR, valabil la data de 27.01.2022, valorile se prezinta astfel:

Chiria de piata lunara a Cladirii Internat CAD. 359402-C1 = 87.187,60 LEI

Chiria de piata lunara a terenului 2300 mp = 6.636,6 LEI

Respective, chiriile anuale se prezinta astfel:

Chiria de piata anuala a Cladirii Internat CAD. 359402-C1 = 211.565 EUR

Chiria de piata anuala a terenului 2300 mp = 16.100 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9453 LEI/EUR, valabil la data de 27.01.2022, valorile se prezinta astfel:

Chiria de piata anuala a Cladirii Internat CAD. 359402-C1 = 1.046.251 LEI

Chiria de piata anuala a terenului 2300 mp = 79.619 LEI

3. Prezentarea și analiza bunurilor supuse inchirierii

3.1. Identificarea și descrierea activelor

3.1.1. Identificarea activelor

Cladirea si terenul care fac obiectul inchirierii, sunt inscrise in CF 359402 ARAD, astfel:

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
 si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
 intabulate in CF 359402 ARAD



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 359402 Arad

Nr. cerere 140182
 Ziua 13
 Luna 09
 Anul 2021

Cod verificare
 100107567168



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:307751

Adresa: Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	359402	8.771	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	359402-C1	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:1440 mp; S. construita desfasurata:6054 mp; Construcție Internat, cu Regim de înălțime P+3+S partial, edificată înainte de anul 2001

Dreptul de proprietate publica asupra cladirii este înscris în Cartea Funciară în favoarea Municipiului Arad, cota 1/1,după cum urmează:

Carte Funciară Nr. 359402 Comuna/Oraș/Municipiu; Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
B5 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, cota actuala 1/1 1) LICEUL TEHNOLOGIC "FRANCISC NEUMAN" <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 307751/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 70490 din 11/08/2015;</i>	
Act Administrativ nr. HCL nr.422, din 31/08/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD; Act Administrativ nr. Adev.Nr.63361, din 17/08/2021 emis de MUN:CIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. Certif., Fiscal Nr.595051, din 09/09/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. Adev.Nr.70431, din 13/09/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD.	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE în rangul incheierii nr. 70490 din 11/08/2015 si nr. 140182/13.09.2021, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, domeniul public	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.8, A1.10, A1.11, A1.12

Conform extrasului de Carte Funciara, imobilul nu are sarcini:

C. Partea III. SARCINI .

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

3.1.2. Descrierea imobilului supus inchirierii

Municipiul Arad este așezat în extremitatea vestică a României, în sudul Crișanei și în nordul Banatului, în șesul întins al Tisei, în câmpia aluvionară a Aradului, parte a Câmpiei de Vest. Este primul oraș important din România la intrarea

dinspre Europa Centrală, fiind situat pe malul râului Mureș, în apropierea ieșirii acestuia din culoarul Deva-Lipova. Teritoriul administrativ al municipiului este de 252,85 kmp.

Orașul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul șoselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. Situarea la intersecția drumurilor europene E 68/60 la 594 km de București (E) și 275 km de Budapesta (V), precum și E 671 la 50 km de Timișoara (S) și 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economică și urbană.

Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării. Astfel, Aradul se află situat la 17 km de Curtici - cel mai mare punct vamal pe căi ferate din vestul țării. De asemenea, Aradul beneficiază de un acces extrem de facil în ceea ce privește punctele de frontieră pe cale rutieră și aeriană. Cele mai apropiate puncte de frontieră sunt pe cale rutieră, respectiv: localitatea Turnu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de 54 km, precum și Vârșand la o distanță de 68 km. Un important punct de frontieră este cel pe cale aeriană este Aeroportul Internațional Arad, acesta având o pistă de 2.000 metri.

Amplasamentul imobilului analizat – str. Labirint, nr. 6 este în zona centrală a municipiului Arad, zona Romanilor, între Calea Romanilor și Malul Muresului, iar imobilul analizat dispune de toate utilitățile. Zona este destinată spațiilor rezidențiale cât și spațiilor comerciale, prestări servicii și altele, în zonă aflându-se atât sedii bancare, spații pentru învățământ, cât și spații comerciale.

Accesul la imobilul de inchiriat, compus din Cladire Internat și teren în suprafața de 2.300 mp se face din Splaiul Sandor Toth, unde există 2 porți de acces metalice, auto, și pietoni, de ambele părți ale clădirii.

Amenajările aferente terenului:

Din datele extrase din CF 359402 Arad și din Certificatul de Urbanism nr. 2336/20.12.2021, rezulta următoarele:

- terenul este intravilan curții construcții împrejmuit, în suprafața de 8.771 mp, proprietatea municipiului Arad – domeniul public;
- Utilitățile de care dispune imobilul sunt: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan, telefonie

Descrierea clădirii P+3E+S parțial:

Caracteristicile constructive ale clădirii sunt:

- fundații din beton,
 - structura de rezistență stalpi și grinzi din beton
-

- inchideri din zidarie din caramida
- compartimentari din zidarie din caramida
- plansee din beton
- acoperis terasa cu invelitoare din hidroizolatie
- tamplaria exterioara lemn cu gemuri duble
- tamplaria interioara lemn
- pardoselile: mozaic venetian, parchet din lemn (vechi), ciment sclivisit
- finisajele interioare: tencuieli, zugraveli lavabile, faianta in bai
- finisaje exterioare: terasit
- incalzire termoficare

Utilitati :

- curent electric
- apa curenta
- canalizare
- gaz metan
- cablu, internet

Starea tehnica a cladirii este buna

In cursul anului 2020 cladirea a fist supusa unor lucrari de reparatii curente in interior.

3.1.3 Motive de ordin economic, finanicar, social si de mediu, care justifica realizarea concesiunii

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:

ART. 108 Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativteritoriale
Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
 - b) concesionate;
 - c) închiriate;
-

d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;

e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea chiriei pe cladire:

- Cladirea a fost utilizata ca si internat pentru LICEUL TEHNOLOGIS “FRANCISC NEUMAN”; scazand numarul de elevi ai liceului, si implicit, numarul de internisti, cladirea a fost “depopulata”; prin inchiriere, i se acorda o noua valenta;
- Oportunitatea selectarii unui locatar (chirias) care sa ofere un raport pret/calitate a serviciilor optim si o valoare a chiriei, maxima
- Inchirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului inchiriat, in sarcina locatarului
- Locatarul va acoperi în întregime costurile de întreținerea și exploatarea a spatiului inchiriat
- Amenajarea si exploatarea amplasamentului se va face pe cheltuiala locatarului, fara a implica resurse financiare, logistice si umane din partea autoritatilor publice locale
- Administrarea eficientă a domeniului public al municipiului Arad, respectiv a imobilului supus procedurii de inchiriere
- Dezvoltarea economica a Municipiului Arad, prin dezvoltarea sectorului privat
- Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare, prin incasarea chiriei
- Locatarul va avea obligatia sa respecte legislatia in vigoare pe probleme de mediu, prin contractul de inchiriere
- Contractul de inchiriere transfera responsabilitatea cu privire la obligatiile de protectie a mediului, locatarului, astfel:
 - Luarea tuturor masurilor necesare pentru diminuarea poluarii solului si a apelor subterane
 - Reducerea pierderilor prin practice de buna gospodarie

- Asigurarea intretinerii si dezvoltarii spatiilor verzi, (gazon, arbori, arbusti, flori) in zona inchiriata
- Gestionarea eficienta a deseurilor si mentinerea conditiilor de igiena cerute de reglementarile legale in vigoare

4. Metodologia de determinare a chiriei minime

4.1 Termeni de referință ai evaluării

Declararea conformitatii evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea prezenta s-a realizat conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022, ANEVAR.

Standardele de evaluare a bunurilor (SEV) 2022 includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluate elaborate de catre ANEVAR, strict necesare evaluării bunurilor.

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022 aplicate in prezenta lucrare sunt

- **STANDARDE GENERALE:**
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

- **STANDARDELE PENTRU ACTIVE:**
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Am luat in considerare valoarea de piata si chiria de piata, scopul evaluării fiind aprecierea chiriei de piata a unei proprietati imobiliare destinata pentru inchiriere. Definitia **valorii de piata** (SEV 104, paragraf 30.1):

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluării, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-

o tranzactie nepartinitoare, dupa o activitate de marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Definitia Chiriei de piata, conform SEV 104, paragraph 40.1

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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Ipoteze și ipoteze speciale

Studiul de oportunitate a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze generale:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil, dacă nu se specifică altfel;
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanție pentru acuratețe.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- ❖ Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.
- ❖ Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate în public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.
- ❖ Acest raport trebuie considerat o analiză limitată, în care evaluatorul a realizat toate cerințele stabilite pentru o evaluare de către Standardele de Evaluare a Bunurilor.
- ❖ Valorile estimate nu conțin TVA

4.2 ANALIZA PIETEI

Generalități

Piața real estate se caracterizează prin următoarele trăsături definitoriiⁱ:

- Este o piață imperfectă. Pentru a fi considerată perfectă, o piață trebuie să îndeplinească o serie de condiții cumulative:
 - să existe un mare număr de cumpărători și vânzători, liberi să negocieze;
 - bunurile tranzacționate să fie uniforme calitativ;
 - fiecare participant trebuie să aibă depline cunoștințe privind caracteristicile bunurilor.
- Cumpărătorii și vânzătorii au un comportament axat pe preț. Spre deosebire de piețele monopoliste, niciunii dintre participanți nu poate impune singur prețul, piața fiind astfel competițională.
- Este o piață ciclicăⁱⁱ.
- Piața nu este transparentă, prețurile tranzacțiilor efective nefiind cunoscute de toți participanții. De asemenea, deseori există suspiciuni privind corectitudinea datelor publicate și a lipsei constrângerilor în cursul tranzacțiilor.
- Este o piață segmentată. Principalele criterii de diferențiere ale sub-piețelor sunt:
 - funcție de destinația spațiilor: locativă, industrială, birouri, etc;
 - funcție de localizare;
 - funcție de preț;
 - funcție de caracteristicile extrinseci, intrinseci, productive și tehnologice.

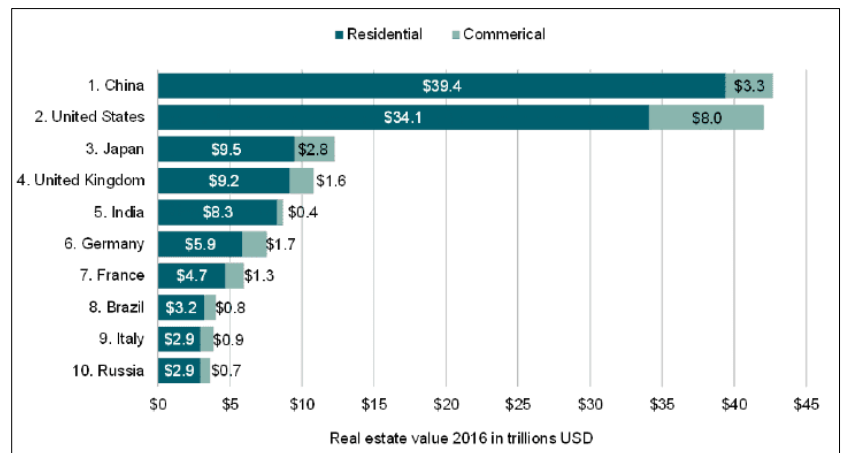
Analiza următoare este structurată pe principiile evaluării, așa cum sunt ele recomandate de ANEVARⁱⁱⁱ:

- anticiparea beneficiilor viitoare;
 - dinamica forțelor cererii și ofertei, schimbarea;
 - cererea și oferta;
 - substituția;
 - echilibrul pieței;
 - factorii externi.
-

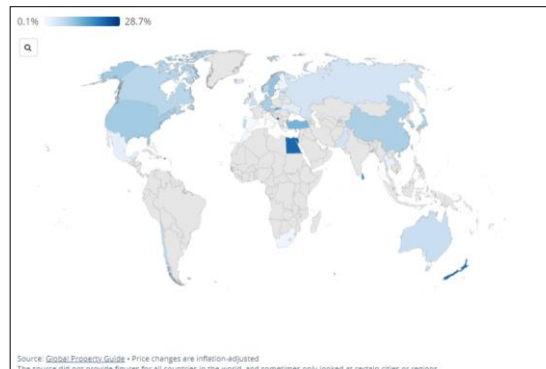
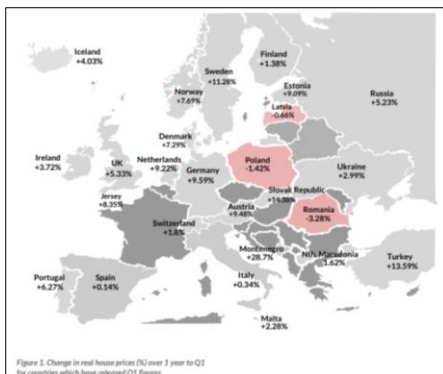
1. Piața internațională

Piața imobiliară este una dintre cele mai importante domenii investiționale, estimată la 200 trilioane dolari la nivel mondial^{iv}.

Este prevăzută o creștere de 3,2% și pe piața firmelor imobiliare^v, până la valoarea de 2,77 trilioane dolari în 2021.

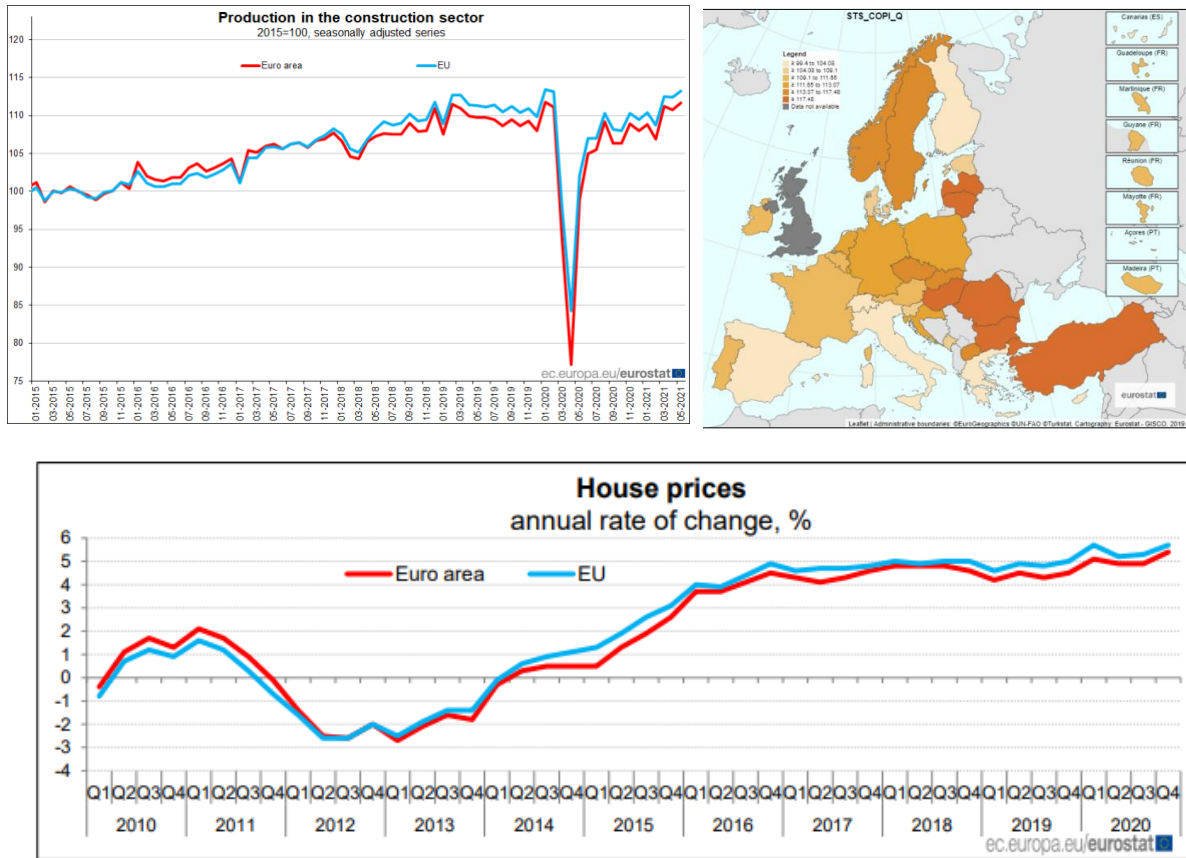


România nu se situează printre țările care prezintă o tendință de creștere în Q1 2021^{vi}, deși tendința mondială este de revenire după pandemie^{vii}.



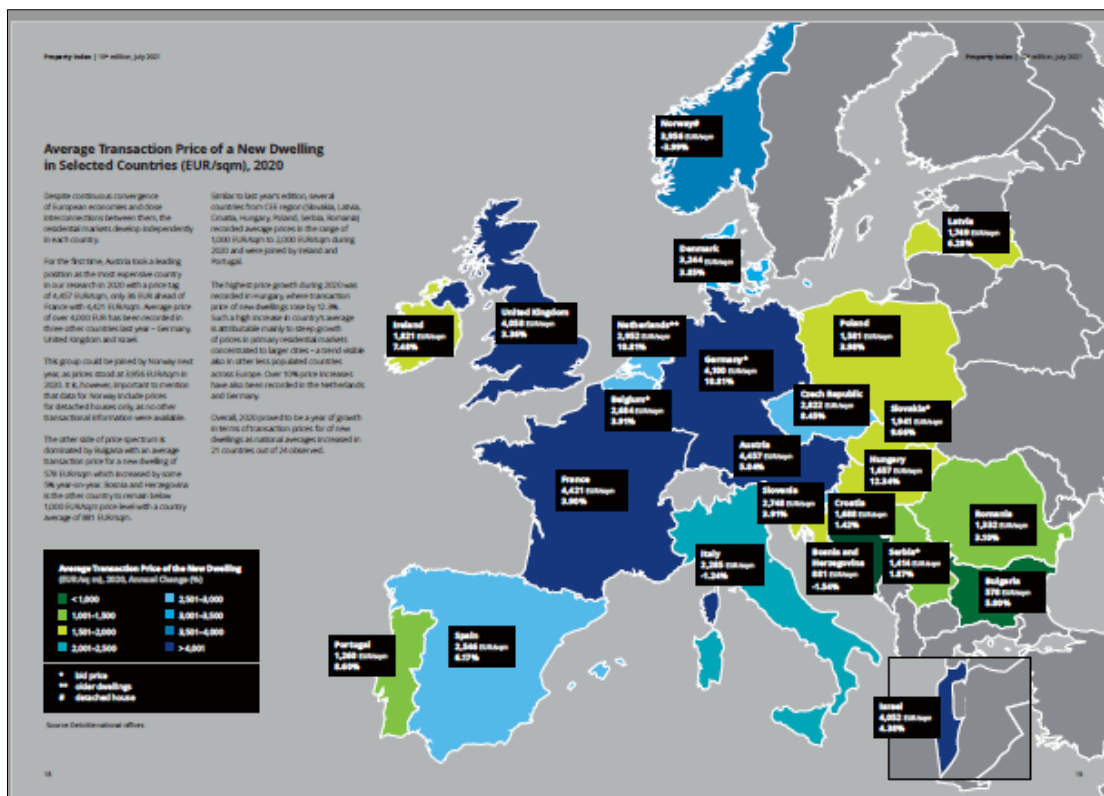
Pe plan european, evoluțiile lucrărilor de construcții, a prețurilor în construcții și a prețului locuințelor au fost extrase de pe site-ul eurostat. Toate prezintă tendințe de creștere și revenire după pandemie.

STUDIUL OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD



Conform studiului Deloitte^{viii}, prețurile rezidențialelor din România se situează în zona celor mai reduse din Europa.

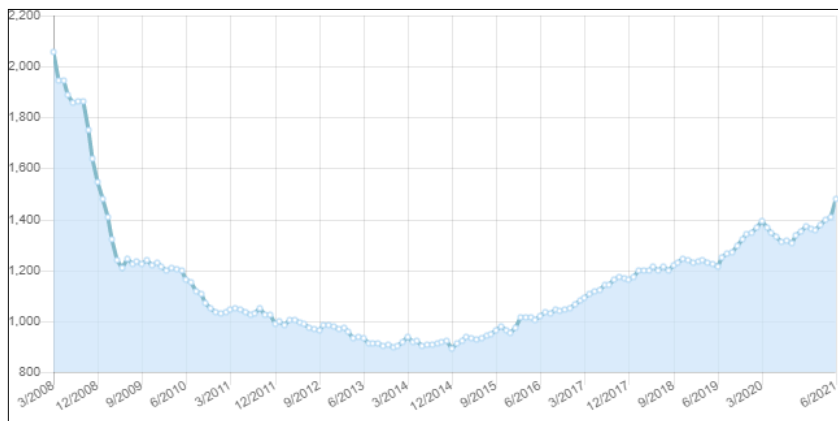
STUDIUL OPORTUNITATE
În vederea închirierii Clădirea INTERNAT CAD 359402-C1
și terenul aferent în suprafața de 2300 mp, situate în Arad, str. Labirintului, nr. 6,
întabulate în CF 359402 ARAD



2. Evoluția pieței imobiliare interne

Poate apărea paradoxal, dar prețurile proprietăților imobiliare au crescut în urma pandemiei. Opinia unor experți este că această reacție neașteptată se datorează intervenției guvernelor în sprijinirea economiei^{ix}. Din discuțiile purtate cu dezvoltatorii arădeni, opinia acestora privind opțiunea clienților era aceea că investiția în cumpărarea unui teren este văzută ca o bună oportunitate de conservare a capitalului. Tendința de creștere a prețurilor spațiilor locative este reținută și de alte publicații^x.

Site-ul *imobiliare.ro* publică un indice imobiliar propriu^{xi}, care «reprezintă o medie a prețului solicitat, exprimat în euro pe metru pătrat util pentru apartamentele de vânzare situate în blocuri de apartamente, cu destinație rezidențială, pe baza



anunțurilor publicate pe www.imobiliare.ro de către agențiile imobiliare și proprietari.» Evoluția acestuia este elocventă pentru dinamica prețurilor rezidențiale.

Arena construcțiilor consemnează^{xiii} și ea creșterea prețurilor apartamentelor în întreaga țară.

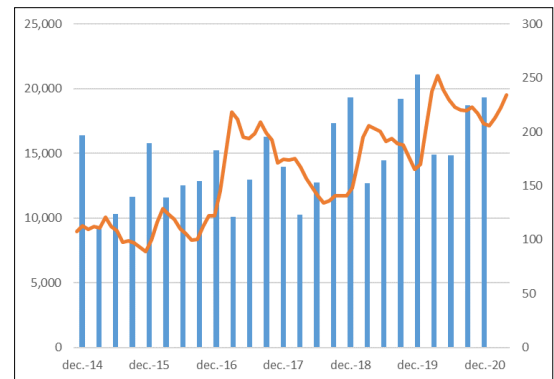
Economica.net^{xiii} menționează și ea creșterea prețurilor, dar și scăderea investițiilor imobiliare.

Cele mai mari creșteri ale prețurilor cerute de vânzători:

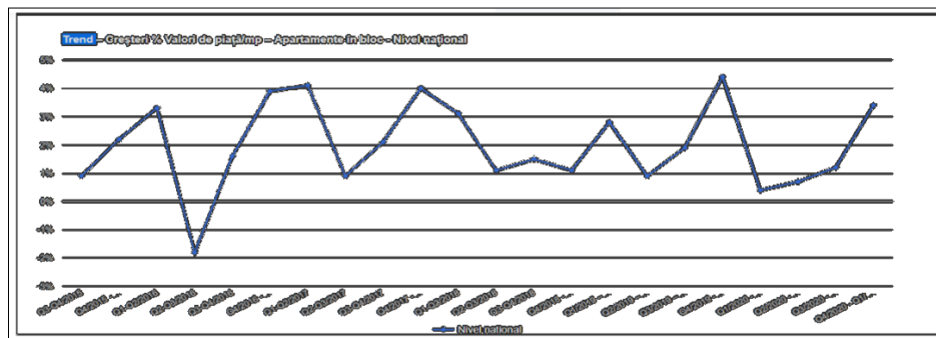
- * Craiova (+4,8%, până la un preț mediu de 1.260 euro/mp).
- * Brașov (+4,7%, până la 1.320 euro/mp)
- * București (+4%, până la 1.540 euro/mp).
- * Constanța (+3,3%, până la 1.320 euro/mp),
- * Cluj-Napoca (+2,2%, până la 1.890 euro/mp util),
- * Iași (+1,9%, până la 1.110 euro/mp),
- * Timișoara (+1,6%, până la 1.310 euro/mp),
- * Ploiești (+1,5%, până la 980 euro/mp),
- * Brăila (+1,5%, până la 900 euro/mp),
- * Oradea (+1,4%, până la 1.100 euro/mp), și, în cele din urmă,
- * Galațiul (+1,2%, până la 1.010 euro/mp).

În *Raportul asupra stabilității financiare 2021* a BNR^{xiv} se menționează evoluția ascendentă a lucrărilor de construcții rezidențiale.

După ce constată că riscurile pieței imobiliare asupra sistemului bancar se mențin ridicate, BNR atrage atenția asupra opiniei *Autorității Bancare Europene*: «garanțiile reale nu trebuie să reprezinte, în sine, un criteriu preponderent de aprobare a unui credit și nu pot justifica, în sine, aprobarea unui contract de credit.»

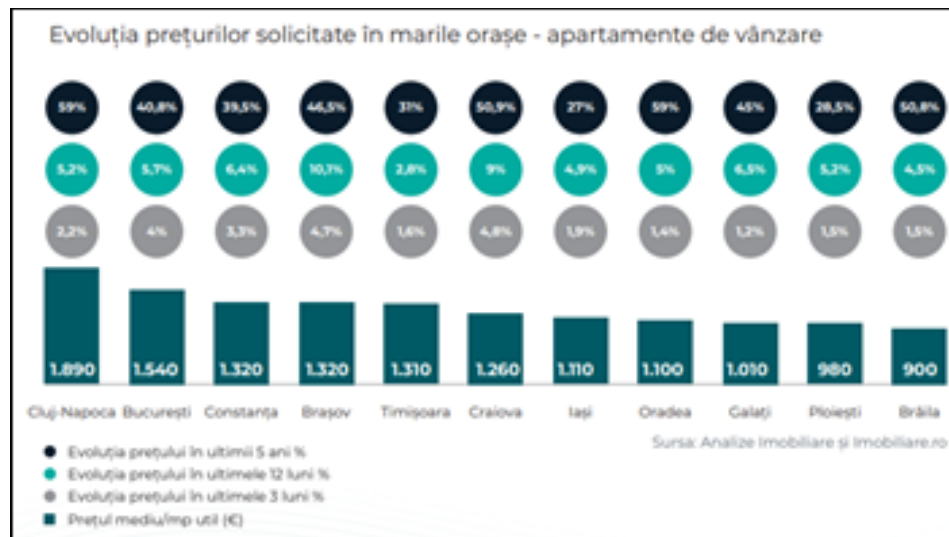


Și indicele imobiliar al ANEVAR^{xv} arată o creștere apropiată de cele mai mari valori istorice.



Piața rezidențială este văzută în evoluție pozitivă și de site-ul

www.analizeimobiliare.ro^{xvi}.



Previziunile *Comisiei Naționale de Strategie și Prognoză* se mențin pozitive pe toate sectoarele economiei, dar mai ales pentru domeniul construcțiilor.

PROIECȚIA PRINCIPALILOR INDICATORI MACROECONOMICI						
- modificare procentuală față de perioada corespunzătoare an anterior, % -						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
PRODUSUL INTERN BRUT - mld. lei	1.055,5	1.174,9	1.276,7	1.386,5	1.499,1	1.609,5
- creștere reală, %	-3,9	7,0	4,9	5,3	5,0	4,5
din care, valoarea adăugată brută în:						
- Industrie	-9,1	7,7	4,7	5,3	5,0	3,9
- Agricultură, silvicultura, pescuit	-16,2	14,8	6,7	3,0	2,7	2,0
- Construcții	10,0	6,1	9,0	11,2	9,2	7,5
- Servicii	-1,8	6,3	4,4	4,7	4,7	4,5

Și pentru 2022 unii analiști^{xvii}, ^{xviii} prognozează continuarea creșterii prețurilor imobiliarelor, însă posibilitatea de plafonare este adusă tot mai des în discuție. Alți experți avertizează asupra creării unei noi bule imobiliare^{xix}, pentru că alte cheltuieli familiare au fost diminuate datorită pandemiei, disponibilizând economiile spre achizițiile real estate. Bazat pe creșterea prețurilor în construcții, unii specialiști^{xx} estimează pur și simplu creșteri considerate firești, de 8÷10%.

Dacă pentru spațiile industriale Bucureștiul continuă să fie o piață promițătoare^{xxi}, pentru vestul țării (cel puțin pentru Arad și Oradea) din cunoștințele mele și discuțiile cu dezvoltatorii, proprietarii și locatorii, cererea este în scădere, multe spații fiind eliberate sau închiriate la prețuri modice (numai ca să rămână goale).

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

Unele opinii optimiste în ceea ce privește spațiile industriale se bazează pe construcția de centre logistice ale firmelor importante (Profi la Craiova^{xxii}, Dedeman la Arad). Spațiile existente însă, mai ales cele industriale vechi, nu mai au căutare, în opinia mea. Fostele Praktiker, Anton Industries, hale din zonele industriale, fostul Strungul sau Vagoanele stau în mare parte părăsite.

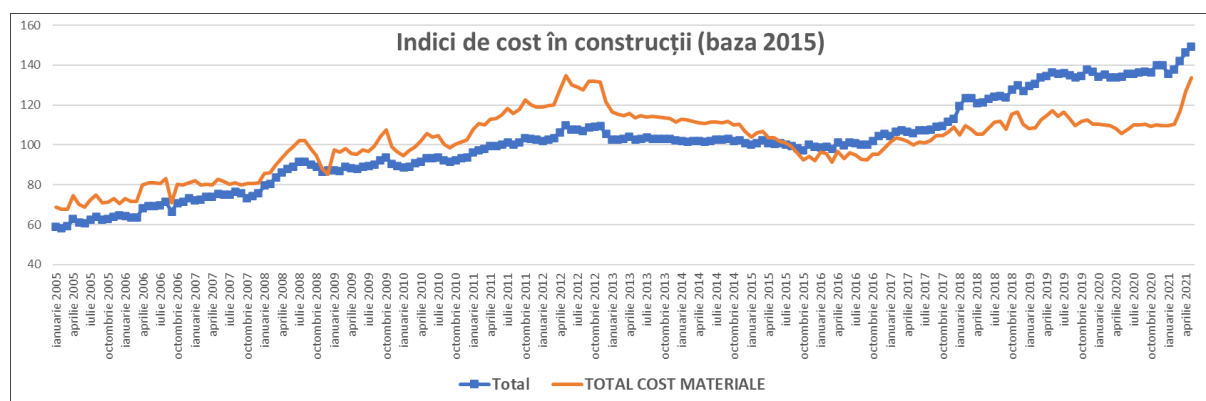
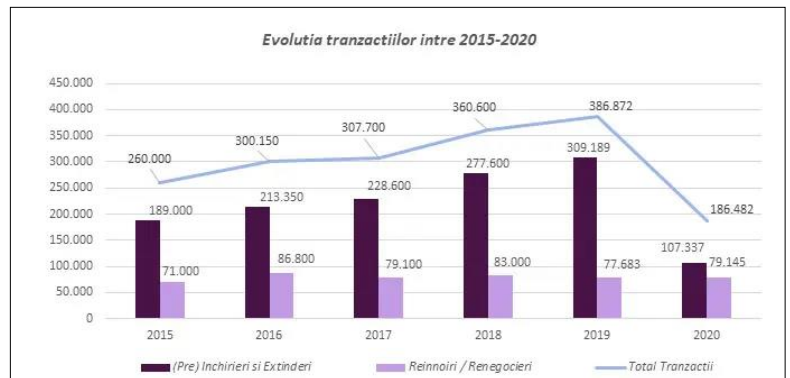
Piața birourilor a fost lovită mai puternic de pandemie. Munca la distanță, perfecționarea soft-urilor pentru teleconferințe, distanțarea fizică și restricțiile de întâlnire au contribuit la reducerea cererii de spații administrative. În aceste

condiții^{xxiii}, cererea în București a scăzut în 2020 cu 40%, iar în Cluj, Timișoara, Iași și Brașov cu circa 19%. Scăderea tranzacțiilor în București este consemnată și de alte site-uri specializate^{xxiv}.

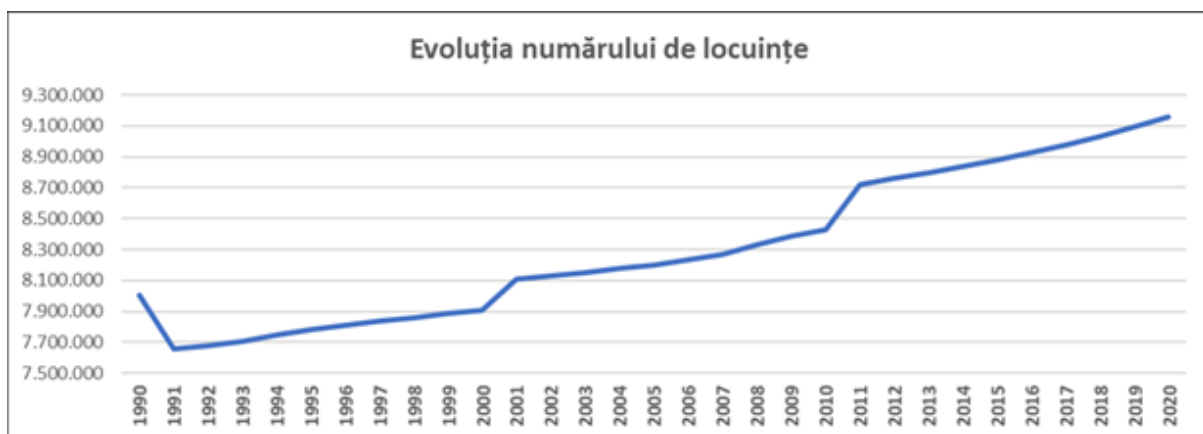
Similar, și piața spațiilor comerciale a fost influențată negativ în ultimul an^{xxv}. Aici imaginea este un pic mai ambiguă, depinzând mult de specificul localului respectiv^{xxvi}.

În Arad nici spațiile comerciale nici cele de birouri nu sunt la mare căutare: mall-ul de la fostul stadion Strungul, etajele de la Ziridava, Carrefour lângă Bricostore, „Casa Albă” etc.

Costul lucrărilor de construcții a evoluat foarte mult în ultima perioadă, în special datorită unor măsuri guvernamentale (creșteri salariale).



Institutul Național de Statistică^{xxvii} ne pune la dispoziție datele privind evoluția valorii lucrărilor de construcții și situația fondului locativ. Comisia Națională de Strategie și Prognoză pune la dispoziție previziuni^{xxviii} privind evoluția principalilor indicatori naționali - ultima emisă în august 2021.



3. *Perspective*

În sinteză, rămâne să verificăm care dintre previziunile specialiștilor^{xxix} se vor realiza în 2021:

- «Centrele comerciale de tip strip-mall vor fi soluția preferată de retaileri pentru extindere, după ce mallurile „normale” au avut de suferit în timpul stării de urgență

- *Dezvoltările de proiecte de retail și proiecte mixed use, cu retailul în centrul activității, vor luat avânt. Proiecte precum Palas Iași, AFI Cotroceni, Sun Plaza și Sun Offices sau Coresi Brașov au schimbat nu doar piața imobiliară, ci și imaginea României, iar dezvoltatori precum Ceetrus, AFI sau Iulius vor miza în continuare pe astfel de dezvoltări.*
- *Stocul de spații logistice și industriale va accelera spre pragul de 6 mil. mp în următorii doi ani, cererea fiind tot mai mare, iar România încă are numai 260 mp de spații industriale per mia de locuitori, față 347 mp per mia de locuitori cât are Ungaria sau 510 mp per mia de locuitori în Polonia.*
- *Birourile rămân principalul punct de atracție din real estate, însă dezvoltarea va încetini în 2021 pe măsură ce multe spații vor fi subînchiriate. Stocul modern de birouri din România s-a dublat în ultima decadă, de la 1,5 la aproape 3 mil. mp, chiriile au rămas relativ stabile, scăzând ușor de la 19,5 euro/mp în 2011 la 18,75 euro/mp în 2020, în timp ce randamentele s-au comprimat de la 8,25 la 7%.*
- *Munca de acasă a împins piața rezidențială spre locuințe mai mari, însă aceasta a primit o puternică lovitură din partea guvernului prin amânarea TVA de 5% pentru valori de până la 140.000 de euro pentru 2022. Clienții vor miza astfel în continuare pe locuințe mai mici și mai accesibile.»*
- *«Pentru anul 2022, analiștii prognozează o ușoară creșterii a sectorului rezidențial, pe termen mediu și scurt. Creșterea ar putea fi temperată de raportul dintre cerere și ofertă pe această piață din 2022.»^{xxx} este concluzia interviului publicat în 25.07.2021 de Alexandra Smedoiu, partener Deloitte România.*
- *«La începutul anului 2022 va avea loc o transformare a legii care arată extinderea plafonului în cazul achiziționării unei locuințe cu o suprafață maximă de 120 mp, de la 450.000 de lei la 140.000 de euro. Chiar dacă pandemia a afectat inclusiv piața imobiliarelor, bilanțul arătând o descreștere de 41%, BNR concluzionează că piața imobiliarelor este una robustă.»^{xxxi} Așa susține BNR.*
- *«Economistii Bloomberg estimează că prețurile la case și apartamente vor continua să fie piperate, cel puțin un an de acum încolo. Prin urmare, aceștia recomandă potențialilor cumpărători să amâne momentul achiziției cel puțin până în 2022, când, cred experții, prețurile se vor tempera. [...] De asemenea, 7 din 10 potențiali cumpărători sunt de părere că prețul caselor este supraevaluat pe piața din România, la fel ca înainte de criza economică din 2008.»^{xxxii}*

Deci, un optimism moderat în presă, motivat mai ales de prețurile mari și îngrijorările privind economia internă și mondială.

Sunt și surse^{xxxiii} care indică chiar semnale ale unei posibile viitoare crize imobiliare, determinată mai ales de crahul gigantului imobiliar chinez Evergrande: « *Prăbușirea colosului imobiliar chinez Evergrande ridică semne de întrebare în privința sustenabilității pieței imobiliare din România. După un an istoric 2020, afacerile dezvoltatorilor imobiliari din România au intrat într-o zonă de instabilitate, într-un adevărat “Cod Galben”, pe fondul aversei de probleme cu care se confruntă sectorul, de la creșterea prețurilor materialelor de construcții, la restrângerea apetitului românilor pentru investiții și posibila ridicare a facilităților pentru angajații din construcții, estimează analiștii de la compania de consultanță Frames. [...] Piața imobiliară din România, văzută din prisma afacerilor dezvoltatorilor imobiliari (cod caen 4110), arată mai bine ca niciodată, conform Frames. Cele 6.594 de firme active în acest sector au raportat, anul trecut, afaceri de 12,7 miliarde de lei, în creștere spectaculoasă față de 2010 (2,24 mld.lei). Profitul net cumulat al dezvoltatorilor se ridică, în 2020, la 3,41 miliarde lei, cu 359 milioane de lei mai mult decât în 2019 și cu 3,1 miliarde peste nivelul de acum 10 ani. Interesul pentru sectorul imobiliar a crescut spectaculos în această perioadă, dovadă că și capitalul total al dezvoltatorilor a crescut spectaculos, de la 1,6 miliarde lei în 2010 la 13,9 miliarde lei în 2020. De altfel, în ultimii 10 ani, numărul dezvoltatorilor imobiliari s-a dublat, de la 3312 la 6594. [...] „Nivelul de vulnerabilitate al companiilor din acest sector este unul ridicat. Cu excepția a două județe, Tulcea și Vaslui, aproape întreaga hartă investițională a României, din acest sector, este colorată în portocaliu și roșu, cu risc mare și foarte mare de insolvență”, spun experții de la Frames.»*

Unele opinii sunt chiar mai radicale. Dragoș Dragoteanu, Euroest Invest susține^{xxxiv} că «*după 2023, piața va fi inundată de apartamente goale sau nevandabile, din lipsă de chiriași sau cumpărători*».

Recent, BNR a introdus clauze^{xxxv} care îngreunează creditul ipotecar, în scopul temperării speculațiilor cu proprietăți imobiliare^{xxxvi}: «*Avansul crește de la 15% la 25% pentru creditele de investiții imobiliare în lei, la 35% pentru cele în euro și la 50% pentru cele în alte valute. Se modifică și calculul pentru gradul maxim de îndatorare.*»

BRD menționează în Raportul Semestrial^{xxxvii} (T3 2021) principalii factori macroeconomici de care trebuie ținut cont în viitorul apropiat: « *Pe viitor, riscurile la adresa perspectivelor de crestere sunt de scadere: al patrulea val al pandemiei a lovit puternic pe fondul nivelului scazut de vaccinare, potentiala prelungire a blocajului politic ar putea afecta consolidarea fiscala si agenda de reforme, perspectivele activitatii industriale interne raman modeste deoarece penuria globala de semiconductori nu da semne de atenuare, iar preturile energiei sunt in crestere, in timp ce inflatia erodeaza din ce in ce mai mult puterea de cumparare a gospodariilor populatiei.*»

Analiza pieței imobiliare locale (Arad)

Zona de vest a țării este una bine dezvoltată economic, cu o populație bine educată, cu nivel mediu de trai, care-și dorește case noi, frumoase. Tendința de înnoire se manifestă și în domeniul proprietăților industriale, majoritatea firmelor renunțând la a-și desfășura activitatea în hale vechi uriașe, din beton armat, preferând hale noi, modulare, în structură ușoară metalică, mult mai ușor de întreținut și exploatat.

Terenuri pentru construcții

Prețurile terenurilor pentru construcții variază funcție de poziție și de caracteristicile intrinseci. De aceea grila notarilor, care consideră valoarea terenurilor numai funcție de zona din oraș unde sunt situate, nu poate fi utilizată nici măcar cu caracter indicativ (vezi și poziția oficială ANEVAR^{xxxviii}).

Principalele modalități de evaluare a terenurilor intravilane, destinate construcțiilor, sunt:

- comparabilele afișate pe site-uri specializate sau în periodice de reclame;
- analiza CUT (Coeficientul de Utilizare a Terenului = raportul dintre suprafața desfășurată construibilă și suprafața totală a terenului), funcție de Planul de Urbanism și de prevederile Certificatului de Urbanism;
- analiza planului de afaceri al dezvoltatorului, valoarea terenului rezultând ca diferență între prețul de vânzare al proprietății dezvoltate și costurile de construire, incluzând aici și profitul investitorului (metoda parcelării și dezvoltării).

Terenurile intravilane din Arad se vând cu prețuri cuprinse între 50 și 300 eur/mp, chiar mai mult în zonele de interes investițional. Piața este în ușoară creștere, dar tendințele de dezvoltare sunt îndreptate spre comunele suburbane sau fostele site-uri industriale. Și aici terenurile ajung la 50 eur/mp, costurile cu utilitățile reprezentând între 20 și 30 eur/mp.

Cererea este reprezentată de marii investitori (pentru construcția de blocuri) și de pătura înstărită (pentru dărâmarea caselor vechi și construcția de vile moderne).

Oferta este reprezentată în principal fostele întreprinderi industriale care își lichidează activitatea.

Echilibrul este dictat de ofertă, care este mai mare decât cererea. Trebuie menționat că încrederea în ofertele postate pe Internet sau în ziarele de publicitate imobiliară trebuie să fie limitată, pentru că multe imobiliare sunt postate la prețuri mult mai mari chiar decât așteptările vânzătorilor.

Analiza ofertei competitive

În zona analizată a fost evidentă dinamizarea pieței proprietăților imobiliare, fiind vizibile o serie de proprietăți reabilite și reamenajate în scop comercial sau de prestări servicii. O bună parte din proprietățile disponibile au fost astfel inchiriate sau expuse la piața spre inchiriere, în urma reamenajărilor.

Din analiza pietei, am extras o serie de imobile oferite spre inchiriere, aflate în zonele centrale și ultracentrale, din care am selectat comparabilele utilizate în estimarea chiriei de piața:

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

PIATA INCHIRIERILOR
ZONA CENTRALA SI ULTRACENTRALA ARAD

	D&S - I.A.C. CJ	ULTRACENTRAL - BDIJUL MILEA	ULTRACENTRAL - PTA SPITALULUI	ULTRACENTRAL - POST 30 DEC	ULTRACENTRAL - PIA SPITALULUI	ULTRACENTRAL - SELARI (FUNCTIONARILOR)	ULTRACENTRAL - I. MANIU - MOL.	Central, STR. PADURII	CENTRAL - CA VLACU - ARBEMA
Cuina solictaria (EUR/ luna)	12,077	550	1100	5500	10000	6000	5450	1368	7346
Suprafata (mp)	859	97	100	380	960	360	1,090.00	171	666
Cuina impara umiata (EUR/mp)	14	5.67	11.00	14.47	10.42	16.67	5.00	8.00	11.03
An PIF/renovari	2,006	1980, renovat	1990	2019	2020 renovata	1985, renovat	1985, renovat	2010	1980, renovata
Nivel cladire	p+8	S+P+E	S+P+S	P+E-M	D+P+3+E	D+P+E+M	P+2E	P+2E+M	P+2E

	UTA - ARED	ULTRACENTRAL - CL. BIROURI ZONA PODGORIA	ULTRACENTRAL - STR UNIRII	ULTRACENTRAL - IN SPATE LA ZIRDAYA	CENTRAL, C.A.VLACU - LANGA ARBEMA, ET. 1	CENTRAL, T. VLADIMIRESCU	MICALACA EST, MARIS	CENTRAL, POLIVALENTA
Cuina solictaria (EUR/ luna)	4000	450	780	13000	2460	700	1200	9,600
Suprafata (mp)	500	51	140	1300	268	200	120	1,200
Cuina impara umiata (EUR/mp)	8.00	8.82	5.57	10.00	9.18	3.50	10.00	8
An PIF/renovari	1980, renovata		2017	1980	1990			2014
Nivel cladire	P+E		P+2E+M	P+3E	P+2E+M		SFP+4E	D+P+2E

Din analiza pietei, se constata ca, functie de suprafata de inchiriat, chiriile pentru birouri variaza intre 3 EUR/mp, pentru suprafete neamenajate, 5 EUR/mp pentru spatii amenajate, peste 200 mp si 15 EUR/mp, pana la 20 EUR/mp, pentru suprafete mici, sub 100 mp, in zonele centrala si ultracentrala.

4.3 Estimarea valorii chiriei

Pentru intocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit oferte din baza de date si dosarul de casa a evaluatorului, care pot fi consultate la cerere, iar la prezentul raport sunt anexate o selectie de date care au fost utilizate in procesul de evaluare si pentru care s-au stabilit corectiile mentionate in tabelele aferente. Comparabilele folosite in cadrul raportului pentru stabilirea valorii de piata au fost verificate telefonic si/sau faptic, prin deplasare la fata locului, in functie de posibilitatea vanzatorului (ofertantului).

Procesul de estimare a “valorii de piata a chiriei” a tinut cont de scopul evaluarii, de tipul bunului, de recomandari si ipotezele si ipotezele special (daca exista) cuprinse in prezentul raport. Estimarea valorii de piata a chiriei s-a facut prin aplicarea abordarii prin piata in evaluare.

Datele si informatiile preluate de la proprietar si client, prin reprezentantii sai sunt considerate a fi reale si valabile, evaluarea fiind efectuata in aceasta ipoteza.

Calculul chiriei minime

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ prevede:

Chiria minima trebuie sa acopere cel putin taxele /impozitele nationale sau locale, precum si alte costuri (amortizarea, daca exista, asigurarea) aferente bunurilor supuse inchirierii.

CEA MAI BUNA UTILIZARE

Valoarea de piata a unui activ reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar.

Prin conceptul de cea mai buna utilizare intelegem utilizarea rezonabila, probabila și *legală* a unui teren liber sau construit care este *fizic posibilă*, adecvat fundamentata, *fezabila financiar* si care are ca rezultat *cea mai mare valoare* (este maxim productiva).

Reprezintă o alternativa de folosire a unui activ imobiliar aleasa din diverse variante posibile. De alegerea sa depind ipotezele de lucru folosite în evaluare.

"Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare."

CMBU pentru proprietatea construita ia in considerare utilizarea imobilului conform inregistrarea din CF – spatiu administrativ comparat cu o utilizare posibilă – spatiu locativ (garsoniere), de inchiriat.

CMBU – birouri (administrativ)

- legala - da
- fizic posibilă - da
- fezabila financiar - da
- maxim productiva – da, rezulta din calcule

Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare se cunosc. In prima etapa a acestei abordari se obtin preturile activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Dacă exista putine tranzactii recente, se iau in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic, iar cand este necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fără de cele ale activului evaluat.

Din datele extrase de pe piata, au fost selectate trei oferte:

STUDIUL OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

		ULTRACENTRAL - PTA SPITALULUI	ULTRACENTRAL - IN SPATE LA ZIRIDAVA	MICALACA EST, MARIS
VALOARE CHIRIE	EUR	10000	26000	9,600
SUPRAFATA	mp	960	2600	1,200
CHIRIE UNITARA	EUR/mp	10.42	10.00	8
PIF		2020	1980	2014
NIVEL		D+P+3E	P+3E	S+P+4E

Calculul valorii chiriei de piata:

Elementul de comparatie	Spatiu de evaluat	A - ID: https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-ultracentrala-finalizata-in-2020-IDjm7E.html#45635c639b	B - ID: Spatiu multifunctional ultracentral - birou de inchiriat in Arad, judetul Arad - X0CM1400H - 26.000 EUR (imobiliare.ro)	C - ID: Arbema Office Arad. Birouri de inchiriat. - birou de inchiriat in Arad, judetul Arad - XCUT1400H - 7.346 EUR (imobiliare.ro)	explicare ajustari
DESCRIERE	Cladire internat Sp+P+3E in strl. Labirint, nr. 6	cladire de birouri , finisaje superioare, D+P+3E	cladire de birouri , partial amenajat P+3E	cladire de birouri , finisaje superioare, S+P+4E	
PIF	1972	2020	1980, renovat partial	2014	
Arie utila/construita (mp)	5509.5	960	1300	1200	
Pretul de ofertare - EUR/luna		10,000	13,000	9,600	
Pretul de ofertare - EUR/mp/luna		10	10	8	
Marja de negociere (%)		20%	20%	20%	din datele de pe piata corectia este de 20% (marja de negociere)
Marja de negociere EUR)		2,000	2,600	1,920	
Pret de inchiriere (EUR/luna)		8,000	10,400	7,680	
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI					
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	deplin	deplin	deplin	deplin	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	
<i>Conditii de finantare</i>	normale	la piata	la piata	la piata	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	
<i>Conditii de vanzare</i>	independent	independent	independent	independent	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	
<i>Cheltuieli imediate</i>	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	nu este cazul
<i>Conditii de piata</i>	data evaluarii	similare	similare	similare	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		8,000	10,400	7,680	
Pret ajustat (EUR/mp)		8	8	6	
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
<i>Localizare</i>	Arad, zona centrala, Romanilor	ARAD, zona ultracentrala, Piata Spitalului	ARAD, ultracentral, P+3E, zona ultracentrala, in spate la Ziridava	ARAD, central, S+P+4E, Micalaca Est, Centrul Maris	
Ajustare (%)		-10%	-10%	0%	din analiza pietei
Ajustare (EUR)		(800)	(1,040)	-	
<i>Componenete non imobiliare</i>	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	nu este cazul
<i>Aria utila a spatiului (mp)</i>	5509.5	960	1300	1200	
Ajustare (%)		-30%	-30%	-30%	din analiza pietei, corectie negativa pentru suprafete mai mici cu peste 10% decat cea de evaluat

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

Ajustare (EUR)		(2,400.00)	(3,120.00)	(2,304.00)	
Locuri parcare	DA	da	da	da	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	
An constructie	1,972	2,020	1980, renovat partial	2,014	
Ajustare (%)		-20%	-10%	-20%	Din analiza pietei
Ajustare (EUR)		(1,600)	(1,040)	(1,536)	
Nivel	Sp+P+3	P+2E	P+3E	P+2E	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	din analiza pietei
Ajustare (EUR)		-	-	-	
Finisaje si dotari	finisaje superioare	finisaje superioare	finisaje superioare, partial	finisaje superioare	
Ajustare (%)		0%	13%	0%	din analiza pietei, comp B si C, 1 EUR/mp raportat la suprafata utila
Ajustare (EUR)		-	1,300	-	
Suprafata teren aferent proprietatii (mp)	2300	nespecificat	nespecificat	nespecificat	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	
Ajustare totala caracteristici specifice proprietatii (%)		-60%	-38%	-50%	
Ajustare totala caracteristici specifice proprietatii (EUR)		(4,800)	(3,900)	(3,840)	
caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	
Utilizare	administrativ	similara	similara	similara	nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (EUR)		(4,800)	(3,900)	(3,840)	
Pret ajustat (EUR/luna)		3,200	6,500	3,840	
Pret ajustat (EUR/luna/mp)		3.33	5.00	3.20	
Ajustare totala neta absoluta (EUR)		(4,800)	(3,900)	(3,840)	
Ajustare totala neta procentuala (% din pret de vanzare/oferta)		-60%	-38%	-50%	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		4,800	6,500	3,840	
Ajustare totala bruta (% din pret de vanzare/oferta)		60.0%	62.5%	50.0%	
Numar ajustari		2	3	2	
Valoare de piata a chiriei proprietatii subiect (rotunjita) (EUR/mp/luna)	3.20				
Valoare de piata chirie lunara (EUR/luna)	17,630				

Chiria de piata lunara a Cladirii Internat CAD. 359402-C1 = 17.630 EUR, respectiv 3,20 EUR/mp

Chiria de piata anuala a Cladirii Internat CAD. 359402-C1 = 211.565 EUR

Calculul costurilor aferente spatiului de inchiriat

ORDONANȚA DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:

Chiria minima trebuie sa acopere cel putin taxele /impozitele nationale sau locale, precum si alte costuri (amortizarea, daca exista, asigurarea) aferente bunurilor supuse inchirierii.

CALCULUL COSTURILOR AFERENTE IMOBILULUI

<i>Cheltuieli fixe</i>		
IMPOZIT CLADIRE	CIN = 7,897,597	118,464
ASIGURARE CLADIRE	0,15%	11,846
IMPOZIT / TAXA TEREN	2300 MP	2,463
<i>Cheltuieli variabile</i>		
CHELTUIELI DE MANAGEMENT SI ADMINISTRARE	1 persoana, 9000 lei/luna, brut	113,400
COMISIOANE DE INCHIRIERE		0
UTILITATI:		0
SALARII		0
CURATENIE	1 persoana/nivel, 3000 lei/luna brut	151,200
REPARATII ALE CONSTRUCTIILOR	2% din CIN	157,951.94
AMENAJARI INTERIOARE (RENOVARI)	2% din CIN	157,951.94
INTRETINEREA SPATIILOR DE PARCARE		0
DIVERSE	2% din CIN	157,951.94
<i>Alocarile pentru inlocuire</i>	2% din CIN	157,952
TOTAL COSTURI	LEI	1,029,181
TOTAL COSTURI ANUALE	EUR	207,927
TOTAL COSTURI LUNARE	EUR	17,327

Deci, chiria de piata unitara acopera costurile unitare cu cladirea de inchiriat.

Calculul valorii impozabile:

Avand in vedere ca valoarea de inventar a fost determinata la dec. 2019, am considerat ca valoare impozabila acea valoare reevaluată: 7.897.597 lei.

Costurile minime anuale a Cladirii Internat CAD. 359402-C1 = 218.519 EUR/an

Pentru determinarea valorii minime a chiriei lunare a terenului aferent cladirii, avand in vedere oferta limitata de terenuri de inchiriat, am asimilat cu valoarea redeventei lunare, calculul facandu-l similar.

STUDIUL OPORTUNITATE
 In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
 si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
 intabulate in CF 359402 ARAD

Din datele extrase de pe piata, au fost selectate trei oferte:

uprafata (mp)	pret ofertat (EUR)	pret/mp ofertat (EUR/mp)	front stradal (m)	adancime (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
645	258,000	400	pe colt		stradal	strada asfaltata	Parneava	imoradar24	a. Saguna cu M. Kogalniceanu
576	129,000	224	13	44	pe teren	strada asfaltata	Ultracentral, Banu Maracine	imobiliare	cu cladire demolabila
2100	790,000	376	pe colt		stradal	asfaltata	Boul Rosu	imoradar24	cu casa veche de demolat
355	87,000	245	13.5	26	pe teren	asfaltata	Ultracentral, cart Functionarilor	imobiliare	str. Iustin Marsieu
945	450,000	476	pe colt, 3 fronturi stradale		pe teren	strazi asfaltate	Ultracentral, Milea	imobiliare	intravilan cc
414	170000	411	18		pe teren	strada asfaltata	Ultracentral, Calea Romanilor	imobiliare	PUZ aprobat P+2E
430	47,300	110	colt, 2 fronturi stradale		stradal	strada asfaltata	Aradul Nou - zona Tabacovici	rig-imobiliare	intravilan
1220	190000	156	30	41	stradal	strada asfaltata	Ultracentral	publi24	str. Episcopiei, intre Cicio Pop si L. Blaga
360	85000	236	13	28	stradal	strada asfaltata	Ultracentral, cart Functionarilor	imoradar24	str. Alex. Vlad
2828	515000	182	2 fronturi stradale, 19 m, 25 m		stradal	strazi asfaltate	central, Aradul Nou	imobiliare	vis a vis de Lidl, imediat dupa podul Traian, ctie veche de demolat
2400	420000	175	33		stradal	strada asfaltata	Calea Radnei, central	publi24	calea Radnei 191, Micalaca

Valoarea de piata a terenului este:

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.imoradar24.ro	B - ID: www.imobiliare.ro	C - ID: www.publi24.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	2300	2100	2828	2400	
DESCRIERE	intravilan curti constructii in suprafata de 2300 mp, forma poligon neregulat, colt la 2 strazi, 21,44 m (str. Triumfului / 120 m la str. Toth Sandor, zona Calea Romanilor	intravilan curti constructii in suprafata de 2100 mp, pe colt, cu cladire demolabila	intravilan curti constructii in suprafata de 2828 mp, 2 fronturi stradale de cca. 19m , 25 m, la strazi asfaltate, cart. Aradul Nou	intravilan curti constructii in suprafata de 175 mp, front stradal de cca. 33 m la strada asfaltata, Calea Radnei, cart. Micalaca	din analiza pietei, marja de negociere este de 10%
Pretul de ofertare (EUR/mp)		376	182	175	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-19	-9	-9	
Pret ajustat (EUR/mp)		357	173	166	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		357	173	166	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		357	173	166	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		357	173	166	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		357	173	166	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		357	173	166	

STUDIUL OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu		
Cuanta ajustare (%)		0%		0%	0%	nu este cazul
Cuanta ajustare (EUR/mp)		0		0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		357		173	166	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII						
LOCALIZARE	Arad, central, zona C.Romanilor	Arad, ultracentral, Boul Rosu	Arad, central, cart. Aradul Nou, imediat dupa podul Traian	Arad, central, cart. Micalaca		
Comparativ cu subiectul		mai bun	similar	similar		
Cuanta ajustare (%)		-10%		0%	0%	din analiza pietei
Cuanta ajustare (EUR/mp)		-36		0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		321		173	166	
Suprafata (mp)	2300	2100	2828	2400		
Cuanta ajustare (%)		0%		1%	0%	nu este cazul
Cuanta ajustare (EUR/mp)		0		2	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		321		175	166	
Acces, forma, relief	plan, forma poligon neregulat, colt la 2 strazi, 21,44 m (str. Triumfului / 120 m la str. Toth Sandor	plan, acces direct din strada asfaltata, pe colt,	plan, acces direct din strada asfaltata, 2 fronturi stradale de cca. 19m , 25 m, la strazi asfaltate	plan, acces direct din strada asfaltata, front stradal de cca. 33 m		
Cuanta ajustare pentru acces (%)		0%		0%	0%	
Cuanta ajustare pentru acces (EUR/mp)		0		0	0	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		321		175	166	
Cuanta ajustare pentru topografie (%)		0%		0%	0%	nu este cazul
Cuanta ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0		0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		321		175	166	
Cuanta ajustare front stradal (%)		0%		0%	2%	din analiza pietei, comp. B si C
Cuanta ajustare front stradal (EUR/mp)		-		-	4.00	
Pret ajustat (EUR/mp)		321		175	170	
Echipare teren (utilitati)	utilitati: pe teren	utilitati: pe teren	utilitati: pe teren	utilitati stradal		
Cuanta ajustare utilitati (%)		0%		0%	3%	din analiza pietei, comp. B si C
Cuanta ajustare utilitat (EUR/mp)		-		-	5.00	
Pret ajustat (EUR/mp)		321		175	175	
caracteristici economice	intravilan	intravilan, cu cladire de demolat	intravilan, cu cladire de demolat	intravilan		
Cuanta ajustare (%)		3%		6%	0%	din discutiile cu constructorii
Cuanta ajustare (EUR/mp)		10		10	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		331		185	175	
Utilizare	comercial	rezidential	rezidential	rezidential		
Cuanta ajustare (%)		0		0	0	nu este cazul
Cuanta ajustare (EUR/mp)		0		0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		331		185	175	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu		
Cuanta ajustare (%)		0		0	0	nu este cazul
Cuanta ajustare (EUR/mp)		0		0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		331		185	175	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		46		12	9	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		12.2%		6.4%	5%	
Numar de ajustari (buc)		2		2	2	
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)		175				
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)		402,500				

Calculul redeventei/chiriei

Redeventa anuală/chiria a fost calculată plecand de la valoarea de piata rezultata prin evaluare, utilizand prevederile art 17 din Legea 50/1991:

Art. 17 - Limita minimă a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piață, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructură aferente.

Redeventa minima anuala/chiria teren 2300 mp din CF 359402 ARAD = 16.100 EUR/an

Redeventa minima lunara/chiria teren 2300 mp din CF 359402 ARAD = 1341,67 EUR

Chiria minima lunara teren 2300 mp din CF 359402 ARAD = 1.342 EUR

4.4 Analiza rezultatelor și concluzii

Avand in vedere relevanta datelor de pe piata si consistenta informatiilor de piata consider relevanta ABORDAREA PRIN PIATA, nefiind necesar a se aplica si abordarea prin venituri.

In concluzie, in opinia mea, CHIRIA DE PIATA estimata pentru Cladirii Internat CAD. 359402-C1 si terenul aferent, in suprafata de 2.300 mp, este estimata in ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA.

Ca rezultata al investigatiilor si analizei mele, estimez:

Chiria de piata lunara a Cladirii Internat CAD. 359402-C1 = 17.630 EUR, respectiv 3,20 EUR/mp

Chiria de piata lunara a terenului 2300 mp = 1.342 EUR, respectiv 0,58 EUR/mp

Pentru cursul de schimb de 4,9453 LEI/EUR, valabil la data de 27.01.2022, valorile se prezinta astfel:

Chiria de piata lunara a Cladirii Internat CAD. 359402-C1 = 87.187,60 LEI

Chiria de piata lunara a terenului 2300 mp = 6.636,6 LEI

5. Procedura pentru atribuire a contractului de inchiriere si justificare alegerii procedurii

Conform Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

Articolul 129 Atribuțiile consiliului local

- (6) *În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c, consiliul local:*
- a) *hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;*

Secțiunea a 4-a Închirierea bunurilor proprietate publică

Articolul 332 Părțile contractului de închiriere

Contractul de închiriere a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile prevăzute la [art. 287](#) sau de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină.

ART. 287 Entitățile care exercită dreptul de proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale

Exercitarea dreptului de proprietate publică, cu excepția reprezentării în instanță a statului român prin Ministerul Finanțelor Publice în legătură cu raporturile juridice privind proprietatea publică, se realizează de către:

- a) Guvern, prin ministerele de resort sau prin organele de specialitate ale administrației publice centrale din subordinea Guvernului sau a ministerelor de resort, după caz, pentru bunurile aparținând domeniului public al statului;
- b) autoritățile deliberative ale administrației publice locale, pentru bunurile aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale.

Articolul 333 Actul administrativ prin care se aprobă închirierea

(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la [alin. \(1\)](#) cuprinde următoarele elemente:

a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;

b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;

c) durata închirierii;

d) prețul minim al închirierii.

(3) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărârea Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului prin care s-a aprobat închirierea.

(4) Prevederile [alin. \(3\)](#) nu se aplică în cazul în care activitatea titularului dreptului de administrare este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

(5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

Articolul 334 Documentația de atribuire

(1) Documentația de atribuire este alcătuită din:

a) caietul de sarcini;

b) fișa de date a procedurii;

c) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;

d) formulare și modele de documente.

(2) Dispozițiile [art. 310 - Continutul Caietului de sarcini alin. \(1\) și \(2\) lit. a\) și b\)](#), [art. 312 – Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica alin. \(2\)-\(4\), \(6\) și \(7\)](#) și ale [art. 313 – Continutul documentatie de atribuire](#) se aplică în mod corespunzător.

(3) Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura

oferentului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație.

(4) Autoritatea contractantă are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

(5) Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

ART. 310 Conținutul caietului de sarcini

(1) Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind obiectul concesiunii;
- b) condiții generale ale concesiunii;
- c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
- d) clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(2) Elementele prevăzute la alin. (1) lit. a) includ cel puțin următoarele:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- b) destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

ART. 312 Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

(2) Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, concedentul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

(3) Documentația de atribuire se întocmește de către concedent, după elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin ordin, hotărâre sau decizie, după caz.

(4) Concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o

informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

(6) Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(7) Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens

ART. 313 Conținutul documentației de atribuire

(1) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;

b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;

c) caietul de sarcini;

d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;

f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;

g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(2) În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.

In conformitate cu legislatia in vigoare – Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, art. 333 alineatul 5 - procedura de atribuire a contractului de inchiriere este prin licitatie.

Pentru o transparenta cat mai mare si o libera concurenta in sectorul privat, se considera ca LICITATIA este cea mai buna modalitate de selectare a locatarului.

6. Durata estimată a inchirierii

Pentru cladirea in cauza se estimeaza o durata a inchirierii de 2 ani, perioada dupa care se va putea renegocia contractual de inchiriere, cu acordul partilor. Contractul de inchiriere se poate renegocia si in situatia in care survin modificari legislative care influenteaza costurile aferente imobilului inchiriat.

7. Termenele previzibile pentru realizare procedurii de inchiriere

In baza Studiului de oportunitate elaborate, a caietului de sarcini si a instructiunilor privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere, se va organiza licitatia, conform prevederilor legislative in vigoare

De la elaborarea studiului de oportunitate, etapele de realizare a procedurii de inchiriere sunt urmatoarele:

- Aprobarea Studiului de oportunitate de catre Consiliul Local Municipal Arad
 - Elaborarea documentatiei de atribuire a contractului de inchiriere; conform art. 313, documentatia de atribuire trebuie sa contina:
 1. a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune; c) caietul de sarcini;
d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.
 2. În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.
 - Aprobarea documentatiei de atribuire a contractului de inchiriere si constituirea comisiei de evaluare a ofertelor, prin Hotarare de CLM
 - Licitatia se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
-

- Organizarea si desfasurarea licitatiei, evaluarea ofertelor:
 - (1) Comisia de evaluare analizeaza ofertele, pe baza criteriilor de valabilitate, apoi secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
 - (2) În baza procesului-verbal semnat de catre toti membrii comisiei, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului
 - (3) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii
 - (4) Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora
- Publicarea rezultatului licitatiei: Concedentul transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune
- Incheierea contractului de concesiune: Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatelor licitatiei publice catre ofertanti

8. Avize necesare

- avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz; - nu este cazul
- avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului

competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode – nu este cazul.

9. Anexe

9.1 Descrierea juridica detaliata

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
 si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
 intabulate in CF 359402 ARAD



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

**EXTRAS DE CARTE FUNCİIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 359402 Arad

Nr. cerere 140182
 Ziaua 13
 Luna 09
 Anul 2021

Cod verificare
 100107567168



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:307751

Adresa: Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	359402	8.771	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	359402-C1	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:1440 mp; S. construita desfasurata:6054 mp; Construcție Internat, cu Regim de Înălțime P+3+S partial, edificată înainte de anul 2001
A1.2	359402-C2	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:42 mp; S. construita desfasurata:42 mp; Construcție Anexa, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.3	359402-C3	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:28 mp; S. construita desfasurata:28 mp;
A1.4	359402-C4	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:685 mp; S. construita desfasurata:685 mp; Construcție Atelier-Croitorie-Mecanica, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.5	359402-C5	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:676 mp; S. construita desfasurata:1513 mp; Construcție Atelier-Croitorie-Mecanica, cu Regim de Înălțime P+1E+S partial, edificată înainte de anul 2001
A1.6	359402-C6	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:50 mp; S. construita desfasurata:50 mp; Construcție Magazie, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.8	359402-C8	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:262 mp; S. construita desfasurata:262 mp; Construcție Spalatorie-Uscatorie, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.10	359402-C10	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:55 mp; S. construita desfasurata:55 mp; Construcție Anexa, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.11	359402-C11	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:95 mp; S. construita desfasurata:95 mp; Construcție Birouri, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.12	359402-C12	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:126 mp; S. construita desfasurata:126 mp; Construcție Atelier-Tamplarie, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
140182 / 13/09/2021	
Act Administrativ nr. HCL nr.422, din 31/08/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD; Act Administrativ nr. Adev.Nr.63361, din 17/08/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. Certif. Fiscal Nr.595051, din 09/09/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. Adev.Nr.70431, din 13/09/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B1 Se deschide C.F. nr. 359402 /UAT Arad în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCP nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 359402/ UAT Arad descris în partea I, adus din CF nr. 307751 și 358790 /UAT Arad	A1
Act Administrativ nr. 77007, din 07/12/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD-LICEUL TEHNOLOGIC "FRANCISC NEUMAN";	
B5 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.8, A1.10, A1.11, A1.12

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 1 din 5

Extrase necesare informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
 si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
 intabulate in CF 359402 ARAD

Carte Funciară Nr. 359402 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B5	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, cota actuala 1/1 1) LICEUL TEHNOLOGIC "FRANCISC NEUMAN" <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din Cf 307751/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 70490 din 11/08/2015;</i>	
Act Administrativ nr. HCL nr.422, din 31/08/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD; Act Administrativ nr. Adev.Nr.63361, din 17/08/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. Certif. Fiscal Nr.595051, din 09/09/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. Adev.Nr.70431, din 13/09/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD.		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE in rangul incheierii nr. 70490 din 11/08/2015 si nr. 140182/13.09.2021, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, domeniul public	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.8, A1.10, A1.11, A1.12
C. Partea III. SARCINI .		
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
 si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
 intabulate in CF 359402 ARAD

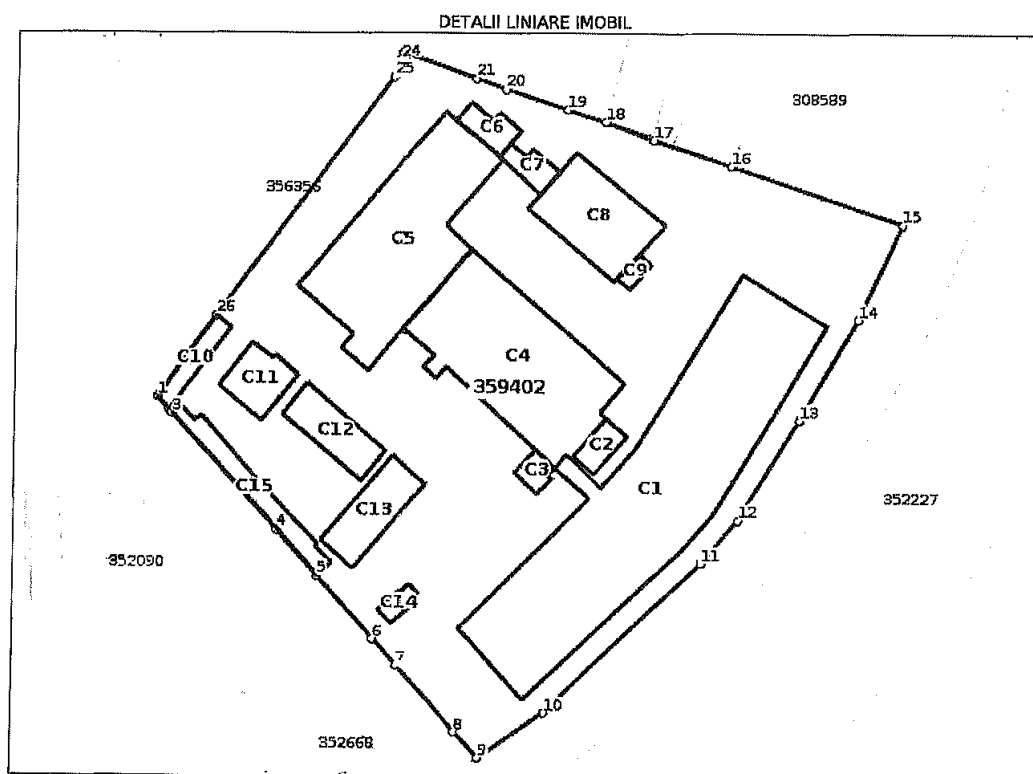
Carte Funciară Nr. 359402 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Arexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
359402	8.771	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	8.771	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	359402-C1	constructii administrative si social culturale	1.440	Cu acte	S. construita la sol:1440 mp; S. construita desfasurata:6054 mp; Constructie Internat, cu Regim de Inaltime P+3+S partial, edificata inainte de anul 2001
A1.2	359402-C2	constructii administrative si social culturale	42	Cu acte	S. construita la sol:42 mp; S. construita desfasurata:42 mp; Constructie Anexa, cu Regim de Inaltime P, edificata inainte de anul 2001
A1.3	359402-C3	constructii administrative si social culturale	28	Cu acte	S. construita la sol:28 mp; S. construita desfasurata:28 mp;
A1.4	359402-C4	constructii administrative si social culturale	685	Cu acte	S. construita la sol:685 mp; S. construita desfasurata:685 mp; Constructie Atelier-Croitorie-Mecanica, cu Regim de Inaltime P, edificata inainte de anul 2001
A1.5	359402-C5	constructii administrative si social culturale	676	Cu acte	S. construita la sol:676 mp; S. construita desfasurata:1513 mp; Constructie Atelier-Croitorie-Mecanica, cu Regim de Inaltime P+1E+S partial, edificata inainte de anul 2001

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 5

Introsi pe www.ancpl.ro

Formularul nr. 1

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
 si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
 intabulate in CF 359402 ARAD

Carte Funciară Nr. 359402 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	359402-C6	construcții administrative si social culturale	50	Cu acte	S. construita la sol:50 mp; S. construita desfasurata:50 mp; Construcție Magazie, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.7	359402-C7	construcții administrative si social culturale	42	Fara acte	S. construita la sol:42 mp; S. construita desfasurata:42 mp; Construcție Centrala Termica si Cos de fum, fără acte
A1.8	359402-C8	construcții administrative si social culturale	262	Cu acte	S. construita la sol:262 mp; S. construita desfasurata:262 mp; Construcție Spalatorie-Uscatorie, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.9	359402-C9	construcții administrative si social culturale	16	Fara acte	S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; Construcție Punct Trafo, fără acte
A1.10	359402-C10	construcții administrative si social culturale	55	Cu acte	S. construita la sol:55 mp; S. construita desfasurata:55 mp; Construcție Anexa, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.11	359402-C11	construcții administrative si social culturale	95	Cu acte	S. construita la sol:95 mp; S. construita desfasurata:95 mp; Construcție Birouri, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.12	359402-C12	construcții administrative s social culturale	126	Cu acte	S. construita la sol:126 mp; S. construita desfasurata:126 mp; Construcție Atelier-Tamplarie, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.13	359402-C13	construcții administrative s social culturale	141	Fara acte	S. construita la sol:141 mp; S. construita desfasurata:141 mp; Construcție Garaj, fără acte
A1.14	359402-C14	construcții administrative si social culturale	20	Fara acte	S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Construcție Depozit subteran, fără acte
A1.15	359402-C15	construcții administrative si social culturale	126	Fara acte	S. construita la sol:126 mp; S. construita desfasurata:126 mp; Construcție Anexa, fără acte

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.984	2	3	0.879
3	4	27.31	4	5	10.708
5	6	14.719	6	7	6.214
7	8	15.269	8	9	6.172
9	10	13.904	10	11	37.509
11	12	9.933	12	13	20.374
13	14	20.103	14	15	18.132
15	16	31.469	16	17	14.155
17	18	8.992	18	19	7.159
19	20	11.39	20	21	5.517
21	22	12.428	22	23	0.962
23	24	1.083	24	25	3.317
25	26	51.547	26	1	17.386

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

Carte Funciară Nr. 359402 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se stîng drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condiții e legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
23-09-2021

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
PETRU-ADRIAN TICALA

(parașa și semnătura)

Referent,

(parașa și semnătura)

9.2 Plan de amplasament si delimitare

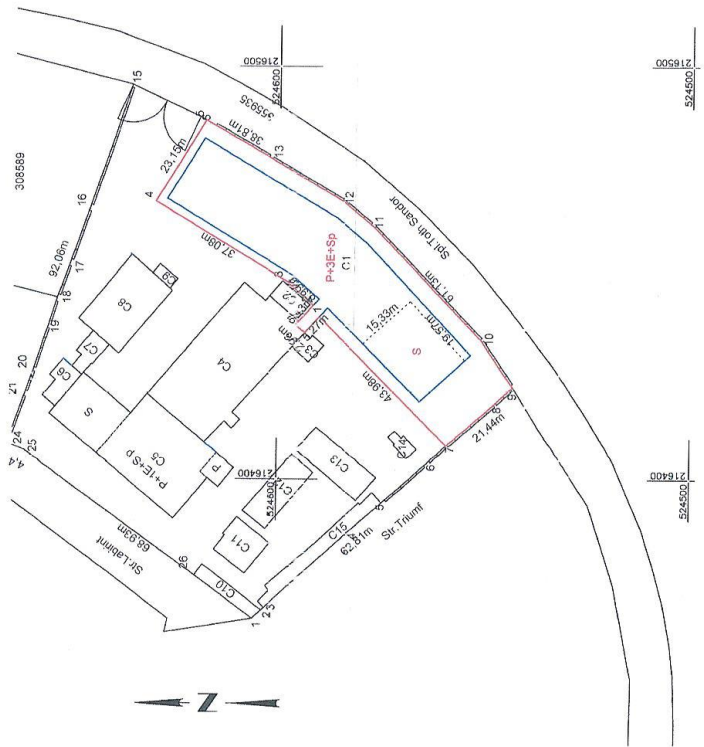
STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
 si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
 intabulate in CF 359402 ARAD

INCADRARE IN ZONA CONFORM ORTOFOTO



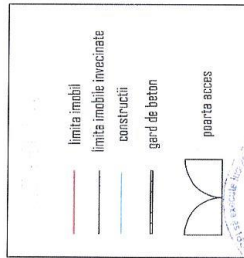
PLAN TOPOGRAFIC
 SCARA 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
359402	8771	Loc. Arad, Str. Labirint, Nr. 6
Cartea Funciara nr.	UAT	ARAD
359402		



Nr. parcela	1	Categorie de folosinta	CC	Mentii	Teren pentru parcaj impozitat cu zil de bazou
	TOTAL				
Cod	C1	Destinatia	CAS	Mentii	Constructie internat cu Regim de Habitate P - 3 - S parial, S _{net} = 140mp. S _{brut} = 655 mp. verificat la tranele de anul 2001
	TOTAL				

Suratata masurata propusa a imobilului = 2300mp
 Suratata din act = 8771mp



Parcela (TEREN)

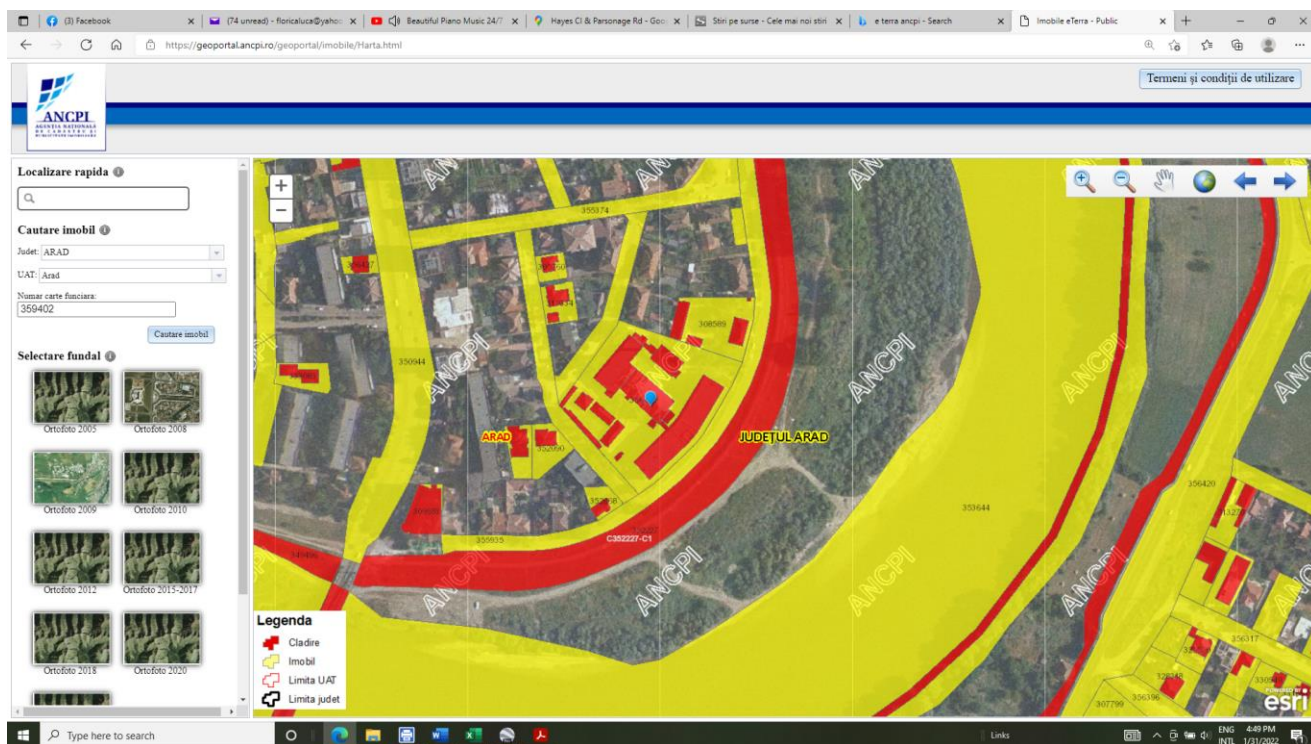
Nr. pct.	Coordonate pct. de contur	Suprafata punctului D(i,j+1)
	X [m] Y [m]	D(i,j+1)
1	524550,933 2164406,172	45,54
2	524550,016 2164391,288	2,41
3	524551,656 216437,485	2,66
4	524552,735 216437,370	2,36
5	524554,889 216438,192	5,30
6	524551,447 216442,135	8,99
7	524552,233 21648,008	37,08
8	524552,233 21648,008	21,30
9	524552,233 21648,008	21,30
10	524552,233 21648,008	21,30
11	524552,233 21648,008	21,30
12	524552,233 21648,008	21,30
13	524552,233 21648,008	21,30
14	524552,233 21648,008	21,30
15	524552,233 21648,008	21,30
16	524552,233 21648,008	21,30
17	524552,233 21648,008	21,30
18	524552,233 21648,008	21,30
19	524552,233 21648,008	21,30
20	524552,233 21648,008	21,30
21	524552,233 21648,008	21,30
22	524552,233 21648,008	21,30
23	524552,233 21648,008	21,30
24	524552,233 21648,008	21,30
25	524552,233 21648,008	21,30
26	524552,233 21648,008	21,30
27	524552,233 21648,008	21,30
28	524552,233 21648,008	21,30
29	524552,233 21648,008	21,30
30	524552,233 21648,008	21,30
31	524552,233 21648,008	21,30
32	524552,233 21648,008	21,30
33	524552,233 21648,008	21,30
34	524552,233 21648,008	21,30
35	524552,233 21648,008	21,30
36	524552,233 21648,008	21,30
37	524552,233 21648,008	21,30
38	524552,233 21648,008	21,30
39	524552,233 21648,008	21,30
40	524552,233 21648,008	21,30
41	524552,233 21648,008	21,30
42	524552,233 21648,008	21,30
43	524552,233 21648,008	21,30
44	524552,233 21648,008	21,30
45	524552,233 21648,008	21,30
46	524552,233 21648,008	21,30
47	524552,233 21648,008	21,30
48	524552,233 21648,008	21,30
49	524552,233 21648,008	21,30
50	524552,233 21648,008	21,30
51	524552,233 21648,008	21,30
52	524552,233 21648,008	21,30
53	524552,233 21648,008	21,30
54	524552,233 21648,008	21,30
55	524552,233 21648,008	21,30
56	524552,233 21648,008	21,30
57	524552,233 21648,008	21,30
58	524552,233 21648,008	21,30
59	524552,233 21648,008	21,30
60	524552,233 21648,008	21,30
61	524552,233 21648,008	21,30
62	524552,233 21648,008	21,30
63	524552,233 21648,008	21,30
64	524552,233 21648,008	21,30
65	524552,233 21648,008	21,30
66	524552,233 21648,008	21,30
67	524552,233 21648,008	21,30
68	524552,233 21648,008	21,30
69	524552,233 21648,008	21,30
70	524552,233 21648,008	21,30
71	524552,233 21648,008	21,30
72	524552,233 21648,008	21,30
73	524552,233 21648,008	21,30
74	524552,233 21648,008	21,30
75	524552,233 21648,008	21,30
76	524552,233 21648,008	21,30
77	524552,233 21648,008	21,30
78	524552,233 21648,008	21,30
79	524552,233 21648,008	21,30
80	524552,233 21648,008	21,30
81	524552,233 21648,008	21,30
82	524552,233 21648,008	21,30
83	524552,233 21648,008	21,30
84	524552,233 21648,008	21,30
85	524552,233 21648,008	21,30
86	524552,233 21648,008	21,30
87	524552,233 21648,008	21,30
88	524552,233 21648,008	21,30
89	524552,233 21648,008	21,30
90	524552,233 21648,008	21,30
91	524552,233 21648,008	21,30
92	524552,233 21648,008	21,30
93	524552,233 21648,008	21,30
94	524552,233 21648,008	21,30
95	524552,233 21648,008	21,30
96	524552,233 21648,008	21,30
97	524552,233 21648,008	21,30
98	524552,233 21648,008	21,30
99	524552,233 21648,008	21,30
100	524552,233 21648,008	21,30



Beneficiar:	MUNICIPIUL ARAD	Plansa nr.:	1
Executant:	SC DATCAD SRL Spl. gen. Ghe. Magheru, bl. 303, ap. 34/6, telef. 0357.435955	Sistem:	PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SUPPORT AL DOCUMENTATIEI PENTRU IMOBILIUL IDENTIFICAT PRIN C.F./CAD. 359402-ARAD, STR. LABIRINT, NR. 6
Actiune	Nume	Semnatura	
Măsurat	Orosz Sebastian		
Desenat	Orosz Sebastian	Scara:	1:1000
Verificat	Orosz Sebastian	Data:	25.11.2021

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

IDENTIFICARE CADASTRU



9.3 Fotografii ale proprietatii

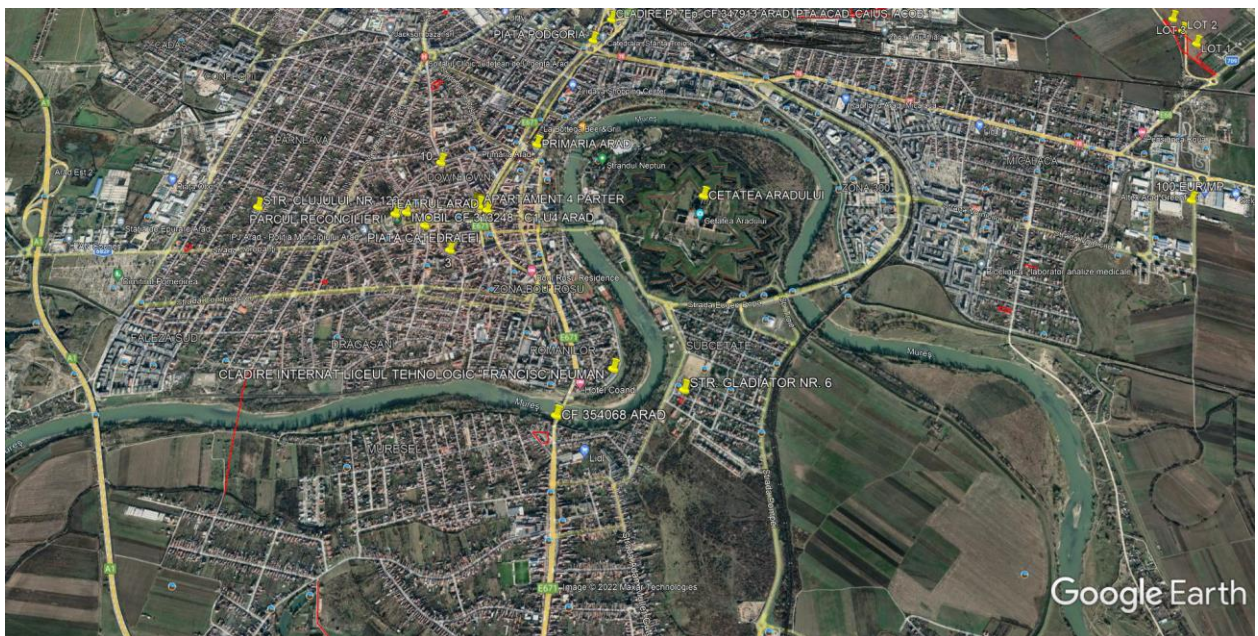


STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

9.4 Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

9.5 Alte informatii considerate adecvate

OFERTE CHIRII BIROURI IN ARAD

[Proprietar/Inchiriez cladire birouri P+2 pe Bd. I. Maniu vizavi de MOL Arad • OLX.ro](#)

The screenshot shows an OLX.ro listing for office space. The title is "Proprietar/Inchiriez cladire birouri P+2 pe Bd. I. Maniu vizavi de MOL". The price is listed as 6 €. The listing includes a photo of the building, a location map, and a description in Romanian. The description mentions a 300 sqm office building with 1000 sqm of land, located on Bd. I. Maniu, opposite MOL. It also mentions a recent renovation and a parking area. The listing is categorized as "Imobiliare" and "Birouri".

[Arbema Office Arad. Birouri de inchiriat. - birou de inchiriat in Arad, judetul Arad - XCUT1400H - 7.346 EUR \(imobiliare.ro\)](#)

The screenshot shows an imobiliare.ro listing for "Arbema Office Arad. Birouri de inchiriat." The price is 7.345,98 €. The listing includes a photo of the office building, a location map, and a description in Romanian. The description mentions a 300 sqm office building with 1000 sqm of land, located in Arad. It also mentions a recent renovation and a parking area. The listing is categorized as "Imobiliare" and "Birouri".

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

[Spatiu pentru birou, ultracentral - birou de inchiriat in Arad, judetul Arad - X0CM140TN - 450 EUR \(imobiliare.ro\)](#)

Spatiu pentru birou, ultracentral 450 €/lună

Arad, zona ultracentrală - Vezi hartă

Str. Cluj - Cladirea Internat - Actualizat în 2019-02-27

Notițe

Specificații

Tip imobil	Cladire de birouri	Suprafață totală disponibilă	31 mp
	Regim funcțional	P+2E	
	Stadiu construcție	acces	

ALTE DETALII

Spatiu open space renovat complet în 2015, situat la etajul al 2-lea într-un modern și mare ultracentral și centralizat în apartina de Clujdină, suprafață de 31 mp, cu toate programele, servirea pe scară, accesabil în aer condiționat, foarte luminos, clădire renovată curte amenajată, acces auto, depozitar amenajat în incinta funcționară din birouri.

Structura rezistență ceramică, cetera mai mult.

Subspații

Suprafață închiriată	31 mp
Chirie (mp / luna)	450 EUR/lună (parat, 450 EUR/lună)
Depozitar	imediat

[Spatiu perfect pentru biroul tau! - birou de inchiriat in Arad, judetul Arad - X51I1401H - 780 EUR \(imobiliare.ro\)](#)

Spatiu perfect pentru biroul tau! 779,8 €/lună

Arad, zona ultracentrală - Vezi hartă

Str. Cluj - Cladirea Internat - Actualizat în 2019-02-27

Notițe

Specificații

Tip imobil	Cladire de birouri	Suprafață totală disponibilă	140 mp
	Regim funcțional	P+2E+M	
	An construcție	2007	

ALTE DETALII

Prospert, la și oferă spre închiriere acest spațiu deosebit de modern situat în centrul orașului, la etajul unei clădiri noi, pe strada Unirii.

Această suprafață este de 140mp care se desfășoară pe etajul P+M.

Atenția primară la luminositate asigură faptul că spațiul va fi confortabil și că are toate facilitățile necesare pentru a se desfășura activitatea.

Nu permite cazare
 SUMA ACȚIUNII

Promovare: Cladire nouă finalizată

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

[spatiu birouri/clinica - birou de inchiriat in Arad, judetul Arad - X4H704002 - 1.800 EUR \(imobiliare.ro\)](#)

spatiu birouri/clinica 1.800 € / luna
 140 mp / teren

Zsi
 agent
 CALABRE SRL
 0722 777 xxx
 vezi tot numarul

Specificatii

Tip imobil	Cladire de birouri	Suprafata totala disponibila	2.800 mp
		Stadiu constructie	existenta

ALTE DETALII

- Imobil format din 2 corpuri, P+BE, fiecare avand aprox. 1.300 mp, suprafata desfasurata, para subterana cu sali comerciale, terasa, posibilitate de inchiriere a unui singur nivel.
- Ura de marfa functional, capacitate 1.000 kg.
- parc amenajat.
- pretabili clinica medicala, spital, centru comercial, hotel etc.
- preinchirierile sunt la 10 monedachirierilor tar: EUR, depozit de 3000000

Subspatii

Suprafata inchirietabila	2.800 mp
Chirie / mp / luna	10 EUR/mp (total 28.000 EUR/luna) + TVA
Disponibil:	imediat

[Spatiu multifunctional ultracentral - birou de inchiriat in Arad, judetul Arad - XOCM1400H - 26.000 EUR \(imobiliare.ro\)](#)

Spatiu multifunctional ultracentral 26.000 € + TVA / luna
 10.616 mp / teren

CASADOM ARAD
 0724 249 xxx
 vezi tot numarul

Specificatii

Tip imobil	Cladire de birouri	Suprafata totala disponibila	2.800 mp
		Stadiu constructie	existenta

ALTE DETALII

- Imobil format din 2 corpuri, P+BE, fiecare avand aprox. 1.300 mp, suprafata desfasurata, para subterana cu sali comerciale, terasa, posibilitate de inchiriere a unui singur nivel.
- Ura de marfa functional, capacitate 1.000 kg.
- parc amenajat.
- pretabili clinica medicala, spital, centru comercial, hotel etc.
- preinchirierile sunt la 10 monedachirierilor tar: EUR, depozit de 3000000

Subspatii

Suprafata inchirietabila	2.800 mp
Chirie / mp / luna	10 EUR/mp (total 28.000 EUR/luna) + TVA
Disponibil:	imediat

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

[Spatiu pentru sediu firma in cladire de birouri. - birou de inchiriat in Arad, judetul Arad - XCUT1400J - 2.460 EUR \(imobiliare.ro\)](#)

The screenshot shows a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The main heading is "Spatiu pentru sediu firma in cladire de birouri." (Office space for company headquarters in office building). The price is listed as **2.460,24 € + TVA/luna** for a **300 m²** area. The location is **Arad, Judetul Arad**. The listing includes several photographs of the office interior, showing modern furniture and large windows. A profile for the agent **Andrei Casadori** is visible, with a phone number **0757 662 XXX**. Below the photos, there are filters for "Regimul imobiliar" (E-DENM), "No. locuri parcare" (3), and "An constructie" (1990). The "ALTE DETALII" section provides a description of the space, mentioning it is suitable for office use and has a price of 8,18 EUR/Prop. Below this, the "Subspații" section lists "Suprafata inchiriala" as 300 mp, "Chirie / mp / luna" as 8,18 EUR/Prop (total 2.460,24 EUR/luna) + TVA, and "Disponibilitate" as "Imediat".

[Inchiriez spatiu birou 200.0 mp Ultracentral • Arad, Arad - Publi24](#)

The screenshot shows a real estate listing on the website **publi24.ro**. The main heading is "Inchiriez spatiu birou 200.0 mp Ultracentral • Arad, Arad". The listing includes several photographs of the office interior, showing a large, bright room with wooden floors and large windows. A sidebar on the left contains various filters and options. Below the photos, the "Specificatii" section lists "Suprafata utila" as **200,0 m²**. The "Descriere" section provides a detailed description of the office space, mentioning its location in a central area, its suitability for office use, and its price of **700 Euro + TVA**. A green button with the phone number **0784222201** is visible at the bottom of the description. The "Anunturi recomandate" section is partially visible at the bottom of the page.

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

[Inchiriez spatiu birou 1200,0 mp numar niveluri 3 • Arad, Arad - Publi24](#)

Spatii de birouri pentru inchinat
 8 EUR
 1200,0 m²
 Anul constructiei: 2014

Suprafata utila	1200,0 m ²	Anul constructiei	2014
Stadiul constructiei	Finalizat	Incalzire	Incalzire centralizata
Numar niveluri	3	Clasa birouri	A

Descriere
 Pentru inchiriere, spatii de birouri si sedii de firma.
 Spatii de 24 mp, 33 mp si 53 mp.
 Conditii moderne, preturi promotionale.
 Aer conditionat, salubritate constructie individual, administratie si secretariat, parcare gratuita, sili pentru inchiriat.
 Locul ideal pentru firme care au nevoie de mobilitate si acces auto imediat.
 Vezi detalii pe www.romimo.ro

[Inchiriez spatiu birou 500,0 mp UTA • Arad, Arad - Publi24](#)

Spatii de birouri pentru inchinat
 11 RUB
 500,0 m²
 Anul constructiei: 2014

Suprafata utila	500,0 m ²	Anul constructiei	2014
Stadiul constructiei	Finalizat	Incalzire	Incalzire centralizata
Numar niveluri	1	Clasa birouri	A

Descriere
 Spatiu comercial. Sf. Poftului 1C pentru birouri individuale sau/și open space
 Suprafata totala 500 mp, suprafata disponibila momentan 150 mp
 Incalzire cu centrala termica pe gaz, aer conditionat in fiecare birou + spatii comune foarte spatiosae (3 grupuri sanitare, spatiu receptie, zona receptione aparat de cafea cu terasa exterioara, bucatarie utilata).
 Sistem alarma si supraveghere video, parcare privata
 Vezi detalii pe www.romimo.ro

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
 si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
 intabulate in CF 359402 ARAD

CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE NR. 2336/20.12.2021

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
 JUDEȚUL ARAD
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 91879 din 06.12.2021



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2336 din 20 DEC. 2021

În scopul :

INFORMARE IN VEDEREA INCHIRIERII PRIN LICITATIE PUBLICA A IMOBILULUI CONFORM OUG NR 57/2019 PRIVIND CODUL ADMINISTRATIV

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD - EVIDENTA SI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC - PRIN BALAS MIHAELA** pers. jurizica cu sediul în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **B-dul. REVOLUTIEI** , nr. **75**, bloc . sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail domeniulpublic@primariaarad.ro. înregistrată la nr. 91879 din 06.12.2021

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **Str. LABIRINT** , nr. **6**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 359402 Arad

TOP: 359402.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza **PUZ**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. 201/ 2014 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Situare imobil : intravilan , domeniu public - Municipiul Arad . Drept de administrare Liceul Tehnologic "Francisc Neuman"

Imobil inclus in ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314 / 2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice .

Se va reglementa diferenta dintre suprafata din C.F. si cea masurata .

2. REGIMUL ECONOMIC

Funcțiunea dominantă a zonei -locuire, zona rezidențială.

Funcțiunile complementare admise ale zonei : spații comerciale și prestări servicii.

Folosința actuală imobil : învățământ

Se solicita :INCHIRIERE PRIN LICITATIE PUBLICA CONFORM OUG 57/2019 PRIVIND CODUL ADMINISTRATIV

STUDIUL OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

3. REGIMUL TEHNIC

ZIR 6 , SIR 31 , ISIII67 - Construcție existentă de învățământ superior, Cămin de fete al Universității Aurel Vlaicu Arad, cu regim de înălțime: P+3, construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare; include încă 11 clădiri fără destinație declarată pe site-ul universității ISco III

Suprafata teren = 8771 mp (conform CF)

suprafata construita = 3459 mp (conform CF)

Utilitati existente in zona : apa , canalizare , energie electrica , gaz

In conformitate cu art.11 , alin 1) , din Legea 50 / 1991 cu modificarile si completarile ulterioare , se pot executa lucrari fara autorizatie de construire daca nu se modifica structura de rezistenta si aspectul arhitectural al constructiei .

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru INFORMARE IN VEDEREA INCHIRIERII PRIN LICITATIE PUBLICA A IMOBILULUI CONFORM OUG NR 57/2019 PRIVIND CODUL ADMINISTRATIV**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.

SURSE DE INFORMARE DATE DE PIATA

- ⁱ Benedetto Manganelli (2015). *Real Estate Investing. Market Analysis, Valuation Techniques, and Risk Management*. Springer International Publishing Switzerland.
- ⁱⁱ <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/7870049/8545612/KS-FT-16-001-EN-N.pdf/9e4bbc9b-8c6f-44a9-b686-1083a7a8fa0f>
- ⁱⁱⁱ ANEVAR (2018). *Evaluarea proprietății imobiliare*. Ediția a doua. București.
- ^{iv} <https://www.savills.com/blog/article/219340/international-property/the-10-most-valuable-real-estate-markets-in-the-world.aspx>
- ^v <https://www.prnewswire.com/news-releases/global-real-estate-market-report-2021-market-is-expected-to-grow-from-2687-35-billion-in-2020-to-3717-03-billion-in-2025---forecast-to-2030--301250151.html>
- ^{vi} https://gpg-production-cdn.s3.eu-west-2.amazonaws.com/downloads/property_reports/GPG-PR-june-Q1-2021.pdf
- ^{vii} <https://www.statista.com/topics/5466/global-housing-market/>
- ^{viii} https://www2.deloitte.com/ro/en/pages/real-estate/articles/deloitte-property-index.html?nc=1&utm_source=CP&utm_medium=EN&utm_campaign=PropertyIndex-2021
- ^{ix} <https://www.zf.ro/business-international/umfla-piata-imobiliara-loc-prabuseasca-incotro-indreapta-unii-20137356>
- ^x <https://www.digi24.ro/stiri/economie/digi-economic/este-sau-nu-reala-cresterea-pretului-la-case-si-apartamente-argumente-ca-dezvoltatorii-ar-putea-manipula-piata-prin-anunturile-lor-1565427>
- ^{xi} <https://www.imobiliare.ro/indicele-imobiliare-ro>
- ^{xii} <https://www.arenaconstruct.ro/cum-a-evoluat-piata-rezidentiala-in-trimestrul-ii/>
- ^{xiii} https://www.economica.net/investitiile-in-imobiliare-au-scazut-cu-41-in-pandemie-cum-crede-bnr-ca-vor-evolua-preturile-pe-piata-imobiliara-anul-acesta_524364.html
- ^{xiv} <https://www.bnr.ro/PublicationDocuments.aspx?icid=19966>
- ^{xv} <https://www.anevar.ro/p/informatii-din-piata/indicele-imobiliar-anevar>
- ^{xvi} <https://www.analizeimobiliare.ro/wp-content/uploads/2021/07/raport-t2-2021.pdf>
- ^{xvii} <https://www.zf.ro/constructii-imobiliare/radiografia-pietei-imobiliare-pentru-2022-sectorul-rezidential-va-20196162>
- ^{xviii} <https://ziare.com/casa/stiri-imobiliare/previziuni-imobiliare-2022-1692160>
- ^{xix} <https://www.digi24.ro/stiri/economie/digi-economic/temeri-privind-o-bula-imobiliara-in-europa-unde-costul-locuintelor-a-crecut-neasteptat-expert-in-romania-pretul-va-creste-cu-25-1548091>
- ^{xx} <https://bzb.ro/stire/previziuni-imobiliare-preturile-apartamentelor-ar-urma-sa-creasca-cu-8-10-anul-acesta-a163669>
- ^{xxi} <https://www.zf.ro/constructii-imobiliare/razvan-iorgu-cbre-2021-are-toate-premisele-pentru-a-deveni-un-an-20066409>
- ^{xxii} <https://doingbusiness.ro/articol/cushman-wakefield-echinox-piata-spatiilor-industriale-si-logistice-isi-continua-trendul-pozitiv-tranzactii-de-200000-mp-in-t1-2021-5928>
- ^{xxiii} <https://www.revistabiz.ro/efectele-pandemiei-resimtite-si-in-2021-pe-piata-birourilor-recuperarea-va-dura-cativa-ani/>
- ^{xxiv} <https://esop.ro/blog/ro/piata-birourilor-la-inceputul-lui-2021/>
- ^{xxv} <https://www.hebergementwebs.com/imobil/ce-pare-2021-pentru-pia%C8%9Ba-imobiliara-comerciala>
- ^{xxvi} <https://www.bursa.ro/analiza-jll-piata-imobiliara-dupa-un-an-de-pandemie-69328248>
- ^{xxvii} <http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table>
- ^{xxviii} <https://cnp.ro/wp-content/uploads/2021/09/Prognostice-pe-termen-mediu-2021-2025-varianta-de-vara-2021.pdf>
- ^{xxix} <https://www.businessmagazin.ro/actualitate/5-pariuri-ce-va-fi-in-2021-piata-imobiliara-19851042>
- ^{xxx} <https://www.zf.ro/constructii-imobiliare/radiografia-pietei-imobiliare-pentru-2022-sectorul-rezidential-va-20196162>
- ^{xxxi} <https://playtech.ro/2021/ce-se-intampla-cu-imobiliarele-din-romania-adevarul-vine-de-la-bnr/>
- ^{xxxii} <https://www.manager.ro/articole/economie-139/asteptati-pana-anul-viitor-pentru-a-va-cumpara-o-casa-recomanda-economistii-109094.html>
- ^{xxxiii} <https://financialintelligence.ro/analiza-frames-fenomenul-evergrande-posibil-in-romania-bate-vant-de-criza-in-afacerile-dezvoltatorilor-imobiliari/>
- ^{xxxiv} <https://www.zf.ro/opinii/dragos-dragoteanu-euroest-invest-dupa-2023-piata-va-fi-inundata-de-20295448>
- ^{xxxv} <https://www.bnr.ro/Proiecte-legislative-2204.aspx#peloc>
- ^{xxxvi} <https://www.zf.ro/banci-si-asigurari/decizie-neasteptata-bnr-schimba-conditiile-credite-avansul-crestere-20309534>
- ^{xxxvii} https://www.brd.ro/_files/pdf/BoD%20Report%20September%202021%20RO%20final.pdf
- ^{xxxviii} http://site2.anevar.ro/sites/default/files/page-files/pdv_studiu_piata_notari.pdf

RAPORT DE VERIFICARE A CHIRIEI LUNARE MINIME 1.3.1/06.02.2022
Teren intravilan în cotă 2.300/8.771 mp situat în Arad, str. Labirintului
nr. 6, intabulat în CF359402 Arad

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare Studiu de oportunitate 9/27.01.2022 privind închirierea
Clădirii Internat CAD – 359402-C1 și terenului aferent în suprafață de
2.300 mp situată în Arad, str. Labirintului nr. 6, CF359402 Arad (SOpSV)

VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
C. I. F. RO 9586710
ARAD - ROMÂNIA

Autor Raport evaluare verificat prin Evaluator VE EPI / legitimație **Întreprindere Individuală Luca Florica**
LUCA FLORICA / 13.701
Clientul raportului verificat **Municipiul Arad**
Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**
Clientul verificării **Municipiul Arad**

Utilizator desemnat al verificării **Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și**
Administrare Domeniu Privat

Data evaluării în SOpSV **27.01.2022**
Data SOpSV **27.01.2022**
Data de referință a VOE **04.02.2022**
Data raportului de verificare **06.02.2022**
Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

Termenii de referinta ai verificării**Identificarea evaluatorului verficator**

Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L. *	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20 *
CUI	20303980 *	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115 *
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
MANATE DANIEL / 13.804 *			

Identificarea evaluatorului autor al Studiului de oportunitate ce conține și evaluare de bunuri supus verificării (SOpSV)

Denumire	Întreprindere Individuală Luca Florica *	Adresa	Comuna Vladimirescu, jud. Arad *
CUI	22222261 *	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	/ 13.701 *
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
LUCA FLORICA / 13.701 *			

Studiul de oportunitate ce conține și evaluare de bunuri supus verificării (SOpSV)

Studiu de oportunitate 9/27.01.2022 privind închirierea Clădirii Internat CAD – 359402-C1 și terenului aferent în suprafață de 2.300 mp situată în Arad, str. Labirintului nr. 6, CF359402 Arad (SOpSV)

Dreptul de proprietate aferent Chiriei minime evaluate

Dreptul de proprietate asupra imobilului intabulat în CF359402 Arad, format din teren intravilan în cotă de 2.300/8.771 mp și Clădire Internat, Nr. Top CF359402-C1 Arad, în Acc = 6.054 mp, în proprietatea Municipiului Arad.
SOpSV estimează nivelul minim al chiriei pentru închirierea imobilului situat în Arad, str. Labirintului nr. 6, format din teren, în suprafață de 2.300 mp și clădire Sp+P+3E în suprafață utilă totală de 5.509,5 mp și suprafață construită desfășurată de 6.054 mp, a oportunității închirierii precum și a duratei de închiriere.

Clientul raportului verificat

Client	Municipiul Arad *	Tip	Persoana Juridica
CUI	3519925 *	Calitatea	Proprietar imobil subiect pentru închiriere *

**Utilizator desemnat al evaluării
Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul
Evidență și Administrare Domeniu Privat**

Adresa	Arad, Bd. Revoluției nr. 75 *	Judet	Arad *
--------	-------------------------------	-------	--------

Clientul verificării

Cod fiscal	3519925	Adresa	Arad, Bd. Revoluției nr. 75 *	Judet	Arad *
------------	---------	--------	-------------------------------	-------	--------

**Utilizator desemnat al verificării
Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul
Evidență și Administrare Domeniu Privat**

Adresa	Arad *	Judet	Arad *
--------	--------	-------	--------

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra chiriei minime a terenului intravilan, categ. curți construcții, intabulat în CF359402 Arad, în cotă de 2.300/8.771 mp, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinat. Opinia verficatorului va fi la data verificării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea rezultatelor verificării cu excepția închirierii bunului de către Autoritatea Locală.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)								
Date relevante preluate din SOPSV:								
Adresă	Denumire imobil	Suprafața închirială de teren înscrisă în CF (mp)	Cota teren subiect / teren total (mp)	Chiria minimă lunară teren		Chiria minimă anuală teren		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Aspecte revizuite
Arad, str. Labirintului nr. 6	Teren intravilan curți construcții în cotă de 2.300/8.711 mp	2.300	2.300 / 8.711	1.342 €	6.636,6 lei	16.100 €	79.619 lei	Tip teren: intravilan; Categorie: curți construcții. Formă: poligon neregulat; FS: 2 FS, unul de 21,44 ml la str. Triumfului și unul de 120 ml la str. Toth Șandor. Amplasament: central, între faleză Mureș și Zona Romanilor. Utilități: toate municipale. Drept proprietate: Mun. Arad.
Data evaluării în SOPSV	Abordări, Metodă / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare declarate în SOPSV relevante pentru RESV	Chiria minimă unitară lunară teren		Chiria minimă anuală unitară teren		
27.01.2022	Piață, Comparații directe / Chiria minimă cf. OUG Nr. 57/2019	Apă-canalizare, curent electric, gaz	"de a estima nivelul minim al chiriei anuale la data întocmirii studiului de oportunitate ..."	0,58 €	2,89 lei	7,00 €/mp	34,6 lei/mp	

Tipul valorii estimate: Chiria minimă

Conform OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ: "Chiria minimă trebuie să acopere cel puțin taxele / impozitele naționale sau locale, precum și alte costuri (amortizarea, dacă există, asigurarea) aferente bunurilor supuse închirierii."

Redăm și definiția chiriei de piață din SEV ANEVAR, Ediția 2022: "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."

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

SOPSV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al SOPSV verificat.

Descrierea imobilului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. chirii comparabile).

Extrasul de carte funciară a imobilului.

Orice ale elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic și prin e-mail (floricaluca@yahoo.com) prin adresa anexată VOE.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din SOPSV. Documentarea verificării

SOPSV cu toate anexele sale. Părțile din SOPSV preluate de verificator sunt: SOPSV, integral.

Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc. Date privind randamentul mediu de adjudecare al titlurilor de stat denumite în moneda euro cu scadență mai mare de 1-3 ani emise de Statul Român.

Propria cercetare a pieței specifice imobilului analizat în SOPSV.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2020.

Data evaluării în SOpSV	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în SOpSV	Data SOpSV	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (04.02.2022)
27.01.2022	04.02.2022	4,9453	27.01.2022	06.02.2022 *	4,9462

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

Declararea conformității cu SEV

pentru Raportul de evaluare verificat Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020
 pentru Raportul de verificare Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020

Tip verificare

Cu inspecție
 Inspecția a fost realizată în prezența reprezentanților Mun. Arad

Verificarea Studiului de oportunitate ce conține și evaluare de bunuri supus verificării (SOpSV)

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.

Ipoteze VOE

Verificarea are la bază SOpSV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale SOpSV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – olx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor

Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului.

Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.

Ipoteze speciale utilizate în VOE

Nu este cazul

Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)

Intrarea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadrul legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați mai sus.

RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport:

- Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;
- În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;
- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)
- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului.

Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintre părți.

Declarația privind verificarea

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

Coperta
Termenii de referință ai verificării
Rezultatele VOE
Anexe (SOpSV)
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

Semnatura

Stampila

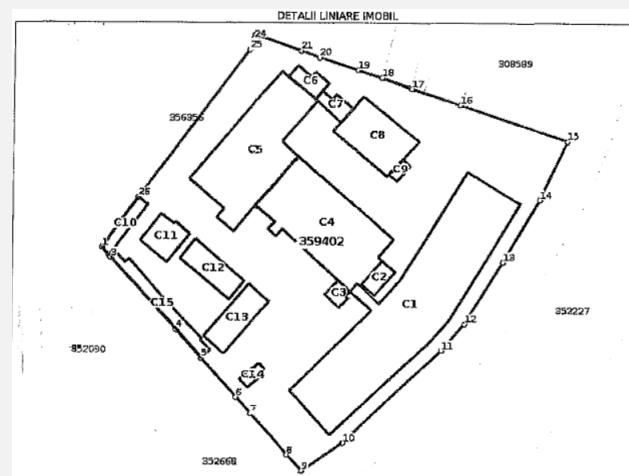


Tip verificare

Inspecția a fost realizată în prezența reprezentanților Mun. Arad.



Cu inspecție



Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Calculul independent a condus la următoarea opinie în privința chiriei minime

Denumire Imobil evaluat	Cotă Teren (mp)	Suprafață de teren închiriabilă	Adresa	Chiria lunară minimă teren rezultată în urma VOE	Chiria anuală minimă teren rezultată în urma VOE
Teren intravilan curți construcții în cotă de 2.300/8.711 mp	2.300 / 8.711	2.300,0 m.p.	Arad, str. Labirintului nr. 6	1.342 €	16.104 €

Semnatura

Stampila



RAPORT DE VERIFICARE A CHIRIEI LUNARE MINIME 1.3.2/06.02.2022
Clădire Internat CAD – 359402-C1, Acd = 6.054 mp, situată în Arad, str.
Labirint nr. 6

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare Studiu de oportunitate 9/27.01.2022 privind închirierea
Clădirii Internat CAD – 359402-C1 și terenului aferent în suprafață de
2.300 mp situată în Arad, str. Labirintului nr. 6, CF359402 Arad (SOpSV)

VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
C. I. F. RO 9586710
ARAD - ROMÂNIA



Autor Raport evaluare verificat **Întreprindere Individuală Luca Florica**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **LUCA FLORICA / 13.701**
Clientul raportului verificat **Municipiul Arad**
Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**
Clientul verificării **Municipiul Arad**

Utilizator desemnat al verificării **Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și**
Administrare Domeniu Privat

Data evaluării în SOpSV **27.01.2022**
Data SOpSV **27.01.2022**
Data de referință a VOE **04.02.2022**
Data raportului de verificare **06.02.2022**
Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

Termenii de referinta ai verificării**Identificarea evaluatorului verficator**

Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L. *	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20 *
CUI	20303980 *	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115 *
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
MANAȚE DANIEL / 13.804 *			

Identificarea evaluatorului autor al Studiului de oportunitate ce conține și evaluare de bunuri supus verificării (SOpSV)

Denumire	Întreprindere Individuală Luca Florica *	Adresa	Comuna Vladimirescu, jud. Arad *
CUI	22222261 *	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	/ 13.701 *
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
LUCA FLORICA / 13.701 *			

Studiul de oportunitate ce conține și evaluare de bunuri supus verificării (SOpSV)

Studiu de oportunitate 9/27.01.2022 privind închirierea Clădirii Internat CAD – 359402-C1 și terenului aferent în suprafață de 2.300 mp situată în Arad, str. Labirintului nr. 6, CF359402 Arad (SOpSV)

Dreptul de proprietate aferent Chiriei minime evaluate

Dreptul de proprietate asupra imobilului intabulat în CF359402 Arad, format din teren intravilan în cotă de 2.300/8.771 mp și Clădire Internat, Nr. Top CF359402-C1 Arad, Acd = 6.054 mp, în proprietatea Municipiului Arad.
SOpSV estimează nivelul minim al chiriei pentru închirierea imobilului situat în Arad, str. Labirintului nr. 6, format din teren, în suprafață de 2.300 mp și clădire Sp+P+3E în suprafață utilă totală de 5.509,5 mp și suprafață construită desfășurată de 6.054 mp, a oportunității închirierii precum și a duratei de închiriere.

Clientul raportului verificat

Client	Municipiul Arad *	Tip	Persoana Juridica
CUI	3519925 *	Calitatea	Proprietar imobil subiect pentru închiriere *

Utilizator desemnat al evaluării

Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Adresa			
	Arad, Bd. Revoluției nr. 75 *	Judet	Arad *	

Clientul verificării

Municipiul Arad	Cod fiscal	Adresa		
	3519925	Arad, Bd. Revoluției nr. 75 *	Judet	Arad *

Utilizator desemnat al verificării

Direcția patrimoniului Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Adresa			
	Arad *	Judet	Arad *	

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra chiriei minime a imobilului format din Clădire Internat CAD – 359402-C1, Acd = 6.054 mp și Au = 5.509,5 mp, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verficatorului va fi la data verificării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea rezultatelor verificării cu excepția închirierii bunului de către Autoritatea Locală.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)								
Date relevante preluate din SOPSV:								
Adresă	Denumire imobil	Suprafața construită desfășurată închiriabilă (mp)	Suprafața utilă închiriabilă (mp)	Chiria minimă lunară Clădire Internat		Chiria minimă anuală Clădire Internat		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Aspecte revizuite
Arad, str. Labirintului nr. 6	Clădire Internat CAD – 359402-C1, Nr. inv. 165	6.054,00	5.509,50	17.630 €	87.187,6 lei	211.565 €	1.046.251 lei	Clădire Internat, tip Sp+P+3E, asimilabilă cu o clădire de birouri clasa C, intabulată în CF359402 Arad, Nr. top CF359402-C1. Ac = 1.440 mp; Acd = 6.054 mp; Au = 5.509,5 mp. Data PIF clădire: 1972; Stare: reparații 2020 - 2021, cca 500.000 lei/an, în total: 1.000.000 lei. Amplasament: central. Utilități: toate municipale. Drept proprietate: Mun. Arad.
Data evaluării în SOPSV	Abordări, Metodă / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare declarate în SOPSV relevante pentru RESV	Chiria minimă lunară unitară Clădire Internat		Chiria minimă anuală unitară Clădire Internat		
27.01.2022	Piață, Comparații directe / Chiria minimă cf. OUG Nr. 57/2019	Apă-canalizare, curent electric, gaz	"de a estima nivelul minim al chiriei anuale la data întocmirii studiului de oportunitate ... "	3,2 €	15,8 lei	38,4 €/mp	189,9 lei/mp	

Tipul valorii estimate: Chiria minimă

Conform OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ: "Chiria minimă trebuie să acopere cel puțin taxele / impozitele naționale sau locale, precum și alte costuri (amortizarea, dacă există, asigurarea) aferente bunurilor supuse închirierii."

Redăm și definiția chiriei de piață din SEV ANEVAR, Ediția 2022: "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."

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

SOPSV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al SOPSV verificat.

Descrierea imobilului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. chirii comparabile).

Extrasul de carte funciară a imobilului.

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic și prin e-mail (floricaluca@yahoo.com) prin adresa anexată VOE.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din SOPSV. Documentarea verificării

SOPSV cu toate anexele sale. Părțile din SOPSV preluate de verificator sunt: SOPSV, integral.

Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc. Date privind randamentul mediu de adjudecare al titlurilor de stat denumite în moneda euro cu scadență mai mare de 1-3 ani emise de Statul Român.

Propria cercetare a pieței specifice imobilului analizat în SOPSV.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2020.

Data evaluării în SOpSV	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în SOpSV	Data SOpSV	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (04.02.2022)
27.01.2022	04.02.2022	4,9453	27.01.2022	06.02.2022 *	4,9462

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

Declararea conformității cu SEV

pentru Raportul de evaluare verificat Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020
pentru Raportul de verificare Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020

Tip verificare

Cu inspecție Inspecția a fost realizată în prezența reprezentanților Mun. Arad

Verificarea Studiului de oportunitate ce conține și evaluare de bunuri supus verificării (SOpSV)

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.

Ipoteze VOE

Verificarea are la bază SOpSV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale SOpSV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – olx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor

Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului.

Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.

Ipoteze speciale utilizate în VOE

Nu este cazul

Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)

Intrarea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadru legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați mai sus.

RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport:

- Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;
- În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;
- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)
- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului.

Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintre părți.

Declarația privind verificarea

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

Coperta
Termenii de referință ai verificării
Rezultatele VOE
Anexe (SOpSV)
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

Semnatura

Stampila

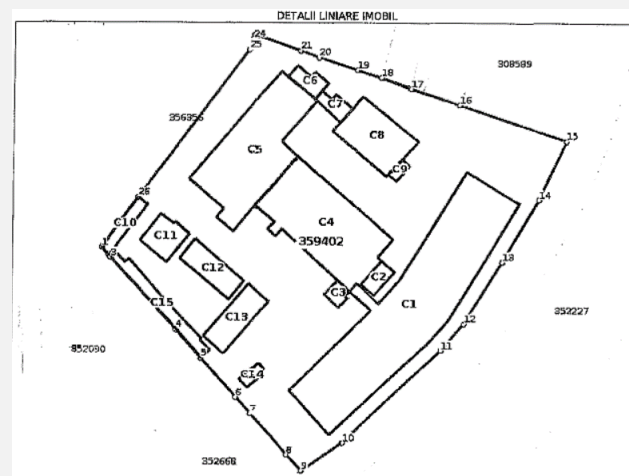


Tip verificare

Inspecția a fost realizată în prezența reprezentanților Mun. Arad.



Cu inspecție





Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Calculul independent a condus la următoarea opinie în privința chiriei minime

Denumire Imobil evaluat	Suprafață utilă închiriabilă	Suprafață construită desfășurată închiriabilă	Adresa	Chiria lunară minimă clădire internat rezultată în urma VOE	Chiria anuală minimă clădire internat rezultată în urma VOE
Clădire Internat CAD – 359402-C1, Nr. inv. 165	5.509,5 m.p.	6.054,0 m.p.	Arad, str. Labirintului nr. 6	17.630 €	211.560 €

Semnatura
Stampila



Verificare cu obiectiv extins

Verificarea calculelor privind chiria minimă a relevat o diferență la calculul impozitului pe clădire de :

Rezultate evaluarii							
Ref. Anexa 1	Denumire	Categorie de utilizare	Localitate	Adresa	Numar cadastral	Valoare impozabila	
		R/ N/ M			Distinct	R	N
					Da/ Nu	Lei	Lei
1	Clădire Internat	N	ARAD				7.284.882
	Total						7.284.882

FISA NR. 1 - Clădire Internat													
Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7CLVEST	Structura pe zidarie portanta cu stalpisorii din beton armat cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri); inchideri si compartimentari din zidarie; acoperis din tabla plana vopsita	asimilat	mp Ad	S	6054	1.111,34	6.728.052,36	100	6.728.052,36	0,00	2	88
2	FINCLVEST	Finisaje interioare cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri) - zugraveli, faianta, gresie, tamplarie PVC cu geam termopan		mp Ad	S	6054	1.152,81	6.979.111,74	100	6.979.111,74	0,00	2	88
3	ELCLVEST	Instalatii electrice cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	S	6054	81,14	491.221,56	100	491.221,56	0,00	2	88
4	SACLVEST	Instalatii sanitare cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	S	6054	28,48	172.417,92	100	172.417,92	0,00	2	88
5	ICLVEST	Instalatii incalzire cladire veche industriala P+2E (vestiare+birouri)		mp Ad	S	6054	75,98	459.982,92	100	459.982,92	0,00	2	88
		TOTAL FISA					2.450	Cost nou brut (lei)		14.830.786,50	0,00		
							Anul PIF	Varsta Cronologica	Varsta Cronologica Ponderata	Grupa / Subgr. (GEV 500)	Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%)	Depreciere functionala (lei)	
							1972	49	12	1.6.4.1	50,88	7.545.904,33	0
										Cost net constructie	7.284.882,17		
										(Total col.9 x (1-Depr.fiz./100) - Depr.funct)			

Grupa I - Construcții
 Subgrupa 1.6. Construcții pentru afaceri, comerț, depozitare
1.6.4.1 Clădiri administrative- Tabel nr. 19
 Mediul de folosință : normal
 Stare: Satisfăcătoare

Recalcularea vârstei efective - Cheie ponderare Cost				
Componentă	Cost de nou (lei)	An PIF	Vârsta/Vechime (ani)	Contribuția componentei în vârsta efectivă
Clădire inițială	13.830.787	1.972	49,0	45,70
Modernizare 1	500.000	2.020	1,0	0,03
Modernizare	500.000	2.021	-	-
TOTAL	14.830.787	-	-	45,73

Vârsta efectivă

Fisa nr. 1

Calcul uzura fizica conform GEV 500, ANEXA 2				
Tabel nr. 19		Grupa 1.6.4.1	stare fizica S	
Varsta cronologica (ani) =	49		Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) =	45,73
Vechimea V1 din tabel (ani) =	45		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%) =	50
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	45,73		Uzura fizica normala Dfn = D1+(D2-D1)/(V2-V1) x (Vcp-V1) (%) =	50,88
Vechimea V2 din tabel (ani) =	50		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%) =	56

Cost total de înlocuire net Clădire Internat	7.284.882 lei
Impozit recalculat Clădire Internat	108.909 lei
Impozit considerat în SOpSV	118.464 lei
Diferență favorabilă anuală	9.555 lei
Diferență favorabilă lunară	1.932 €
	161 €

Rezultă o sarcină lunară de recuperat mai mică decât cea calculată cu 161 euro.

Total costuri lunare de recuperat (Chiria minimă lunară cf OUG 57/2019)	17.166 €
Chiria de piață lunară totală propusă imobil	18.972 €

Considerațiile privind chiria minimă prezentate în SOpSV rămân valabile.

Anexa Extrase relevante din Raportul verificat

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

STUDIU DE OPORTUNITATE
NR. 9 / 27.01.2022
PRIVIND INCHIRIEREA
CLADIREA INTERNAT – CAD. 359402-C1 SI TERENULUI
AFERENT IN SUPRAFATA DE 2.300 MP,
SITUATE IN ARAD, STR. LABIRINTULUI, NR. 6,
CF 359402 ARAD

SOLICITANT: MUNICIPIUL ARAD

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

AUTOR: ING. LUCA FLORICA

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

E.I., E.P.I., E.B.M., LEG. 13701



2. Sinteza studiului de oportunitate

Prezentul studiu de oportunitate se referă la bunuri aparținând domeniului public al municipiului Arad și anume Cladirea INTERNAT, cu regim de inaltime P+3E+S partial, cu suprafața construita la sol de 1.440 mp si construita desfasurata de 6.054 mp si suprafata utila de 5.509,50 mp si terenul in suprafata de 2.300 mp aferent, situate în Arad, str. Labirintului, nr. 6.

Obiectul studiului de oportunitate – stabilirea valorii chiriei pentru Cladirea INTERNAT, cu regim de inaltime P+3E+S partial, cu suprafața construita la sol de 1.440 mp si construita desfasurata de 6.054 mp si suprafata utila de 5.509,50 mp si terenul in suprafata de 2.300 mp aferent, bunuri prezentat în tabelul următor:

TABEL 1 Imobil - teren situat în Arad, str. Labirintului, nr. 6

CF	Top	suprafața construita desfasurata - mp	observații	proprietate	Nr. Inventar
359402 Arad	359402-C1 – Cladire INTERNAT, P+3+S partial	6054 mp	Cladire asimilabila cu cladire de birouri	Municipiul Arad, domeniul public	165
359402 Arad	CAD 359402	2.300 mp	Teren aferent cladirii	Municipiul Arad, domeniul public	36002990

Scopul studiului de oportunitate - este de a estima nivelul chiriei lunare, la data întocmirii studiului de oportunitate, a oportunității inchirierii precum și a duratei de inchiriere.

Tipul valorii chiriei estimate pentru inchiriere - este chiria de piață, valoare definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, standarde cu valabilitate 2022.

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. (SEV 104, AL. 40.1) .

Beneficiar studiu -Municipiul Arad prin Consiliul Local al Municipiului Arad

Data studiului – 27.01.2022, dată la care sunt valabile și valorile chiriei.

Rezultate obținute:

Chiria de piata lunara a Cladirii Internat CAD. 359402-C1 = 17.630 EUR, respectiv 3,20 EUR/mp

Chiria de piata lunara a terenului 2300 mp = 1.342 EUR, respectiv 0,58 EUR/mp

Pentru cursul de schimb de 4,9453 LEI/EUR, valabil la data de 27.01.2022, valorile se prezinta astfel:

Chiria de piata lunara a Cladirii Internat CAD. 359402-C1 = 87.187,60 LEI

Chiria de piata lunara a terenului 2300 mp = 6.636,6 LEI

Respective, chirile anuale se prezinta astfel:

Chiria de piata anuala a Cladirii Internat CAD. 359402-C1 = 211.565 EUR

Chiria de piata anuala a terenului 2300 mp = 16.100 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9453 LEI/EUR, valabil la data de 27.01.2022, valorile se prezinta astfel:

Chiria de piata anuala a Cladirii Internat CAD. 359402-C1 = 1.046.251 LEI

Chiria de piata anuala a terenului 2300 mp = 79.619 LEI

3. Prezentarea și analiza bunurilor supuse inchirierii

3.1. Identificarea și descrierea activelor

3.1.1. Identificarea activelor

Cladirea si terenul care fac obiectul inchirierii, sunt inscrise in CF 359402 ARAD, astfel:

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
 si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
 intabulate in CF 359402 ARAD



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 359402 Arad

Nr. cerere 140182
 Ziua 13
 Luna 09
 Anul 2021

Cod verificare
 100107567168



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:307751

Adresa: Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	359402	8.771	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	359402-C1	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:1440 mp; S. construita desfasurata:6054 mp; Construcție Internat, cu Regim de înălțime P+3+S partial, edificată înainte de anul 2001

Dreptul de proprietate publica asupra cladirii este înscris în Cartea Funciară în favoarea Municipiului Arad, cota 1/1, după cum urmează:

Carte Funciară Nr. 359402 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
B5 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, cota actuala 1/1 1) LICEUL TEHNOLOGIC "FRANCISC NEUMAN" <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 307751/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 70490 din 11/08/2015;</i>	
Act Administrativ nr. HCL nr.422, din 31/08/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD; Act Administrativ nr. Adev.Nr.63361, din 17/08/2021 emis de MUN:CIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. Certif., Fiscal Nr.595051, din 09/09/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. Adev.Nr.70431, din 13/09/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD.	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE în rangul incheierii nr. 70490 din 11/08/2015 si nr. 140182/13.09.2021, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, domeniu public	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.8, A1.10, A1.11, A1.12

Conform extrasului de Carte Funciara, imobilul nu are sarcini:

C. Partea III. SARCINI .

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

3.1.2. Descrierea imobilului supus inchirierii

Municipiul Arad este așezat în extremitatea vestică a României, în sudul Crișanei și în nordul Banatului, în șesul întins al Tisei, în câmpia aluvionară a Aradului, parte a Câmpiei de Vest. Este primul oraș important din România la intrarea

dinspre Europa Centrală, fiind situat pe malul râului Mureș, în apropierea ieșirii acestuia din culoarul Deva-Lipova. Teritoriul administrativ al municipiului este de 252,85 kmp.

Orașul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul șoselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. Situarea la intersecția drumurilor europene E 68/60 la 594 km de București (E) și 275 km de Budapesta (V), precum și E 671 la 50 km de Timișoara (S) și 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economică și urbană.

Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării. Astfel, Aradul se află situat la 17 km de Curtici - cel mai mare punct vamal pe căi ferate din vestul țării. De asemenea, Aradul beneficiază de un acces extrem de facil în ceea ce privește punctele de frontieră pe cale rutieră și aeriană. Cele mai apropiate puncte de frontieră sunt pe cale rutieră, respectiv: localitatea Turnu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de 54 km, precum și Vârșand la o distanță de 68 km. Un important punct de frontieră este cel pe cale aeriană este Aeroportul Internațional Arad, acesta având o pistă de 2.000 metri.

Amplasamentul imobilului analizat – str. Labirint, nr. 6 este în zona centrală a municipiului Arad, zona Romanilor, între Calea Romanilor și Malul Muresului, iar imobilul analizat dispune de toate utilitățile. Zona este destinată spațiilor rezidențiale cât și spațiilor comerciale, prestări servicii și altele, în zonă aflându-se atât sedii bancare, spații pentru învățământ, cât și spații comerciale.

Accesul la imobilul de inchiriat, compus din Cladire Internat și teren în suprafața de 2.300 mp se face din Splaiul Sandor Toth, unde există 2 porți de acces metalice, auto, și pietoni, de ambele părți ale clădirii.

Amenajările aferente terenului:

Din datele extrase din CF 359402 Arad și din Certificatul de Urbanism nr. 2336/20.12.2021, rezulta următoarele:

- terenul este intravilan curții construcții împrejmuit, în suprafața de 8.771 mp, proprietatea municipiului Arad – domeniul public;
- Utilitățile de care dispune imobilul sunt: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan, telefonie

Descrierea clădirii P+3E+S parțial:

Caracteristicile constructive ale clădirii sunt:

- fundații din beton,
 - structura de rezistență stalpi și grinzi din beton
-

- inchideri din zidarie din caramida
- compartimentari din zidarie din caramida
- plansee din beton
- acoperis terasa cu invelitoare din hidroizolatie
- tamplaria exterioara lemn cu gemuri duble
- tamplaria interioara lemn
- pardoselile: mozaic venetian, parchet din lemn (vechi), ciment sclivisit
- finisajele interioare: tencuieli, zugraveli lavabile, faianta in bai
- finisaje exterioare: terasit
- incalzire termoficare

Utilitati :

- curent electric
- apa curenta
- canalizare
- gaz metan
- cablu, internet

Starea tehnica a cladirii este buna

In cursul anului 2020 cladirea a fist supusa unor lucrari de reparatii curente in interior.

3.1.3 Motive de ordin economic, finanicar, social si de mediu, care justifica realizarea concesiunii

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:

ART. 108 Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativteritoriale
Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
 - b) concesionate;
 - c) închiriate;
-

d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;

e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea chiriei pe cladire:

- Cladirea a fost utilizata ca si internat pentru LICEUL TEHNOLOGIS “FRANCISC NEUMAN”; scazand numarul de elevi ai liceului, si implicit, numarul de internisti, cladirea a fost “depopulata”; prin inchiriere, i se acorda o noua valenta;
- Oportunitatea selectarii unui locatar (chirias) care sa ofere un raport pret/calitate a serviciilor optim si o valoare a chiriei, maxima
- Inchirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului inchiriat, in sarcina locatarului
- Locatarul va acoperi în întregime costurile de întreținerea și exploatarea a spatiului inchiriat
- Amenajarea si exploatarea amplasamentului se va face pe cheltuiala locatarului, fara a implica resurse financiare, logistice si umane din partea autoritatilor publice locale
- Administrarea eficientă a domeniului public al municipiului Arad, respectiv a imobilului supus procedurii de inchiriere
- Dezvoltarea economica a Municipiului Arad, prin dezvoltarea sectorului privat
- Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare, prin incasarea chiriei
- Locatarul va avea obligatia sa respecte legislatia in vigoare pe probleme de mediu, prin contractul de inchiriere
- Contractul de inchiriere transfera responsabilitatea cu privire la obligatiile de protectie a mediului, locatarului, astfel:
 - Luarea tuturor masurilor necesare pentru diminuarea poluarii solului si a apelor subterane
 - Reducerea pierderilor prin practice de buna gospodarie

- Asigurarea intretinerii si dezvoltarii spatiilor verzi, (gazon, arbori, arbusti, flori) in zona inchiriată
- Gestionarea eficienta a deseurilor si mentinerea conditiilor de igiena cerute de reglementarile legale in vigoare

4. Metodologia de determinare a chiriei minime

4.1 Termeni de referință ai evaluării

Declararea conformitatii evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea prezenta s-a realizat conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022, ANEVAR.

Standardele de evaluare a bunurilor (SEV) 2022 includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluate elaborate de catre ANEVAR, strict necesare evaluării bunurilor.

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022 aplicate in prezenta lucrare sunt

- STANDARDE GENERALE:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

- STANDARDELE PENTRU ACTIVE:
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Am luat in considerare valoarea de piata si chiria de piata, scopul evaluării fiind aprecierea chiriei de piata a unei proprietati imobiliare destinata pentru inchiriere. Definitia **valorii de piata** (SEV 104, paragraf 30.1):

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluării, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-

o tranzactie nepartinitoare, dupa o activitate de marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Definitia Chiriei de piata, conform SEV 104, paragraph 40.1

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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Ipoteze și ipoteze speciale

Studiul de oportunitate a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze generale:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil, dacă nu se specifică altfel;
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanție pentru acuratețe.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- ❖ Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.
- ❖ Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate în public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.
- ❖ Acest raport trebuie considerat o analiză limitată, în care evaluatorul a realizat toate cerințele stabilite pentru o evaluare de către Standardele de Evaluare a Bunurilor.
- ❖ Valorile estimate nu conțin TVA

Terenurile intravilane din Arad se vând cu prețuri cuprinse între 50 și 300 eur/mp, chiar mai mult în zonele de interes investițional. Piața este în ușoară creștere, dar tendințele de dezvoltare sunt îndreptate spre comunele suburbane sau fostele site-uri industriale. Și aici terenurile ajung la 50 eur/mp, costurile cu utilitățile reprezentând între 20 și 30 eur/mp.

Cererea este reprezentată de marii investitori (pentru construcția de blocuri) și de pătura înstărită (pentru dărâmarea caselor vechi și construcția de vile moderne).

Oferta este reprezentată în principal fostele întreprinderi industriale care își lichidează activitatea.

Echilibrul este dictat de ofertă, care este mai mare decât cererea. Trebuie menționat că încrederea în ofertele postate pe Internet sau în ziarele de publicitate imobiliară trebuie să fie limitată, pentru că multe imobiliare sunt postate la prețuri mult mai mari chiar decât așteptările vânzătorilor.

Analiza ofertei competitive

În zona analizată a fost evidentă dinamizarea pieței proprietăților imobiliare, fiind vizibile o serie de proprietăți reabilite și reamenajate în scop comercial sau de prestări servicii. O bună parte din proprietățile disponibile au fost astfel inchiriate sau expuse la piața spre inchiriere, în urma reamenajărilor.

Din analiza pietei, am extras o serie de imobile oferite spre inchiriere, aflate în zonele centrale și ultracentrale, din care am selectat comparabilele utilizate în estimarea chiriei de piața:

PIATA INCHIRIERILOR
ZONA CENTRALA SI ULTRACENTRALA ARAD

	D&D - LAC, CJ	ULTRACENTRAL BDUL MILEA	ULTRACENTRAL - PTA SPITALULUI	ULTRACENTRAL FOST 30 DEC	ULTRACENTRAL - PIA SPITALULUI	ULTRACENTRAL - SELARI (FUNCTIONARILOR)	ULTRACENTRAL - I. MANIU - MOL	Central, STR. PADURII	CENTRAL, C.A. VLAICU - ARBEMA
Chiria solicitata (EUR/luna)	12,077	550	1100	5500	10000	6000	5450	1368	7346
Suprafata (mp)	859	97	100	380	960	360	1,090.00	171	666
Chiria lunara unitara (EUR/mp)	14	5.67	11.00	14.47	10.42	16.67	5.00	8.00	11.03
An PIF/renovari	2,006	1980, renovat	1990	2019	2020	renovata	1985, renovat	2010	1950, renovata
Nivel cladire	p+8	S+P+E	S+P+5	P+E+M	D+P+3E	D+P+E+M	P+2E	P+2E+M	P+2E

	UTA - ARED	ULTRACENTRAL, CL. BIROURI, ZONA PODGORIA	ULTRACENTRAL - STR. UNTRII	ULTRACENTRAL - IN SPATE LA ZIRIDAVA	CENTRAL, C.A. VLAICU - LANGA ARBEMA, ET. 1	CENTRAL,	CENTRAL, T. VLADIMIRESCU	MIGALACA EST, MARIS	CENTRAL, POLIVALENTA
Chiria solicitata (EUR/luna)	4000	450	780	13000	2460	700	1200	9,600	1800
Suprafata (mp)	500	51	140	1300	268	200	120	1,200	360
Chiria lunara unitara (EUR/mp)	8.00	8.82	5.57	10.00	9.18	3.50	10.00	8	5.00
An PIF/renovari	1980, renovata		2017	1980	1990			2014	1990
Nivel cladire	P+E		P+2E+M	P+3E	P+2E+M			S+P+4E	D+P+2E

STUDIUL OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirii INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

Din analiza pietei, se constata ca, functie de suprafata de inchiriat, chiriile pentru birouri variaza intre 3 EUR/mp, pentru suprafete neamenajate, 5 EUR/mp pentru spatii amenajate, peste 200 mp si 15 EUR/mp, pana la 20 EUR/mp, pentru suprafete mici, sub 100 mp, in zonele centrala si ultracentrala.

4.3 Estimarea valorii chiriei

Pentru intocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit oferte din baza de date si dosarul de casa a evaluatorului, care pot fi consultate la cerere, iar la prezentul raport sunt anexate o selectie de date care au fost utilizate in procesul de evaluare si pentru care s-au stabilit corectiile mentionate in tabelele aferente. Comparabilele folosite in cadrul raportului pentru stabilirea valorii de piata au fost verificate telefonic si/sau faptic, prin deplasare la fata locului, in functie de posibilitatea vanzatorului (ofertantului).

Procesul de estimare a “valorii de piata a chiriei” a tinut cont de scopul evaluarii, de tipul bunului, de recomandari si ipotezele si ipotezele special (daca exista) cuprinse in prezentul raport. Estimarea valorii de piata a chiriei s-a facut prin aplicarea abordarii prin piata in evaluare.

Datele si informatiile preluate de la proprietar si client, prin reprezentantii sai sunt considerate a fi reale si valabile, evaluarea fiind efectuata in aceasta ipoteza.

Calculul chiriei minime

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ prevede:

Chiria minima trebuie sa acopere cel putin taxele /impozitele nationale sau locale, precum si alte costuri (amortizarea, daca exista, asigurarea) aferente bunurilor supuse inchirierii.

CEA MAI BUNA UTILIZARE

Valoarea de piata a unui activ reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal ai fezabila financiar.

Prin conceptul de cea mai buna utilizare intelegem utilizarea rezonabila, probabila și *legală* a unui teren liber sau construit care este *fizic posibilă*, adecvat fundamentata, *fezabila financiar* si care are ca rezultat *cea mai mare valoare* (este maxim productiva).

Reprezintă o alternativa de folosire a unui activ imobiliar aleasa din diverse variante posibile. De alegerea sa depind ipotezele de lucru folosite în evaluare.

"Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare."

CMBU pentru proprietatea construita ia in considerare utilizarea imobilului conform inregistrarea din CF – spatiu administrativ comparat cu o utilizare posibilă – spatiu locativ (garsoniere), de inchiriat.

CMBU – birouri (administrativ)

- legala - da
- fizic posibilă - da
- fezabila financiar - da
- maxim productiva – da, rezulta din calcule

Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare se cunosc. In prima etapa a acestei abordari se obtin preturile activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Dacă exista putine tranzactii recente, se iau in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic, iar cand este necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fără de cele ale activului evaluat.

Din datele extrase de pe piata, au fost selectate trei oferte:

STUDIUL OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

		ULTRACENTRAL - PTA SPITALULUI	ULTRACENTRAL - IN SPATE LA ZIRIDAVA	MICALACA EST, MARIS
VALOARE CHIRIE	EUR	10000	26000	9,600
SUPRAFATA	mp	960	2600	1,200
CHIRIE UNITARA	EUR/mp	10.42	10.00	8
PIF		2020	1980	2014
NIVEL		D+P+3E	P+3E	S+P+4E

Calculul valorii chiriei de piata:

Elementul de comparatie	Spatiu de evaluat	A - ID: https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-ultracentrala-finalizata-in-2020-IDjm7E.html#45635c639b	B - ID: Spatiu multifunctional ultracentral - birou de inchiriat in Arad, judetul Arad - X0CM1400H - 26.000 EUR (imobiliare.ro)	C - ID: Arbema Office Arad. Birouri de inchiriat. - birou de inchiriat in Arad, judetul Arad - XCUT1400H - 7.346 EUR (imobiliare.ro)	explicare ajustari
DESCRIERE	Cladire internat Sp+P+3E in strl. Labirint, nr. 6	cladire de birouri , finisaje superioare, D+P+3E	cladire de birouri , partial amenajat P+3E	cladire de birouri , finisaje superioare, S+P+4E	
PIF	1972	2020	1980, renovat partial	2014	
Arie utila/construita (mp)	5509.5	960	1300	1200	
Pretul de ofertare - EUR/luna		10,000	13,000	9,600	
Pretul de ofertare - EUR/mp/luna		10	10	8	
Marja de negociere (%)		20%	20%	20%	din datele de pe piata corectia este de 20% (marja de negociere)
Marja de negociere EUR)		2,000	2,600	1,920	
Pret de inchiriere (EUR/luna)		8,000	10,400	7,680	
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI					
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	deplin	deplin	deplin	deplin	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	
<i>Conditii de finantare</i>	normale	la piata	la piata	la piata	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	
<i>Conditii de vanzare</i>	independent	independent	independent	independent	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	
<i>Cheltuieli imediate</i>	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	nu este cazul
<i>Conditii de piata</i>	data evaluarii	similare	similare	similare	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		8,000	10,400	7,680	
Pret ajustat (EUR/mp)		8	8	6	
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
<i>Localizare</i>	Arad, zona centrala, Romanilor	ARAD, zona ultracentrala, Piata Spitalului	ARAD, ultracentral, P+3E, zona ultracentrala, in spate la Ziridava	ARAD, central, S+P+4E, Micalaca Est, Centrul Maris	
Ajustare (%)		-10%	-10%	0%	din analiza pietei
Ajustare (EUR)		(800)	(1,040)	-	
<i>Componenete non imobiliare</i>	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	nu este cazul
<i>Aria utila a spatiului (mp)</i>	5509.5	960	1300	1200	
Ajustare (%)		-30%	-30%	-30%	din analiza pietei, corectie negativa pentru suprafete mai mici cu peste 10% decat cea de evaluat

STUDIUL OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

Ajustare (EUR)		(2,400.00)	(3,120.00)	(2,304.00)	
Locuri parcare	DA	da	da	da	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	
An constructie	1,972	2,020	1980, renovat partial	2,014	
Ajustare (%)		-20%	-10%	-20%	Din analiza pietei
Ajustare (EUR)		(1,600)	(1,040)	(1,536)	
Nivel	Sp+P+3	P+2E	P+3E	P+2E	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	din analiza pietei
Ajustare (EUR)		-	-	-	
Finisaje si dotari	finisaje superioare	finisaje superioare	finisaje superioare, partial	finisaje superioare	
Ajustare (%)		0%	13%	0%	din analiza pietei, comp B si C, 1 EUR/mp raportat la suprafata utila
Ajustare (EUR)		-	1,300	-	
Suprafata teren aferent proprietatii (mp)	2300	nespecificat	nespecificat	nespecificat	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	
Ajustare totala caracteristici specifice proprietatii (%)		-60%	-38%	-50%	
Ajustare totala caracteristici specifice proprietatii (EUR)		(4,800)	(3,900)	(3,840)	
caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	
Utilizare	administrativ	similara	similara	similara	nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (EUR)		(4,800)	(3,900)	(3,840)	
Pret ajustat (EUR/luna)		3,200	6,500	3,840	
Pret ajustat (EUR/luna/mp)		3.33	5.00	3.20	
Ajustare totala neta absoluta (EUR)		(4,800)	(3,900)	(3,840)	
Ajustare totala neta procentuala (% din pret de vanzare/oferta)		-60%	-38%	-50%	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		4,800	6,500	3,840	
Ajustare totala bruta (% din pret de vanzare/oferta)		60.0%	62.5%	50.0%	
Numar ajustari		2	3	2	
Valoare de piata a chiriei proprietatii subiect (rotunjita) (EUR/mp/luna)	3.20				
Valoare de piata chirie lunara (EUR/luna)	17,630				

Chiria de piata lunara a Cladirii Internat CAD. 359402-C1 = 17.630 EUR, respectiv 3,20 EUR/mp

Chiria de piata anuala a Cladirii Internat CAD. 359402-C1 = 211.565 EUR

Calculul costurilor aferente spatiului de inchiriat

ORDONANȚA DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:

Chiria minima trebuie sa acopere cel putin taxele /impozitele nationale sau locale, precum si alte costuri (amortizarea, daca exista, asigurarea) aferente bunurilor supuse inchirierii.

CALCULUL COSTURILOR AFERENTE IMOBILULUI

<i>Cheltuieli fixe</i>		
IMPOZIT CLADIRE	CIN = 7,897,597	118,464
ASIGURARE CLADIRE	0,15%	11,846
IMPOZIT / TAXA TEREN	2300 MP	2,463
<i>Cheltuieli variabile</i>		
CHELTUIELI DE MANAGEMENT SI ADMINISTRARE	1 persoana, 9000 lei/luna, brut	113,400
COMISIOANE DE INCHIRIERE		0
UTILITATI:		0
SALARII		0
	1 persoana/nivel, 3000 lei/luna brut	151,200
CURATENIE		
REPARATII ALE CONSTRUCTIILOR	2% din CIN	157,951.94
AMENAJARI INTERIOARE (RENOVARI)	2% din CIN	157,951.94
INTRETINEREA SPATIILOR DE PARCARE		0
DIVERSE	2% din CIN	157,951.94
<i>Alocarile pentru inlocuire</i>	2% din CIN	157,952
TOTAL COSTURI	LEI	1,029,181
TOTAL COSTURI ANUALE	EUR	207,927
TOTAL COSTURI LUNARE	EUR	17,327

Deci, chiria de piata unitara acopera costurile unitare cu cladirea de inchiriat.

Calculul valorii impozabile:

Avand in vedere ca valoarea de inventar a fost determinata la dec. 2019, am considerat ca valoare impozabila acea valoare reevaluată: 7.897.597 lei.

Costurile minime anuale a Cladirii Internat CAD. 359402-C1 = 218.519 EUR/an

Pentru determinarea valorii minime a chiriei lunare a terenului aferent cladirii, avand in vedere oferta limitata de terenuri de inchiriat, am asimilat cu valoarea redeventei lunare, calculul facandu-l similar.

STUDIUL OPORTUNITATE
 In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
 si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
 intabulate in CF 359402 ARAD

Din datele extrase de pe piata, au fost selectate trei oferte:

uprafata (mp)	pret ofertat (EUR)	pret/mp ofertat (EUR/mp)	front stradal (m)	adancime (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
645	258,000	400	pe colt		stradal	strada asfaltata	Parneava	imoradar24	a. Saguna cu M. Kogalniceanu
576	129,000	224	13	44	pe teren	strada asfaltata	Ultracentral, Banu Maracine	imobiliare	cu cladire demolabila
2100	790,000	376	pe colt		stradal	asfaltata	Boul Rosu	imoradar24	cu casa veche de demolat
355	87,000	245	13.5	26	pe teren	asfaltata	Ultracentral, cart Functionarilor	imobiliare	str. Iustin Marsieu
945	450,000	476	pe colt, 3 fronturi stradale		pe teren	strazi asfaltate	Ultracentral, Milea	imobiliare	intravilan cc
414	170000	411	18		pe teren	strada asfaltata	Ultracentral, Calea Romanilor	imobiliare	PUZ aprobat P+2E
430	47,300	110	colt, 2 fronturi stradale		stradal	strada asfaltata	Aradul Nou - zona Tabacovici	rig-imobiliare	intravilan
1220	190000	156	30	41	stradal	strada asfaltata	Ultracentral	publi24	str. Episcopiei, intre Cicio Pop si L. Blaga
360	85000	236	13	28	stradal	strada asfaltata	Ultracentral, cart Functionarilor	imoradar24	str. Alex. Vlad
2828	515000	182	2 fronturi stradale, 19 m, 25 m		stradal	strazi asfaltate	central, Aradul Nou	imobiliare	vis a vis de Lidl, imediat dupa podul Traian, ctie veche de demolat
2400	420000	175	33		stradal	strada asfaltata	Calea Radnei, central	publi24	calea Radnei 191, Micalaca

Valoarea de piata a terenului este:

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.imoradar24.ro	B - ID: www.imobiliare.ro	C - ID: www.publi24.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	2300	2100	2828	2400	
DESCRIERE	intravilan curti constructii in suprafata de 2300 mp, forma poligon neregulat, colt la 2 strazi, 21,44 m (str. Triumfului / 120 m la str. Toth Sandor, zona Calea Romanilor	intravilan curti constructii in suprafata de 2100 mp, pe colt, cu cladire demolabila	intravilan curti constructii in suprafata de 2828 mp, 2 fronturi stradale de cca. 19m , 25 m, la strazi asfaltate, cart. Aradul Nou	intravilan curti constructii in suprafata de 175 mp, front stradal de cca. 33 m la strada asfaltata, Calea Radnei, cart. Micalaca	din analiza pietei, marja de negociere este de 10%
Pretul de ofertare (EUR/mp)		376	182	175	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-19	-9	-9	
Pret ajustat (EUR/mp)		357	173	166	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		357	173	166	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		357	173	166	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		357	173	166	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		357	173	166	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		357	173	166	

STUDIUL OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu		
Cuanta ajustare (%)			0%	0%	0%	nu este cazul
Cuanta ajustare (EUR/mp)			0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)			357	173	166	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII						
LOCALIZARE	Arad, central, zona C.Romanilor	Arad, ultracentral, Boul Rosu	Arad, central, cart. Aradul Nou, imediat dupa podul Traian	Arad, central, cart. Micalaca		
Comparativ cu subiectul		mai bun	similar	similar		
Cuanta ajustare (%)			-10%	0%	0%	din analiza pietei
Cuanta ajustare (EUR/mp)			-36	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)			321	173	166	
Suprafata (mp)	2300	2100	2828	2400		
Cuanta ajustare (%)			0%	1%	0%	nu este cazul
Cuanta ajustare (EUR/mp)			0	2	0	
Pret ajustat (EUR/mp)			321	175	166	
Acces, forma, relief	plan, forma poligon neregulat, colt la 2 strazi, 21,44 m (str. Triumfului / 120 m la str. Toth Sandor	plan, acces direct din strada asfaltata, pe colt,	plan, acces direct din strada asfaltata, 2 fronturi stradale de cca. 19m , 25 m, la strazi asfaltate	plan, acces direct din strada asfaltata, front stradal de cca. 33 m		
Cuanta ajustare pentru acces (%)			0%	0%	0%	
Cuanta ajustare pentru acces (EUR/mp)			0	0	0	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)			321	175	166	
Cuanta ajustare pentru topografie (%)			0%	0%	0%	nu este cazul
Cuanta ajustare pentru topografie (EUR/mp)			0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)			321	175	166	
Cuanta ajustare front stradal (%)			0%	0%	2%	din analiza pietei, comp. B si C
Cuanta ajustare front stradal (EUR/mp)			-	-	4.00	
Pret ajustat (EUR/mp)			321	175	170	
Echipare teren (utilitati)	utilitati: pe teren	utilitati: pe teren	utilitati: pe teren	utilitati stradal		
Cuanta ajustare utilitatii (%)			0%	0%	3%	din analiza pietei, comp. B si C
Cuanta ajustare utilitat (EUR/mp)			-	-	5.00	
Pret ajustat (EUR/mp)			321	175	175	
caracteristici economice	intravilan	intravilan, cu cladire de demolat	intravilan, cu cladire de demolat	intravilan		
Cuanta ajustare (%)			3%	6%	0%	din discutiile cu constructorii
Cuanta ajustare (EUR/mp)			10	10	0	
Pret ajustat (EUR/mp)			331	185	175	
Utilizare	comercial	rezidential	rezidential	rezidential		
Cuanta ajustare (%)			0	0	0	nu este cazul
Cuanta ajustare (EUR/mp)			0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)			331	185	175	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu		
Cuanta ajustare (%)			0	0	0	nu este cazul
Cuanta ajustare (EUR/mp)			0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)			331	185	175	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		46	12	9		
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		12.2%	6.4%	5%		
Numar de ajustari (buc)		2	2	2		
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)					175	
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)					402,500	

Calculul redeventei

Redeventa anuală a fost calculată plecând de la valoarea de piata rezultata prin evaluare, utilizand prevederile art 17 din Legea 50/1991:

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
 si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
 intabulate in CF 359402 ARAD



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 359402 Arad

Nr. cerere 140182
 Ziaua 13
 Luna 09
 Anul 2021

Cod verificare
 100107567168



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:307751

Adresa: Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	359402	8.771	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	359402-C1	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:1440 mp; S. construita desfasurata:6054 mp; Construcție Internat, cu Regim de Înălțime P+3+S partial, edificată înainte de anul 2001
A1.2	359402-C2	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:42 mp; S. construita desfasurata:42 mp; Construcție Anexa, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.3	359402-C3	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:28 mp; S. construita desfasurata:28 mp;
A1.4	359402-C4	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:685 mp; S. construita desfasurata:685 mp; Construcție Atelier-Croitorie-Mecanica, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.5	359402-C5	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:676 mp; S. construita desfasurata:1513 mp; Construcție Atelier-Croitorie-Mecanica, cu Regim de Înălțime P+1E+S partial, edificată înainte de anul 2001
A1.6	359402-C6	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:50 mp; S. construita desfasurata:50 mp; Construcție Magazie, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.8	359402-C8	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:262 mp; S. construita desfasurata:262 mp; Construcție Spalatorie-Uscatorie, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.10	359402-C10	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:55 mp; S. construita desfasurata:55 mp; Construcție Anexa, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.11	359402-C11	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:95 mp; S. construita desfasurata:95 mp; Construcție Birouri, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.12	359402-C12	Loc. Arad, Str Labirint, Nr. 6, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:126 mp; S. construita desfasurata:126 mp; Construcție Atelier-Tamplarie, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
140182 / 13/09/2021	
Act Administrativ nr. HCL nr.422, din 31/08/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD; Act Administrativ nr. Adev.Nr.63361, din 17/08/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. Certif. Fiscal Nr.595051, din 09/09/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. Adev.Nr.70431, din 13/09/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B1 Se deschide C.F. nr. 359402 /UAT Arad in baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCP nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 359402/ UAT Arad descris in partea I, adus din CF nr. 307751 si 358790 /UAT Arad	A1
Act Administrativ nr. 77007, din 07/12/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD-LICEUL TEHNOLOGIC "FRANCISC NEUMAN";	
B5 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.8, A1.10, A1.11, A1.12

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 1 din 5

Extrase necesare informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular nr.300/2014

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
 si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
 intabulate in CF 359402 ARAD

Carte Funciară Nr. 359402 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B5	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, cota actuala 1/1 1) LICEUL TEHNOLOGIC "FRANCISC NEUMAN" <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din Cf 307751/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 70490 din 11/08/2015;</i>	
Act Administrativ nr. HCL nr.422, din 31/08/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD; Act Administrativ nr. Adev.Nr.63361, din 17/08/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. Certif. Fiscal Nr.595051, din 09/09/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. Adev.Nr.70431, din 13/09/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD.		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE in rangul incheierii nr. 70490 din 11/08/2015 si nr. 140182/13.09.2021, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, domeniul public	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.8, A1.10, A1.11, A1.12
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
 si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
 intabulate in CF 359402 ARAD

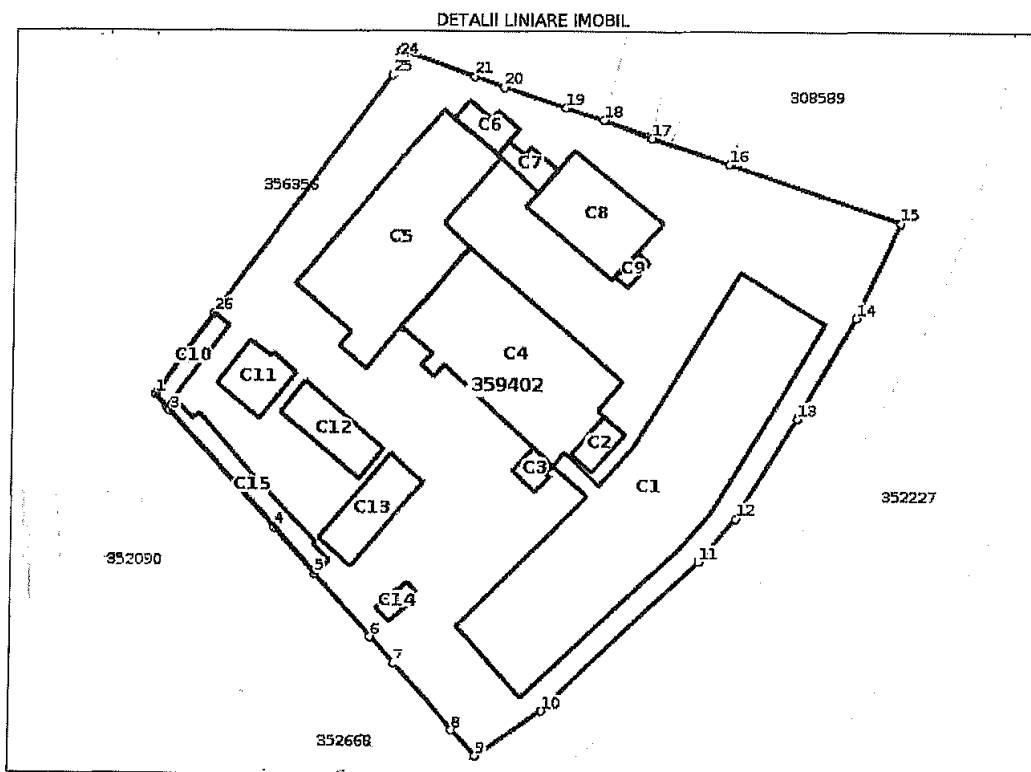
Carte Funciară Nr. 359402 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Arexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
359402	8.771	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	8.771	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	359402-C1	constructii administrative si social culturale	1.440	Cu acte	S. construita la sol:1440 mp; S. construita desfasurata:6054 mp; Constructie Internat, cu Regim de Inaltime P+3+S partial, edificata inainte de anul 2001
A1.2	359402-C2	constructii administrative si social culturale	42	Cu acte	S. construita la sol:42 mp; S. construita desfasurata:42 mp; Constructie Anexa, cu Regim de Inaltime P, edificata inainte de anul 2001
A1.3	359402-C3	constructii administrative si social culturale	28	Cu acte	S. construita la sol:28 mp; S. construita desfasurata:28 mp;
A1.4	359402-C4	constructii administrative si social culturale	685	Cu acte	S. construita la sol:685 mp; S. construita desfasurata:685 mp; Constructie Atelier-Croitorie-Mecanica, cu Regim de Inaltime P, edificata inainte de anul 2001
A1.5	359402-C5	constructii administrative si social culturale	676	Cu acte	S. construita la sol:676 mp; S. construita desfasurata:1513 mp; Constructie Atelier-Croitorie-Mecanica, cu Regim de Inaltime P+1E+S partial, edificata inainte de anul 2001

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 5

Intrositi pe http://www.ancpl.ro pentru mai multe detalii la adresa www.ancpl.ro

Formular de versiunea 1

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
 si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
 intabulate in CF 359402 ARAD

Carte Funciară Nr. 359402 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	359402-C6	construcții administrative și social culturale	50	Cu acte	S. construita la sol:50 mp; S. construita desfasurata:50 mp; Construcție Magazin, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.7	359402-C7	construcții administrative și social culturale	42	Fara acte	S. construita la sol:42 mp; S. construita desfasurata:42 mp; Construcție Centrala Termica și Cos de fum, fără acte
A1.8	359402-C8	construcții administrative și social culturale	262	Cu acte	S. construita la sol:262 mp; S. construita desfasurata:262 mp; Construcție Spalatorie-Uscatorie, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.9	359402-C9	construcții administrative și social culturale	16	Fara acte	S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; Construcție Punct Trafo, fără acte
A1.10	359402-C10	construcții administrative și social culturale	55	Cu acte	S. construita la sol:55 mp; S. construita desfasurata:55 mp; Construcție Anexa, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.11	359402-C11	construcții administrative și social culturale	95	Cu acte	S. construita la sol:95 mp; S. construita desfasurata:95 mp; Construcție Birouri, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.12	359402-C12	construcții administrative și social culturale	126	Cu acte	S. construita la sol:126 mp; S. construita desfasurata:126 mp; Construcție Atelier-Tamplarie, cu Regim de Înălțime P, edificată înainte de anul 2001
A1.13	359402-C13	construcții administrative și social culturale	141	Fara acte	S. construita la sol:141 mp; S. construita desfasurata:141 mp; Construcție Garaj, fără acte
A1.14	359402-C14	construcții administrative și social culturale	20	Fara acte	S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Construcție Depozit subteran, fără acte
A1.15	359402-C15	construcții administrative și social culturale	126	Fara acte	S. construita la sol:126 mp; S. construita desfasurata:126 mp; Construcție Anexa, fără acte

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.984
3	4	27.31
5	6	14.719
7	8	15.269
9	10	13.904
11	12	9.933
13	14	20.103
15	16	31.469
17	18	8.992
19	20	11.39
21	22	12.428
23	24	1.083
25	26	51.547

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	0.879
4	5	10.708
6	7	6.214
8	9	6.172
10	11	37.509
12	13	20.374
14	15	18.132
16	17	14.155
18	19	7.159
20	21	5.517
22	23	0.962
24	25	3.317
26	1	17.386

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

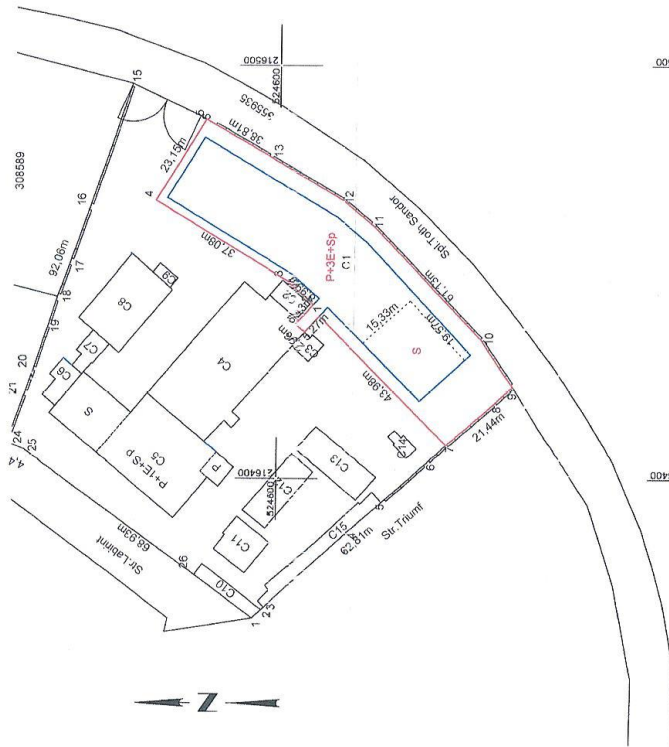
STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
 si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
 intabulate in CF 359402 ARAD

INCADRARE IN ZONA CONFORM ORTOFOTO



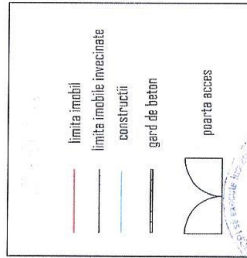
PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
359402	8771	Loc. Arad, Str. Labirint, Nr. 6
Cartea Funciara nr.	UAT	ARAD
	359402	



Nr. parcela	Categorie de folosinta	A. Date referitoare la teren	
		Suprafata CF	Suprafata propusa
1	CC	8771	2300
TOTAL		8771	2300
Cod	Destinatia	B. Date referitoare la constructii	
		Suprafata construita la sol (mp)	
C1	CAS	1440	
TOTAL		1440	

Sursele masurate propuse a imobilului = 2300mp
 Sursele din act = 8771mp



Parcela/(TEREN)

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Intregiti Nivel D(±,±,±)
7	1524550.933	8164308.172	-43.84
1	1524580.016	8164394.288	2.41
24	1524581.626	8164374.495	2.86
23	1524584.721	8164373.70	2.96
2	1524584.721	8164373.70	2.96
43	1524584.989	8164381.132	3.30
2	1524591.447	816442.135	8.89
3	1524592.23	81648.009	37.08
3	1524592.23	81648.009	37.08
5	1524617.924	816486.57	21.90
6	1524616.267	816486.052	16.84
13	1524601.923	816477.821	20.37
11	1524576.834	816460.392	39.23
10	1524580.862	816433.875	13.50
9	1524542.950	816422.462	16.17
8	1524547.475	816418.264	15.27

S (TEREN)=2300.050mp P=249.44m



Executant: **SC DATCAD SRL**
 Sot. gen. Ghe. Magheru, B. 303, ap. 34/6 tel/fax. 0357435555

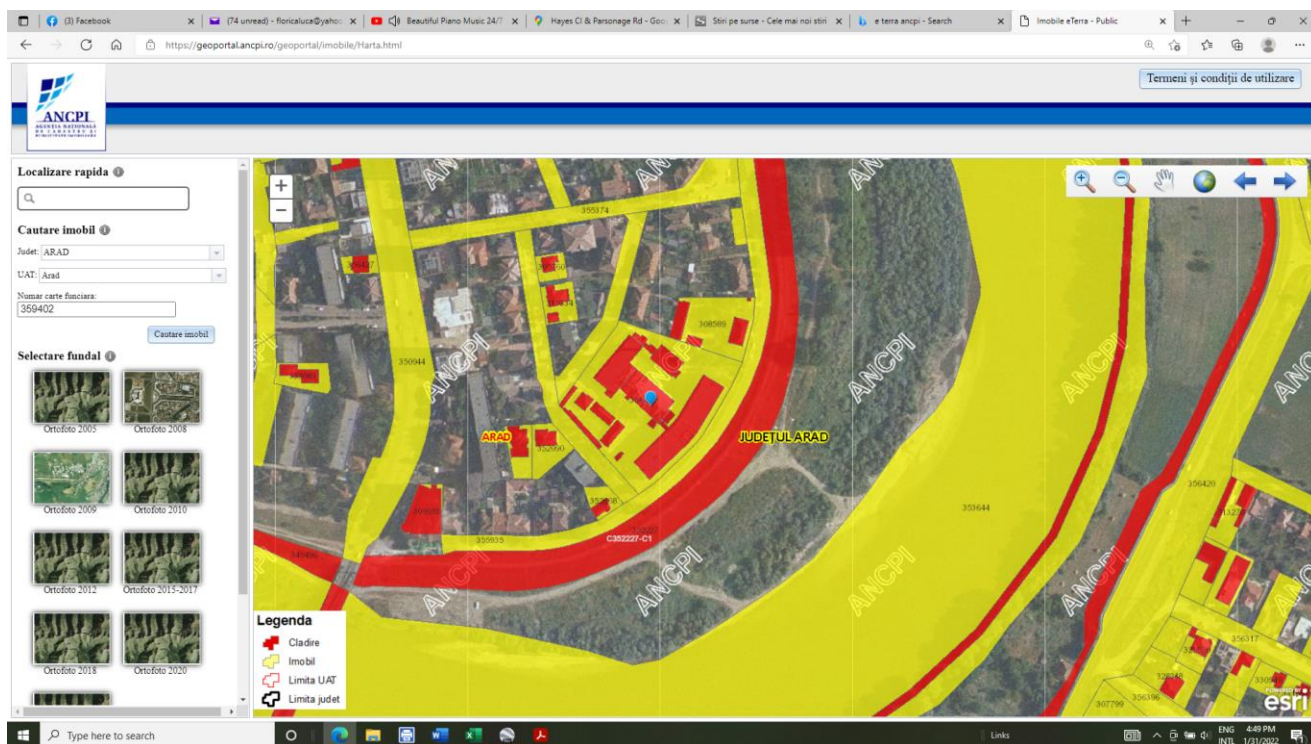
Beneficiar: **MUNICIPIUL ARAD**
 Plansa nr. 1

Actiune	Nume	Sermatura
Masurat	Orosz Sebastian	stereo70
Desenat	Orosz Sebastian	Scara: 1:1000
Verificat	Orosz Sebastian	Data: 25.11.2021

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC
 SUPTOR AL DOCUMENTATIEI PENTRU IMOBILUL
 IDENTIFICAT PRIN C.F./CAD.: 359402-ARAD STR.LABIRINT,
 NR.6

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

IDENTIFICARE CADASTRU



9.3 Fotografii ale proprietatii



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

9.5 Alte informatii considerate adecvate

OFERTE CHIRII BIROURI IN ARAD

[Proprietar/Inchiriez cladire birouri P+2 pe Bd. I. Maniu vizavi de MOL Arad • OLX.ro](#)

The screenshot shows an OLX.ro listing for office space. The title is "Proprietar/Inchiriez cladire birouri P+2 pe Bd. I. Maniu vizavi de MOL". The price is listed as 6 €. The listing includes a photo of the building and a map showing the location in Arad. A prominent advertisement for "Credit ipotecar, caut proprietar!" is overlaid on the right side of the listing.

[Arbema Office Arad. Birouri de inchiriat. - birou de inchiriat in Arad, judetul Arad - XCUT1400H - 7.346 EUR \(imobiliare.ro\)](#)

The screenshot shows an imobiliare.ro listing for "Arbema Office Arad. Birouri de inchiriat." The price is 7.345,98 €. The listing includes a large photo of the office building and a map. The agent is listed as MICA FLORINA, Manager, with the phone number 0721.356.746. Below the main listing, there is a "Specificatii" section with the following details:

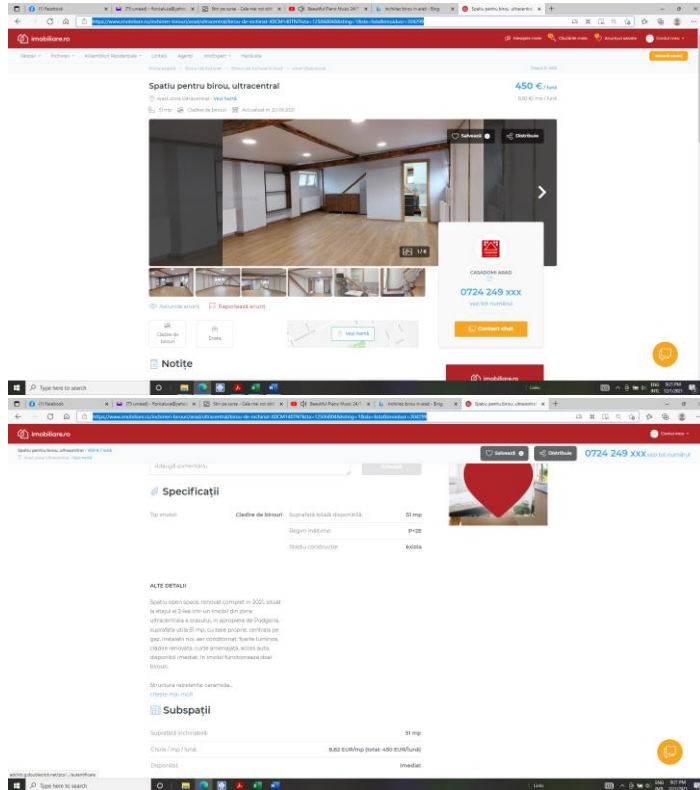
Tip imobil	Cladire de birouri	Suprafata totala disponibila	666 mp
Clasificarea	Clasificarea		
Regimul juridic			
Numarul apartamente			
Reconstrucție			

Below the specifications, there is an "Alte detalii" section and a "Subspatii" section with the following details:

Suprafata inchirietabila	666 mp
Clasificarea	
Regimul juridic	
Numarul apartamente	
Reconstrucție	

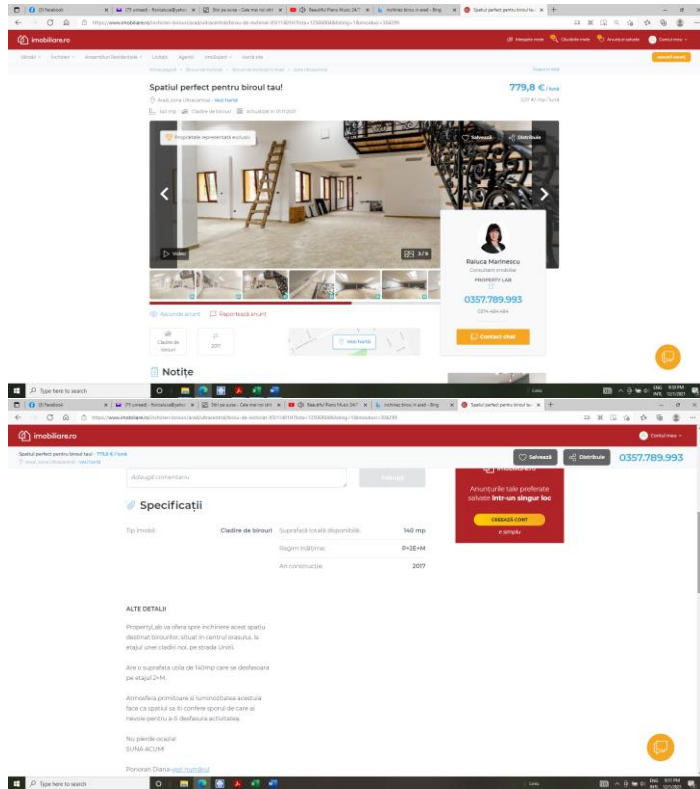
STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

[Spatiu pentru birou, ultracentral - birou de inchiriat in Arad, judetul Arad - X0CM140TN - 450 EUR \(imobiliare.ro\)](#)

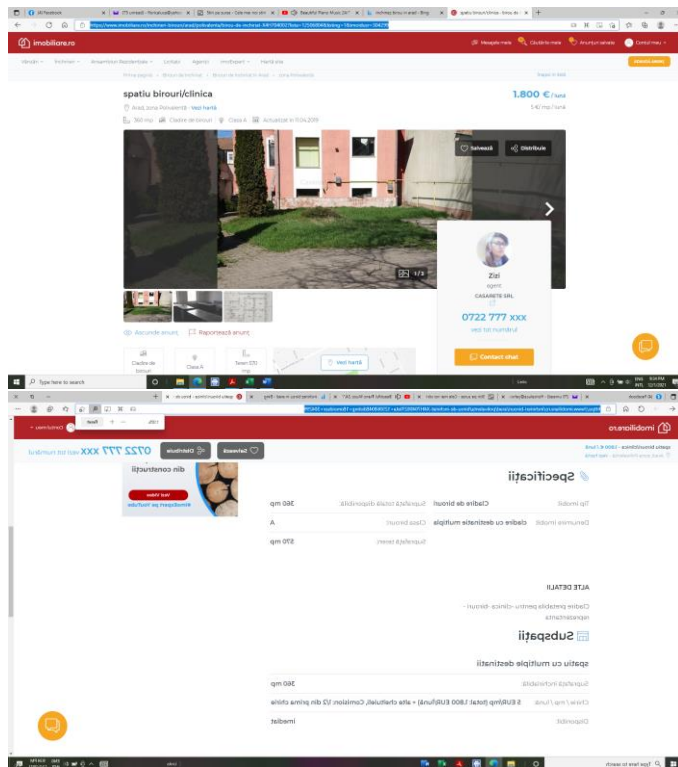


[Spatiul perfect pentru biroul tau! - birou de inchiriat in Arad, judetul Arad - X5II1401H - 780 EUR \(imobiliare.ro\)](#)

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD



[spatiu birouri/clinica - birou de inchiriat in Arad, judetul Arad - X4H704002 - 1.800 EUR \(imobiliare.ro\)](#)



[Spatiu multifunctional ultracentral - birou de inchiriat in Arad, judetul Arad - X0CM1400H - 26.000 EUR \(imobiliare.ro\)](#)

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

Spatiu multifunctional ultracentral 26.000 € + TVA/Anul
 Anul: zona ultracentrala - Vezi harta
 2600 mp Cladire de birouri Clasa A Actualizat in 26.08.2020

Specificatii

Tip Imobil	Cladire de birouri	Suprafata totala disponibila	2.600 mp
		Stadiu constructie	exista

ALTE DETALII

- imobil format din 2 corpuri, P+3E, fiecare avand aprox. 1.300 mp, suprafata definitivata
- zona ultracentrala cu val comercial foarte bun
- posibilitate de inchiriere a unui singur nivel
- 98 de metri functionale capacitate 1000 mp
- parcui amenajat
- pretabilit clinica medicala, optica, centru comercial, business
- preinchirieruntar: 10
- modulabilitateinterioara: EURL
- cladire mp tip

Subspatii

Suprafata inchiriatibila	2.600 mp
Chirie / mp / luna	10 EUR/mp (total: 26.000 EUR/luna) + TVA
Disponibilit.	imediat

[Spatiu pentru sediu firma in cladire de birouri. - birou de inchiriat in Arad, judetul Arad - XCUT1400J - 2.460 EUR \(imobiliare.ro\)](#)

Spatiu pentru sediu firma in cladire de birouri. 2.460,24 € + TVA/luna
 Anul: zona ultracentrala - Vezi harta
 300 mp Cladire de birouri Clasa A Actualizat in 12.10.2020

Specificatii

Regim Inchiriere	P+2E+M
No. locuri parcare	3
An constructie	1990

ALTE DETALII

Va oferim spre inchiriere un spatiu pentru birou compus din 3 module, la etajul 1 al unei cladiri cu destinatie de birou. Se inchiriază întreaga suprafață a imobilului, putându-se delimita complet de restul cladirii.

Prețul de inchiriere alflat este pentru cele 10 spatii de birouri, 2 holiuri de acces către acestea, toaleta dubla amenajată și totul de accesat în egală măsură dintr-o ușă de circa 30 metri care se deschide într-un minut.

Subspatii

Suprafata inchiriatibila	300 mp
Chirie / mp / luna	8,18 EUR/mp (total: 2.460,24 EUR/luna) + TVA, Comision: standard
Disponibilit.	imediat
Etaj	

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

[Inchiriez spatiu birou 200,0 mp Ultracentral • Arad, Arad - Publi24](#)

Specificatii

Suprafata utila	200,0 m ²
-----------------	----------------------

Descriere

Spatiu birouri zona ultracentrala, se afla intr-o zona frumoasa a orasului, in apropiere de mijloace de transport in comun, banded, primarie, diverse magazine comerciale

Spatiu birouri zona ultracentrala, are suprafata construita 200 mp, se afla la etajul 1, este semicomandat. Imobilul este compus din 2 incaperi cu geamuri duble cu vedere spre strada, 1 Toa Camerele sunt spatiossi si luminoase.

Spatiu birouri zona ultracentrala, parchet din lemn masiv, gresie si faianza, sistemul de incalzire din imobil este pe gaz cu centrala proprie pe gaz. Se preferaza pentru diverse tipuri de activitati.

Pretul este 700 Euro + TVA.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0784222201

Anunturi recomandate

[Inchiriez spatiu birou 1200,0 mp numar niveluri 3 • Arad, Arad - Publi24](#)

Specificatii

Suprafata utila	1200,0 m ²	Anul constructiei	2014
Stadiul constructiei	Finalizat	Incalzire	Incalzire centralizata
Numar niveluri	3	Clasa birouri	A

Descriere

Pentru inchiriere, spatiu de birouri si sedii de firma.

Spatii de 24 mp, 33 mp si 53 mp.

Conditii moderne, preturi promotionale.

Aer conditionat, caldota centralizata individuala, administratie si secretariat, parcare gratuita, sili pentru Internet.

Locul ideal pentru firme care au nevoie de mobilitate si acces auto imediat.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

072032883

Distribuie anuntul pe

ASmarket.ro

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

[Inchiriez spatiu birou 500.0 mp UTA • Arad, Arad - Publi24](#)

The image shows two overlapping screenshots of a real estate listing on the Publi24.ro website. The top screenshot displays a large photograph of a modern, multi-story office building with a red and white facade. The bottom screenshot shows the text details of the listing. The 'Specificatii' (Specifications) section lists 'Suprafata utila' (Useful Area) as 500.0 m². The 'Descriere' (Description) section provides further details: 'Spatiu comercial, St. Pheului 1C pentru birouri individuale sau/ni open space', 'Suprafata totala 500 mp, suprafata disponibila momentan 150 mp', 'Incalzire cu centrala termica pe gaz, aer conditionat in fiecare birou + spatii comune foarte spatioase (3 grupuri sanitare, spatiu receptie, zona recreere apartat de caldrea cu terasa exterioara, bucatarie utilata)', and 'Sistem alarma si supraveghere video, parcare privata'. A green button with the phone number '0732445050' is visible. The bottom screenshot also shows a 'Anunturi de Google' (Google Ads) notification.

CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE NR. 2336/20.12.2021

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
 si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
 intabulate in CF 359402 ARAD

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
 JUDEȚUL ARAD
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 91879 din 06.12.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2336 din 20 DEC. 2021

În scopul :
 INFORMARE IN VEDEREA INCHIRIERII PRIN LICITATIE PUBLICA A IMOBILULUI CONFORM OUG NR
 57/2019 PRIVIND CODUL ADMINISTRATIV

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD - EVIDENTA SI ADMINISTRAREA DOMENIULUI
 PUBLIC - PRIN BALAS MIHAELA pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul ,
 cod poștal , B-dul. REVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail domeniulpublic@primariaarad.ro
 înregistrată la nr. 91879 din 06.12.2021

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal ,
Str. LABIRINT , nr. 6, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 359402 Arad

TOP: 359402.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUZ, aprobată cu hotărârea Consiliului Local
ARAD nr. 201/ 2014 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu
 modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Situare imobil : intravilan , domeniu public - Municipiul Arad . Drept de administrare Liceul Tehnologic "Francisc
 Neuman"

Imobil inclus în ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314 / 2004 modif. prin Ordinul nr.
 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice .

Se va reglementa diferența dintre suprafața din C.F. și cea măsurată .

2. REGIMUL ECONOMIC

Funcțiunea dominantă a zonei -locuire, zona rezidențială.

Funcțiunile complementare admise ale zonei : spații comerciale și prestări servicii.

Folosința actuală a imobil : învățământ

Se solicita : INCHIRIERE PRIN LICITATIE PUBLICA CONFORM OUG 57/2019 PRIVIND CODUL
 ADMINISTRATIV

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii Cladirea INTERNAT CAD 359402-C1
si terenul aferent in suprafata de 2300 mp, situate in Arad, str. Labirintului, nr. 6,
intabulate in CF 359402 ARAD

3. REGIMUL TEHNIC

ZIR 6 , SIR 31 , ISIII67 - Construcție existentă de învățământ superior, Cămin de fete al Universității Aurel Vlaicu Arad, cu regim de înălțime: P+3, construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare; include încă 11 clădiri fără destinație declarată pe site-ul universității ISco III

Suprafata teren = 8771 mp (conform CF)

suprafata construita = 3459 mp (conform CF)

Utilitati existente in zona : apa , canalizare , energie electrica , gaz

In conformitate cu art.11 , alin 1) , din Legea 50 / 1991 cu modificarile si completarile ulterioare , se pot executa lucrari fara autorizatie de construire daca nu se modifica structura de rezistenta si aspectul arhitectural al constructiei .

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru INFORMARE IN VEDEREA INCHIRIERII PRIN LICITATIE PUBLICA A IMOBILULUI CONFORM OUG NR 57/2019 PRIVIND CODUL ADMINISTRATIV**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

1.3 / 06.02.2022

Către **Întreprinderea Individuală LUCA FLORICA**

Email: floricaluca@yahoo.com

În atenția doamnei evaluator autorizat **LUCA FLORICA**

Societatea VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu Autorizația de membru corporativ ANEVAR Nr. 0115 / 2022, vă informează, în conformitate cu pct. 27, SEV 400 *Verificarea evaluării*, că, în baza Comenzii Nr. 1/2022 a Municipiului Arad a primit misiunea de verificare a modului de evaluare și de stabilire a chiriei minime din Studiul de oportunitate 9/27.01.2022 privind închirierea Clădirii Internat CAD – 359402-C1 și terenului aferent în suprafață de 2.300 mp situată în Arad, str. Labirintului nr. 6, CF359402 Arad (SOpSV) întocmit de **Întreprinderea Individuală LUCA FLORICA** prin evaluator autorizat **LUCA FLORICA**, leg. ANEVAR 13701.

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verificator *a propriei opinii asupra nivelului minim al chiriei anuale* și nu emiterea unei opinii profesionale în privința conformității metodologiei de evaluare din SOpSV cu standardele de evaluare relevante. Opinia verificatorului va fi la data evaluării cu obiectiv extins

Dacă aveți unele precizări legate de misiunea de evaluare, vă rugăm să ni le transmiteți în format electronic la adresa value@valuemanagement.ro sau, să ne contactați la nr. de tel. 0728 876 498 pentru o informare telefonică.

VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
C. I. F. RO 9586710
ARAD - ROMÂNIA

Cu stimă,

Administrator, Daniel Manațe, REV, MAAEI, MRICS

Verificator autorizat ANEVAR EPI, EI, EIF

