

HOTĂRÂREA nr. _____
din _____ 2023

privind concesionarea prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Arad,
în suprafață de 4.936 mp, situat în Arad, înscris în C.F. nr. 363227 Arad, nr. cad. 363227

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de
aprobare înregistrat cu nr. ad. 86901/2022/15.02.2023,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat
din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr.
12327/M1/15.02.2023,

Luând în considerare cererea unei persoane juridice înregistrată la Primăria Municipiului
Arad cu nr. 86901/09.11.2022, Certificatul de urbanism înregistrat cu nr. 1986/24.11.2022.

Având în vedere Studiul de Oportunitate nr. 2211253/25.11.2022 întocmit de S.C.
Androniu Consulting S.R.L. prin expert evaluator A.N.E.V.A.R. ec. Iulian – Cosmin Androniu,

Ținând cont de Raportul de Verificare nr. 19/23.12.2022, Verificare cu Obiectiv Extins
(VOE) – Verificare Studiu de oportunitate nr. 2211253/25.11.2022, în vederea concesionării
imobilului situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, întabulat în CF nr. 363227 Arad (SOpsV),

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 562/2022, privind
alipirea unor imobile proprietatea Municipiului Arad, înscrise în CF. nr. 362304 Arad și CF. nr.
359762 Arad,

Ținând cont de Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 282/2022, privind
aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului
Arad/Statului Român și aflate în administrarea Serviciului Evidență și Administrare Domeniul
Privat, la data de 31.12.2021,

Având în vedere răspunsul nr. ad. 1899/S.T.AR/05.12.2022, transmis de Agenția
Națională pentru Aarii Protejate – Serviciul Teritorial Arad, înregistrat la Primăria Municipiului
Arad cu nr. 93508/05.12.2022

Luând în considerare avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme
Speciale nr. 462 PS/09.02.2023, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr.
11856/14.02.2023

Ținând cont de adresa nr. ad. 26708/13.01.2023 emisă de Direcția Venituri – Biroul
Contracte.

Luând în considerare prevederile art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind
transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările
ulterioare,

Analizând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere prevederile art. 553 alin. (1) și alin. (4) și ale art. 871-873 din Legea nr.
287/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 87 alin. (5), art. 108 lit. b), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit.
b), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g), art.196 alin. (1), art. 302-330, art. 354 și ale art.
362 alin. (1), alin. (3) din Ordonanța de Urgență a guvernului nr. 57/2019 privind Codul
Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE :

Art. 1. Se ia act de Studiul de Oportunitate nr. 2211253/25.11.2022, întocmit de S.C.
Androniu Consulting S.R.L. prin expert evaluator A.N.E.V.A.R. ec. Iulian – Cosmin Androniu

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafața de 4.936 mp, situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, înscris în C.F.nr. 363227 Arad, nr. cad 363227, cu o valoare de piață de 350.000 euro, aflat în domeniului privat al Municipiului Arad, cuprins in Anexa nr. 1, ce face parte integranta din prezenta hotărâre.

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare estimată a redevenței anuale	Valoare/mp	Valoare estimată a redevenței anuale	Valoare/mp	Valoarea totală estimată a redevenței *	Valoarea totală estimată a redevenței *
		euro	euro	lei	lei	euro	lei
1	Teren, situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu înscris în C.F. nr. 363227 Arad, în suprafață de 4.936 mp.	26.605	5,39	131.495	26,64	532.100	2.629.900

** se recomandă folosirea unei redevențe corespunzătoare unei perioade de recuperare de 20 ani*

Art. 2 Se însușește Raportul de Verificare nr. 19/23.12.2022, Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) – Verificare studiu de oportunitate nr. 2211253/25.11.2022, în vederea concesionării imobilului situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, întabulat în CF nr. 363227 Arad, cuprins în Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare estimată a redevenței anuale	Valoare/mp	Valoare estimată a redevenței anuale	Valoare/mp	Valoarea totală estimată a redevenței *	Valoarea totală estimată a redevenței*
		euro	euro	lei	lei	euro	lei
1	Teren, situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, înscris în C.F. nr. 363227 Arad, în suprafață de 4.936 mp.	26.904	5,45	131.883	26,71	538.080	2.637.669

Art. 3. Se aprobă concesionarea, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, înscris în C.F.nr. 363227 Arad, nr. cad. 363227, în suprafață de 4.936 mp în scopul amenajării unei parcări betonate, reglementare construcții și desfășurare de activități economice, imobil teren cuprins în lista de inventar L2 din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad, nr. inventar 3601219.

Art. 4. Se aprobă prețul de pornire și garanția de participare la licitația privind concesionarea terenului după cum urmează:

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoarea minimă estimată a redevenței anuale	Valoarea minimă/mp	Garanția de participare la licitație *)
		euro	euro	euro
1	Teren, situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, înscris în C.F. nr. 363227 Arad, în suprafață de 4.936 mp.	26.904	5,45	2690

*) 10% din prețul bunului licitat (calculat la prețul de pornire al licitației – garanția de participare în valoare de 2690 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețuia anunțului de participare)

Art. 5. Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile Ordonanței de Urgență a Guvernului 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății. Valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participantii este de **26.904 euro/an**. Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație în cazul în care redevența se transformă în monedă națională). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.

Art. 6. Durata concesiunii va fi de 20 ani și poate fi prelungită, prin act adițional, prin acord de voință al părților, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

Art. 7. Se aprobă documentația de atribuire a contractului de concesiune, incluzând Caietul de sarcini, Instrucțiuni pentru Ofertanți, Contractul de concesiune, respectiv Formularele și Modelele de Documente, pentru concesiunea terenului în suprafață de 4.936 mp, situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, înscris în C.F. nr. 363227 Arad, nr. cad. 363227, cuprinsă în Anexa nr.3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. Se aproba comisia de evaluare a ofertelor care va avea următoarea componență:

A. Titulari:

1. dl. SZUCHANSZKI Ștefan, director executiv în cadrul Direcției Patrimoniu, în calitate de Președinte;
2. dl. PANTEA Gheorghe, desemnat prin act administrativ de către Agenția Națională de Administrare Fiscală;
3. dl. MITRACHE Dan Radu, consilier superior în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de membru;
4. dl. MIHEȚ Florin, consilier juridic în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de membru;
5. dna. OCENIC Linda, șef Birou Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de secretar al comisiei;

B. Supleanți:

1. dl. TOMOȘ Cristian, consilier juridic în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de supleant al președintelui comisiei;
2. dna. ONACA Claudia, desemnată prin act administrativ de către Agenția Națională de Administrare Fiscală;
3. dna. TRUȚĂ Elisabeta, consilier superior în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, supleant pentru dl. Mitrahe Dan Radu;
4. dna. ARDELEAN Claudia, consilier juridic în cadrul Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public, supleant pentru dl. Miheț Florin;
5. dl. BALAȘ Sorin, consilier asistent în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de supleant al secretarului comisiei.

Art. 9. Se mandatează Primarul Municipiului Arad, să semneze contractul de concesiune cu adjudecatarul licitației.

Art. 10. La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției, în funcție de situația concretă existentă.

Art. 11. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concendent.

Art. 12. Se împuternicește Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de concesiune cu adjudecatarul licitației.

Art. 13. Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciara de către concesionar.

Art. 14. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD
Nr. 89.901/2022/15.02.2023

În temeiul prevederilor art. 136 alin (1) și alin. (8) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Arad, în suprafață de 4.936 mp, situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, înscris în C.F. nr. 363227 Arad, nr. cad. 363227, ce aparține domeniului privat al Municipiului Arad, în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere legislația în vigoare privind concesionarea bunurilor proprietate privată a unității administrativ teritoriale propun demararea procedurii de concesionare prin licitație publică a imobilului – teren, înscris în C.F. nr. 363227 Arad, nr. cad. 363227, în suprafață de 4.936 mp situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, prin acordarea unui titlu valabil pentru facilitarea dezvoltării durabile în zona de interes menționată mai sus. Prin concesionarea terenului, Municipiul Arad urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatarul licitației să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economică-socială.

Ținând cont de aspectele menționate mai sus, consider oportun aprobarea unui proiect de hotărâre privind demararea procedurii de concesionare prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului înscris în C.F. nr. 363227 Arad, nr. cad. 363227, teren proprietate privată a Municipiului Arad.

p.P R I M A R,

Călin Bibarț

V I C E P R I M A R,

Lazăr Faur

RAPORT DE SPECIALITATE

privind concesionarea prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Arad, în suprafață de 4.936 mp, situat în Arad, înscris în C.F. nr. 363227 Arad, nr. cad. 363227

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 86.901/2022/15.02.2023, al domnului Călin Bibart, Primarul Municipiului Arad, privind concesionarea prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Arad, în suprafață de 4.936 mp, situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, înscris în C.F. nr. 363227 Arad, nr. cad. 363227.

Considerente generale:

- cererea unei persoane juridice înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 86901/09.11.2022,
- Studiul de Oportunitate nr. 2211253/25.11.2022 întocmit de S.C. Androniu Consulting S.R.L. prin expert evaluator A.N.E.V.A.R. ec. Iulian – Cosmin Androniu, conform căruia s-a estimat o valoare a redevenței anuale de 131.495 lei echivalent a 26.605 euro – ”pentru imobilul situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, CF nr. 363227, jud. Arad”;
- Acordul Cadru nr. 87.940/2021, referitor la verificarea raportului de evaluare încheiat cu S.C. Value Management Consult S.R.L., membru corporative A.N.E.V.A.R., a fost întocmit raportul de verificare nr. 19/23.12.2022 – Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) – Verificare Studiu de oportunitate nr. 2211253/25.11.2022 în vederea concesionării imobilului situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, întabulat în CF 363227 Arad (SOpsV), întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L., membru corporativ A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a estimat o valoare a redevenței anuale de 26.904 euro.
- Certificatul de Urbanism nr. 1986/24.11.2022 emis de Primăria Municipiului Arad;
- Facem precizarea că imobilul teren nu a făcut obiectul constituirii sau reconstituirii dreptului de proprietate în baza legilor proprietății;
- Ținând cont de adresa nr. ad. 26708/13.01.2023 emisă de Direcția Venituri – Biroul Contracte.

Considerente juridice:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 562/22.10.2022, privind alipirea unor imobile proprietatea Municipiului Arad, înscrise în CF. nr. 362304 Arad și CF. nr. 359762 Arad;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 282/2022 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad și aflate în administrarea Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, la data de 31.12.2021;
- Ținând cont de art. 1244 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul Civil cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul 87 alin. (5), art. 108 lit. b), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (14), art.139 alin. (3) lit. g), art.196 alin. (1), art.302-330, art. 354 și ale art. 362

alin. (1), alin. (3) din Ordonanța de Urgență a guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

PROPUNEM

Însușirea Studiului de Oportunitate nr. 2211253/25.11.2022, întocmit de S.C. Androniu Consulting S.R.L. prin expert evaluator A.N.E.V.A.R. ec. Iulian – Cosmin Androniu privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafața de 4.936 mp, situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, înscris în C.F.nr. 363227 Arad, nr. cad 363227, cu o valoare de piață de 350.000 euro, aflat în domeniului privat al Municipiului Arad, cuprins în Anexa nr. 1:

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare estimată a redevenței anuale	Valoare/mp	Valoare estimată a redevenței anuale	Valoare/mp	Valoarea totală estimată a redevenței*	Valoarea totală estimată a redevenței*
		euro	euro	lei	lei	euro	lei
1	Teren, situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, înscris în C.F. nr. 363227 Arad, în suprafață de 4.936 mp	26.605	5,39	131.495	26,64	532.100	2.629.900

** se recomandă folosirea unei redevențe corespunzătoare unei perioade de recuperare de 20 ani*

Aprobarea Raportului de Verificare nr. 19/25/11/2022, Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) – Verificare studiu de oportunitate nr. 2211253/25.11.2022, în vederea concesionării imobilului situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, întabulat în CF nr. 363227 Arad (SOpsV), cuprins în Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare estimată a redevenței anuale	Valoare/mp	Valoare estimată a redevenței anuale	Valoare/mp	Valoarea totală estimată a redevenței	Valoarea totală estimată a redevenței
		euro	euro	lei	lei	euro	lei
1	Teren, situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu înscris în C.F. nr. 363227 Arad, în suprafață de 4.936 mp	26.904	5,45	131.883	26,71	538.080	2.637.669

Aprobarea concesionării, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a terenului proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, înscris în C.F.nr. 363227 Arad, nr. cad. 363227, în suprafață de 4.936 mp în scopul amenajării unei parcuri betonate, reglementare construcții și desfășurare de activități economice, imobil teren cuprins în lista de inventar L2 din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad, nr. inventar 3601219.

Aprobarea documentației de atribuire a contractului de concesiune, incluzând Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii, Contractul de concesiune, respectiv Formularele și Modelele de Documente, pentru concesionarea terenului în suprafață de 4.936 mp, situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, înscris în C.F. nr. 363227 Arad, nr. cad. 354901, cuprinsă în Anexa nr.3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Aprobarea prețului de pornire și garanția de participare la licitația privind concesionarea terenului după cum urmează:

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoarea minimă estimată a redevenței anuale	Valoarea minimă/mp	Garanția de participare la licitație *1)
		euro	euro	euro
1	Teren, situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, înscris în C.F. nr. 363227 Arad, în suprafață de 4.936 mp.	26.904	5,45	2.690

*) 10% din prețul bunului licitat (calculat la prețul de pornire al licitației – garanția de participare în valoare de 2.690 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețuia anunțului de participare)

Aprobarea comisiei de evaluare a ofertelor după cum urmează:

Titulari:

1. dl. SZUCHANSZKI Ștefan, director executiv în cadrul Direcției Patrimoniu, în calitate de Președinte;
2. dl. PANTEA Gheorghe, desemnat prin act administrativ de către Agenția Națională de Administrare Fiscală;
3. dl. MITRACHE Dan Radu, consilier superior în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de membru;
4. dl. MIHEȚ Florin, consilier juridic în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de membru;
5. dna. OCENIC Linda, șef Birou Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de secretar al comisiei;

Supleanți:

1. dl. TOMOȘ Cristian, consilier juridic în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de supleant al președintelui comisiei;
2. dna. ONACA Claudia, desemnată prin act administrativ de către Agenția Națională de Administrare Fiscală;
3. dna. TRUȚĂ Elisabeta, consilier superior în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, supleant pentru dl. Mitrahe Dan Radu;
4. dna. ARDELEAN Claudia, consilier juridic în cadrul Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public, supleant pentru dl. Miheț Florin;
5. dl. BALAȘ Sorin, consilier asistent în cadrul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, în calitate de supleant al secretarului comisiei.

Mandatarea Primarului Municipiului Arad, să semneze contractul de concesiune cu adjudecatorul licitației.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cj. Ștefan Szuchanszki

ȘEF BIROU,

Ec. Linda Ocenic

Avizat

Cj. Miheț Florin



STUDIU DE OPORTUNITATE

NR. 2211253/25.11.2022

Solicitant PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Destinatar PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII IMOBILULUI

Situat în Arad, str. Calea Aurel
Vlaicu, CF363227, jud. Arad

pentru desfășurarea unor
activități economice

Data întocmirii 25.11.2022

Data studiului 25.11.2022



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor deținute, certificam ca afirmațiile prezentate si susținute in prezentul studiu sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul studiu sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui studiu de oportunitate si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Informațiile, datele și documentele primite de la Beneficiar au fost considerate corecte, elaboratorul neverificând autenticitatea actelor juridice, comerciale sau financiar-contabile prezentate.

Responsabilitatea pentru corectitudinea și acuratețea datelor și informațiilor furnizate de către Beneficiar și care au stat la baza elaborării Studiului de oportunitate îi revine în întregime Beneficiarului.

La data elaborării acestui studiu de oportunitate, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara întocmirii acestui studiu.

Data: 25.11.2022

S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.

Expert Evaluator A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





Cuprins

<i>Declarație de conformitate</i>	2
1. <i>DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT</i>	5
1.1. <i>Contextul regional</i>	5
1.2. <i>Descrierea imobilului care face obiectul concesiunii</i>	6
1.3. <i>Motivele care justifică realizarea concesiunii</i>	8
1.3.1. <i>Motive de ordin legislativ</i>	8
1.3.2. <i>Motive de ordin economico-financiar</i>	11
1.3.3. <i>Motive de ordin tehnic</i>	12
1.3.4. <i>Motive de ordin social</i>	12
1.3.5. <i>Motive de mediu</i>	13
2. <i>ESTIMAREA NIVELULUI MINIM AL REDEVENȚEI</i>	14
2.1. <i>Declararea conformității</i>	14
2.2. <i>Studiul pieței</i>	15
2.3. <i>Metodologia folosită</i>	21
2.4. <i>Prezentarea concluziilor</i>	29
3. <i>PROCEDURA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE</i>	30
3.1. <i>Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune</i>	30
3.2. <i>Justificarea alegerii procedurii</i>	30
4. <i>DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII</i>	31
5. <i>TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE</i>	32
6. <i>AVIZE NECESARE</i>	34
7. <i>Anexe</i>	35
7.1. <i>Nota de comandă</i>	36
7.2. <i>Datele de identificare ale imobilului</i>	37
7.3. <i>Localizare</i>	52



7.4. Plan de amplasament și delimitare a imobilului.....	53
7.5. Date de piața analizate.....	54
7.6. Material foto	60



1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

1.1. Contextul regional

Municipiul Arad este așezat în extremitatea vestică a României, în sudul Crișanei și în nordul Banatului, în șesul întins al Tisei, la 46°11' lat. N și 21°19' long. E, 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. Situația 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.

Din Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Arad 2014-2030 se identifică obiectivul: „Arad performant - motor economic regional, cu vocație internațională și capacitate de a menține, atrage și susține activități economice performante”, care prezintă următoarele:

Consolidarea economiei locale și afirmarea Municipiului Arad la nivel regional, în contextul scăderii demografice și conexiunilor la nivel național și european ce încurajează mobilitatea persoanelor, reclamă măsuri integrate din partea municipalității, care să asigure buna relaționare și creșterea încrederii mediului local de afaceri, asigurarea unui climat favorabil dezvoltării inițiativelor antreprenoriale, atragerea și specializarea forței de muncă pentru a asigura necesarul, atât din punct de vedere numeric cât și al calificărilor. Totodată, Municipiul Arad își va consolida poziția la nivel județean și regional printr-o strategie coerentă de promovare ca destinație de investiții și pentru turism de afaceri și



de agrement, mizând pe competențele distinctive precum poziția geografică, calitatea crescută a vieții datorată cadrului urban și natural deosebit, comunitatea activă și educată, diversitatea culturală.

Destinație atractivă pentru investiții ce oferă datele, informațiile, infrastructura și serviciile-suport necesare dezvoltării unui mediu local de afaceri competitiv.

Srijinirea mediului de afaceri local și creșterea încrederii și disponibilității acestuia pentru cooperarea cu autoritățile publice locale în sensul dezvoltării municipiului reprezintă un obiectiv important, având în vedere dialogul relativ redus existent în momentul de față între cele două părți. Dialogul este necesar atât pentru stabilirea de parteneriate și inițierea de proiecte comune de dezvoltare, cât și pentru ca municipalitatea să cunoască nevoile reale ale investitorilor, pe care să le transpună în planurile, programele și proiectele din prezenta perioadă de programare.

Mai mult, Municipiul Arad poate sprijini dezvoltarea economică, dirijând totodată actorii economici, în special cei din sectorul industrial, către zonele special constituite, prin transformarea zonelor industriale în parcuri industriale și acordarea de facilități cf. Legii 186/2013.

Acest obiectiv specific va fi operaționalizat prin următoarele direcții de acțiune:

- Susținerea mediului de afaceri local și sprijinirea antreprenoriatului
- Promovarea oportunităților de investiții în Municipiul Arad

1.2. Descrierea imobilului care face obiectul concesiunii

Imobilul care face obiectul concesiunii este situat în Municipiul Arad, str. Calea Aurel Vlaicu, CF363227, jud. Arad, pentru desfășurarea unor activități economice și aparține domeniului privat al municipiului Arad.

Proprietatea este înscrisă în Cartea Funciară nr. **363227** Arad, având numărul cadastral **363227**.

Imobilul este amplasat în zona de Vest a mun. Arad, Zona periferică

Zona de amplasare este zona suburbană a mun. Arad

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto -DN7E - Calea Aurel Vlaicu
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile comerciale și rezidențiale.
- În zonă se află
 - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente



- Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
- Unități de învățământ (mediu)
- Unități medicale
- Instituții de cult
- Cu sedii de bănci

Utilități edilitare

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea urbană de gaze
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Ambient civilizat.

Descrierea amplasamentului

Imobilul se compune din:

- Teren intravilan cu suprafața totală de **4.936 mp**;

Pe teren nu există construcții definitive.

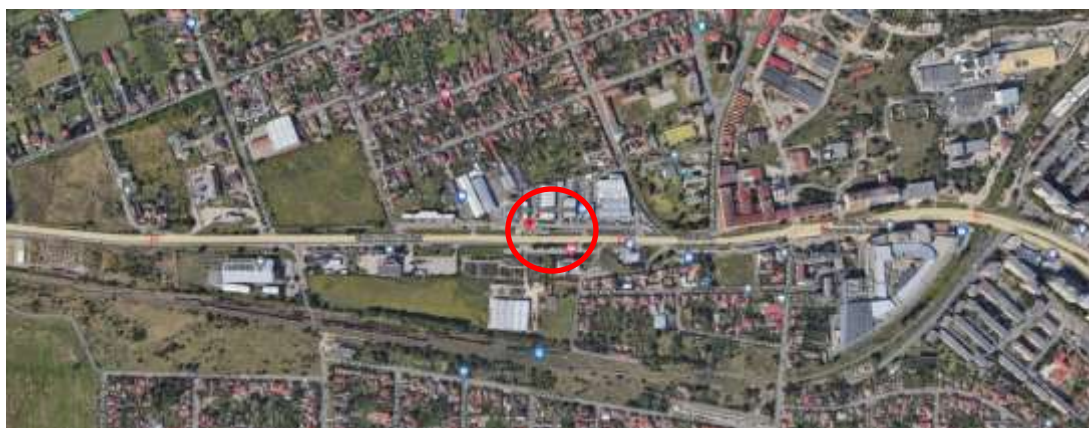
Are formă poligonală, are acces la DN7E

Terenul nu este împrejmuit.

Utilități: are acces direct la curent electric, apă-canalizare și gaz metan.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale și comerciale.

Localizare:





1.3. Motivele care justifică realizarea concesiunii

Comitetul Miniștrilor din statele membre ale Consiliului Europei, prin Recomandarea CM/Rec (2007) 7 a definit buna administrație ca fiind o componentă a bunei guvernări, subliniind că buna administrație nu se reduce la modalitățile juridice de manifestare, ea fiind impusă și prin calitatea organizării și gestiunii structurilor și resurselor, în condiții de eficiență, eficacitate și adaptare la nevoile societății, fiind necesar să se asigure apărarea și ocrotirea proprietății publice și a intereselor publice, să fie respectate exigențele bugetare și să fie exclusă orice formă de corupție.

De aceea, utilizarea bunurilor domeniiale în condiții de eficiență și legalitate trebuie să constituie o obligație a titularilor dreptului de proprietate asupra acestora, dar și o preocupare a destinatarilor activității administrative, precum și a teoreticienilor interesați de modalitățile de manifestare a fenomenului administrativ.

Dacă, din punct de vedere economic, utilizarea bunurilor aparținând domeniului administrativ se realizează prin managementul operațiunilor materiale aferente activității respective, din punct de vedere juridic, utilizarea bunurilor domeniiale se concretizează prin exercitarea dreptului de proprietate publică și, respectiv, a dreptului de proprietate privată, precum și a drepturilor reale derivate din acestea.

Concesionarea imobilului situat în **Arad, str. Calea Aurel Vlaicu, CF363227, jud. Arad**, aflat în **domeniul privat** al municipiului Arad are loc la inițiativa Consiliului Local Arad și este fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

1.3.1. Motive de ordin legislativ

Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, conform căreia, în exercitarea atribuțiilor, consiliul județean:

Art. 173, (4) lit. a - hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a județului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes județean, în condițiile prezentului cod;

Prevederile OUG 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, privind proprietatea publică:

Art. 297, (1) - Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică (1) Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

a) darea în administrare;



- b) concesiunea;
- c) închirierea;
- d) darea în folosință gratuită.

Noul Cod Civil – legea 287/2009 - Titlul VI Proprietatea publică:

➤ *Capitolul I Dispoziții generale*

- *Articolul 858 - Definiția dreptului de proprietate publică - Proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.*

- *Articolul 859 - Obiectul proprietății publice. Delimitarea de domeniul privat*

(1) Constituie obiect exclusiv al proprietății publice bogățiile de interes public ale subsolului, spațiul aerian, apele cu potențial energetic valorificabil, de interes național, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, precum și alte bunuri stabilite prin lege organică.

(2) Celelalte bunuri care aparțin statului ori unităților administrativ-teritoriale fac parte, după caz, din domeniul public sau din domeniul privat al acestora, însă numai dacă au fost, la rândul lor, dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

- *Articolul 860 - Domeniul public național, județean și local*

(1) Bunurile proprietate publică fac parte din domeniul public național, județean sau, după caz, local.

(2) Delimitarea dintre domeniul public național, județean și local se face în condițiile legii.

(3) Bunurile care formează obiectul exclusiv al proprietății publice a statului sau a unităților administrativ-teritoriale potrivit unei legi organice nu pot fi trecute din domeniul public al statului în domeniul public al unității administrativ-teritoriale sau invers decât ca urmare a modificării legii organice. În celelalte cazuri, trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unității administrativ-teritoriale și invers se face în condițiile legii.

- *Articolul 861 - Caracterele dreptului de proprietate publică*

(1) Bunurile proprietate publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

(2) Proprietatea asupra acestor bunuri nu se stinge prin ne uz și nu poate fi dobândită de terți prin uzucapiune sau, după caz, prin posesia de bună-credință asupra bunurilor mobile.

(3) În condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate.

- *Articolul 862- Limitele exercitării dreptului de proprietate publică*



(1) *Dreptul de proprietate publică este susceptibil de orice limite reglementate de lege sau de prezentul cod pentru dreptul de proprietate privată, în măsura în care acestea sunt compatibile cu uzul sau interesul public căruii îi sunt destinate bunurile afectate.*

(2) *Incompatibilitatea se constată prin acordul dintre titularul proprietății publice și persoana interesată sau, în caz de divergență, pe cale judecătorească.*

(3) *În aceste cazuri, persoana interesată are dreptul la o justă și promptă despăgubire din partea titularului proprietății publice.*

- *Articolul 863 - Cazurile de dobândire a dreptului de proprietate publică*

Dreptul de proprietate publică se dobândește:

- a) prin achiziție publică, efectuată în condițiile legii;*
- b) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;*
- c) prin donație sau legat, acceptat în condițiile legii, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dispunătorului, devine de uz ori de interes public;*
- d) prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public;*
- e) prin transferul unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public al acestuia sau din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia, în condițiile legii;*
- f) prin alte moduri stabilite de lege.*

- *Articolul 864 - Stingerea dreptului de proprietate publică*

Dreptul de proprietate publică se stinge dacă bunul a pierit ori a fost trecut în domeniul privat, dacă a încetat uzul sau interesul public, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege.

- *Articolul 865 - Apărarea dreptului de proprietate publică*

(1) *Obligația apărării în justiție a proprietății publice revine titularului.*

(2) *Titularii drepturilor corespunzătoare proprietății publice sunt obligați:*

- a) să îl informeze pe proprietar cu privire la orice tulburare adusă dreptului de proprietate publică;*
- b) să îl introducă în proces pe titularul dreptului de proprietate publică, în condițiile prevăzute de Codul de procedură civilă.*

(3) *Dispozițiile art. 563 se aplică în mod corespunzător.*

➤ *Capitolul II Drepturile reale corespunzătoare proprietății publice – Secțiunea a 3-a
Dreptul de concesiune:*

- *Articolul 871 - Conținutul dreptului de concesiune*



(1) Concesionarul are dreptul și, în același timp, obligația de exploatare a bunului, în schimbul unei redevențe și pentru o durată determinată, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și a contractului de concesiune.

(2) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică.

(3) Procedura de concesiune, precum și încheierea, executarea și încetarea contractului de concesiune sunt supuse condițiilor prevăzute de lege.

- **Articolul 872 - Exercițarea dreptului de concesiune**

(1) Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sancțiunea nulității absolute, concesionarul nu poate înstrăina și nici greva bunul dat în concesiune sau, după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, să fie predate concedentului la încetarea, din orice motive, a concesiunii.

(2) Fructele, precum și, în limitele prevăzute de lege și în actul de constituire, produsele bunului concesionat revin concesionarului.

(3) În toate cazurile, exercițarea dreptului de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condițiile legii și ale contractului de concesiune.

- **Articolul 873 - Apărarea dreptului de concesiune**

(1) Apărarea în justiție a dreptului de concesiune revine concesionarului.

(2) Dispozițiile art. 696 alin. (1) se aplică în mod corespunzător.

1.3.2. Motive de ordin economico-financiar

Motivele de ordin economico-financiar care stau la baza concesiunii către un operator economic privat a unei imobile cu destinație comercială:

- oportunitatea selectării unui concesionar care să ofere un raport optim între preț (mic) și calitate (ridicată) a serviciilor și valoarea (maximă) a redevenței anuale;
- exploatarea eficientă a infrastructurii de activități economice și trecerea întregii responsabilități pentru modul de gestionare a imobilului concesionat în sarcina concesionarului. Prin documentația de atribuire a contractului de concesiune se va solicita ofertanților să facă dovada că au ca obiect de activitate și desfășoară activitățile corespunzătoare obiectului concesiunii;
- amenajarea și exploatarea infrastructurii de activități economice pe cheltuiala concesionarului, fără a implica resurse financiare, umane și logistice din partea autorității publice locale. Concesionarul se va obliga,



va justifica și va fi responsabil pentru calitatea lucrărilor executate și va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea imobilului;

- creșterea veniturilor la bugetul local prin încasarea redevenței și a taxelor și impozitelor aferente concesiunii.

În ceea ce privește decizia de concesiune a imobilului se ia în calcul și susținerea mediului de afaceri local și sprijinirea antreprenoriatului, dar și promovarea oportunităților de investiții în Municipiul Arad.

1.3.3. Motive de ordin tehnic

Concesionarea imobilului către un operator economic privat este o soluție pentru a evita degradarea și punerea sa în valoare.

Prin lucrările de construcție pe care le va face concesionarul pe propria cheltuială se evită degradarea și totodată se și reamenajează amplasamentul.

Forma, accesul și geometria amplasamentului nu permit separarea fluxurilor de circulație pentru alte tipuri de activități, motiv pentru care furnizarea tuturor serviciilor dezvoltate, trebuie să se facă în regim integrat de către un singur operator. Acesta va trebui să facă dovada deținerii de resurse umane specifice și a unei experiențe similare în operarea activă a acestor servicii, la nivelul de performanță solicitat de către concedent.

Astfel, viitorul agent economic poate asigura o gama variata de **servicii și activități economice**.

Toate elementele dezvoltate pe amplasament vor fi din toate punctele de vedere în conformitate cu standardele UE și normele românești din domeniul construcțiilor și exploatarea spațiilor industriale, fiind cele care au standardul cel mai ridicat.

1.3.4. Motive de ordin social

Punerea în funcțiune a unei activități economice private va duce la:

- Creșterea numărului locurilor de munca, atât cu caracter temporar pe parcursul lucrărilor de realizare a investiției cât și cu caracter permanent (personal calificat și necalificat, tehnicieni, personal administrativ și de curățenie);
- Creșterea substanțială a numărului de tineri și adulți care dețin competențe relevante, inclusiv competențe tehnice și vocaționale, care să faciliteze angajarea, crearea de locuri de muncă decente și antreprenoriatul;
- Dezvoltarea infrastructurii de interes public la nivel local.
- Dezvoltarea economică a Municipiului Arad, prin dezvoltarea sectorului de activități economice;



- *Exploatarea în condiții de eficiență și asigurarea întreținerii imobilului;*

1.3.5. Motive de mediu

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar 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;*
- *asigurarea integrității și dezvoltarea spațiilor verzi, gazonului, arborilor, arbuștilor, florilor din zonele limitrofe imobilului concesionat;*
- *gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.*



2. ESTIMAREA NIVELULUI MINIM AL REDEVENȚEI

2.1. Declararea conformității

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2022, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri de valori
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)
- Ghid Metodologic de Evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Pentru realizarea prezentului studiu de oportunitate s-au utilizat:

- **O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2022, respectiv:
 - SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadru general)
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 – Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 – Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
 - SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
 - SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 500 – Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
 - GME 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
 - GME 620 – Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;



- „Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;
- Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață a acțiunilor întreprinderii așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2018.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului redevenței, în vederea concesiunii, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Definiție conform **SEV 100 – Cadrul general**.

2.2. Studiul pieței

Definirea pieței și sub pieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „**o piață imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă,



echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, designul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- ◆ Piața imobiliară rezidențială;
- ◆ Piața imobiliară comercială;
- ◆ Piața imobiliară industrială;
- ◆ Piața imobiliară agricolă;
- ◆ Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare. Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.



Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

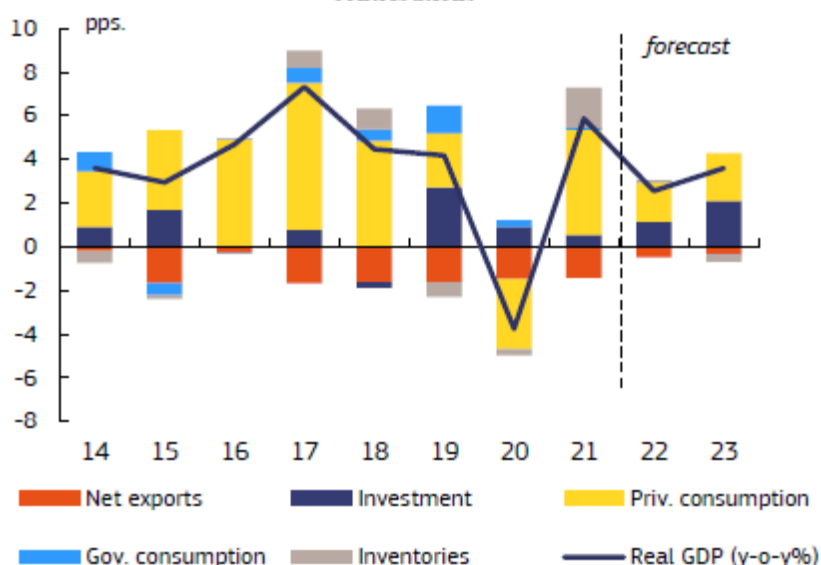
Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

După o creștere puternică în 2021, economia României va încetini până la 2,6% în 2022, la fel de mare. Inflația erodează venitul disponibil și războiul de agresiune al Rusiei împotriva Ucrainei afectează sentimentul economic, lanțurile de aprovizionare și în cele din urmă investițiile. Se estimează că creșterea va crește ușor în 2023, când inflația va scădea. Se estimează că șomajul va rămâne în jur 5,5%, în timp ce creșterea nivelurilor prețurilor va atinge vârful în acest an și se va reduce treptat în 2023. Se estimează că deficitul public va ajunge la 7,5% din PIB în 2022, înainte de a scădea la 6,3% în 2023, aducerea raportului datorie-PIB la 52,6% până în 2023.

Graph II.26.1: Romania - Real GDP growth and contributions



Războiul adâncește pierderea de impuls



În general, PIB-ul real este prognozat să crească cu 2,6% în 2022 și 3,6% în 2023. La începutul lui 2022 economia României era deja dând semne de pierdere de impuls, la fel de mare inflația la sfârșitul anului 2021 a scăzut puterea de cumpărare și consumul privat. Această tendință a fost agravată de cea a Rusiei invazia Ucrainei, care s-a ridicat în continuare inflația și sentimentul economic îngreunat, adăugând în același timp blocajelor de aprovizionare.

În acest context, consumul privat este preconizat să crească doar moderat în 2022, înainte crescând oarecum în 2023 când inflația încetinește. În ciuda creșterii ratelor dobânzilor, lipsuri de aprovizionare și prețuri mai mari pentru materiale de construcții, capital fix brut este prognozat să crească cu 4,8% pentru 2022 datorită sprijinului din partea RRP, care se așteaptă să fie principalul motor al investițiilor în 2023. În urma unei redresări puternice a importurilor și exporturilor în 2021, comerțul cu mărfuri și serviciile urmează să fie reduse în 2022 și 2023. Creșterea importurilor ar trebui să încetinească în concordanță cu cererea internă, în timp ce creșterea exporturilor, în special în industria auto, se estimează că va fi afectată negativ de blocajele din aprovizionare. Contribuția globală a exporturilor nete în PIB-ul real este prognozat a fi aproape de zero. Cu toate acestea, prețurile ridicate ale mărfurilor importate precum energia și alimentele sunt setate să se agraveze deficitul de cont curent, care se preconizează a ajunge la 7,5% în 2022.

Crearea de locuri de muncă în concordanță cu creșterea economică

După șocul pandemic inițial, șomaj rata sa mutat treptat în cursul anului 2021 spre nivelurile din 2019. Tendința a continuat și anul acesta, în ciuda unor creșteri în lunile de iarnă, rata șomajului va ajunge la 5,5% în 2022 și 5,3% în 2023. Ocuparea totală va crește modest având în vedere tendințele demografice, stocul scăzut de forța de muncă și integrarea lentă a oamenilor care fug din Ucraina, România fiind în principal o țară de tranzit. Salariile din sectorul privat sunt prognozate să crească în conformitate cu inflația, în timp ce cele din sectorul public sunt urmează să crească mai puțin după înghețul din 2021.

Inflația va înregistra maxime record

Creșterea prețurilor la energie care a început la sfârșitul anului 2021 a trecut în componente ale inflației, cum ar fi alimentele procesate, servicii și bunuri industriale. Această tendință este de așteptat să fie agravată suplimentar de creșterile la energie, hrană și a prețurilor mărfurilor după invazia Rusiei în Ucraina. În general, IPC va ajunge la



8,9% în 2022 înainte de a scădea oarecum la 5,1% în 2023 atunci când efectele de bază ar trebui să apară.

Riscuri pentru prognoza macroeconomică

Riscurile dezavantajează în principal creșterea economică și invers pentru inflație, pentru ca situația depinde foarte mult de lungime și gravitatea conflictului, iar nivel global va duce la fricțiuni comerciale. Totuși, există aspecte pozitive, cum ar putea fi formare de capital fix, datorat relocării procesului productiv din Ucraina și Rusia, în timp ce piața muncii ar putea integra mai mulți oameni veniți din Ucraina decât se presupunea inițial.

Deficitul public să rămână ridicat

Deficitul public general al României se estimează că va crește la 7,5% din PIB în 2022, de la 7,1% în 2021. Mai mulți factori sunt cauza acestei creșteri așteptate: bugetul 2022 deja include noi măsuri de cheltuieli (în principal creșterea cheltuielilor sociale, de exemplu, pensiile și alocațiile pentru copii), o sarcină mai mare a dobânzii datorită creșterii ratelor dobânzilor și a scăderii contribuțiilor sociale. În plus, România a adoptat o schemă de compensare a creșterii prețurilor la energie până în martie 2023, și oferă sprijin persoanelor care fug din Ucraina. Un nou set de măsuri sociale și economice a fost anunțat pe 11 aprilie 2022, care bazat pe informațiile disponibile, ar avea un impact bugetar negativ de 0,4% din PIB. Se estimează că veniturile fiscale generale vor beneficia din creșterea ridicată a PIB-ului nominal și din efectele reformei administrației fiscale asupra impozitelor și colectării, cuprinsă în RRP, parțial compensată de presiunile ascendente asupra deficitului.

Deficitul este prognozat să scadă la aproximativ 6,3% din PIB în 2023, în principal din cauza întreruperii măsurilor de sprijin energetic, iar efectul se va stabiliza pe măsură ce creșterea reală a economiei se va accelera. Cheltuielile de capital sunt de așteptat să crească într-un ritm susținut datorită implementării RRP, care presupune cheltuieli de capital de 0,3% din PIB în 2022 și 0,4% în 2023, și din alte investiții finanțate intern, precum și la anunțata creștere a cheltuielilor de apărare cu 0,5 puncte procentuale din PIB începând cu 2023.

Datoria publică generală este proiectată să crească la 50,9% din PIB în 2022 și 52,6% în 2023, în principal din cauza deficitelor mari.

Riscurile la adresa prognozei fiscale sunt înclinată spre înrăutățire. Detalii despre măsurile anunțate pe 11 aprilie 2022 ar putea duce la o creștere mai mare a impactului bugetar în timp ce reforma administrației fiscale ar putea avea un efect pozitiv mai mare decât se aștepta, asupra colectării impozitelor.

**Main features of country forecast - ROMANIA**

	2021			Annual percentage change						
	bn RON	Curr. prices	% GDP	02-17	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GDP	1181.9		100.0	4.0	4.5	4.2	-3.7	5.9	2.6	3.6
Private Consumption	736.5	62.3		5.8	7.7	3.9	-5.1	7.9	2.9	3.5
Public Consumption	206.1	17.4		0.2	3.3	7.3	1.8	0.4	0.1	-0.1
Gross fixed capital formation	285.0	24.1		5.8	-1.1	12.9	4.1	2.3	4.8	8.1
Exports (goods and services)	482.8	40.8		10.8	5.3	5.4	-9.4	12.5	4.5	5.2
Imports (goods and services)	549.7	46.5		12.2	8.6	8.6	-5.2	14.6	5.0	5.3
GNI (GDP deflator)	1164.1	98.5		3.9	4.0	4.7	-4.1	6.1	2.7	3.8
Contribution to GDP growth:										
Domestic demand				5.7	5.1	6.5	-2.0	5.5	3.0	4.3
Inventories				-0.3	1.0	-0.6	-0.3	1.8	0.1	-0.3
Net exports				-1.3	-1.6	-1.6	-1.5	-1.4	-0.5	-0.4
Employment				-1.3	0.1	0.1	-1.8	-8.9	0.8	0.8
Unemployment rate (a)				8.5	5.3	4.9	6.1	5.6	5.5	5.3
Compensation of employees / head				11.7	12.9	10.9	2.6	5.7	8.3	7.0
Unit labour costs whole economy				6.0	8.2	6.6	4.7	-9.0	6.4	4.1
Saving rate of households (b)				:	:	:	:	:	:	:
GDP deflator				8.9	6.2	6.8	3.9	5.4	9.5	4.9
Harmonised index of consumer prices				6.3	4.1	3.9	2.3	4.1	8.9	5.1
Terms of trade goods				2.1	0.6	2.1	3.2	0.8	-0.2	-0.5
Trade balance (goods) (c)				-9.8	-7.5	-8.0	-8.7	-9.6	-10.4	-10.8
Current-account balance (c)				-5.5	-4.4	-5.3	-5.8	-7.0	-7.5	-7.3
General government balance (c)				-3.1	-2.8	-4.3	-9.3	-7.1	-7.5	-6.3
Structural budget balance (d)				-1.5	-3.1	-4.9	-7.8	-6.3	-6.5	-5.4
General government gross debt (c)				26.7	34.7	35.3	47.2	48.8	50.9	52.6

(a) Eurostat definition. (b) gross saving divided by adjusted gross disposable income. (c) as a % of GDP. (d) as a % of potential GDP.

Notes: Due to a break in historical employment data in 2021, employment-related variables have been affected (employment, unemployment as well as cyclically-adjusted and structural fiscal indicators).

Sursa: https://ec.europa.eu/economy_finance/forecasts/2022/spring/ecfin_forecast_spring_2022_ro_en.pdf

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței

Imobilul evaluat este de tip **teren industrial - curți construcții**

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone periferice-suburbane** de tip industrial, zona este populată având un grad de construire sub 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare - în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere - oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor,



la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.

- **tendențe** : o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații ale ofertelor de preturi unitare de vânzare pentru terenuri sunt cuprinse între **50 - 100 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități.
- cotații ale ofertelor de chirii de piață sunt cuprinse între **2-5 EURO/mp** pentru spații de birouri și comerciale iar pentru spații industriale între **2 - 3,5 EURO/mp**.
Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.

2.3. Metodologia folosită.

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:

- comparația directă;
- extracția;
- alocarea;
- metoda reziduală;
- capitalizarea rentei funciare;
- analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe - metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării - analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.



Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Metoda reziduală, reprezentând un hibrid între abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Această metodă se bazează pe „valoarea totală de dezvoltare” a proprietății imobiliare finalizate, din care se scad costurile de dezvoltare și profitul dezvoltatorului, obținându-se astfel valoarea reziduală a proprietății imobiliare în curs de construire.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda comparațiilor directe.

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare



pentru a demonstra prețului probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Am ales proprietăți imobiliare asemănătoare a căror cifră de ofertă este cunoscută din anunțurile imobiliare și din baza de date a evaluatorului.

Având în vedere situația în care se află piața imobiliară s-au identificat anunțuri cu terenuri libere situate în zone similare.

Metodologia de calcul este prezentată mai jos:

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
Elemente de comparatie	Subiect	1504	Comp 2	Comp 3
Suprafata	4.936,00	1416	16000	6700
Pret (oferta/vanzare) (Eur)		99.800,0	970.000,0	603.000,0
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		70,5	60,6	90,0
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-7,05	-6,06	-9,00
Pret ajustat pentru negociere		63,43	54,56	81,00
<i>Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. exemplu- la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -10%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale.</i>				
Drepturi de proprietate		integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		63,43	54,56	81,00
<i>Drepturile de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline, iar în acest caz corectiile sunt generale de 0%.</i>				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		63,43	54,56	81,00
<i>Condițiile de finanțare se refera la faptul ca o anumita proprietate are un aranjament financiar deosebit de plată (de ex, o proprietate se vinde in rate cu o dobanda sub dobanda pietei). În acest caz aceste corectii sunt nule.</i>				
Conditii vanzare	Independent	Indep.	Indep.	Indep.
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		63,43	54,56	81,00
<i>Condițiile de vanzare reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului. In cazul nostru exista conditii similare de tranzactionare. Nu sunt necesare corectii.</i>				
Conditii de piata		< 9 luni	< 9 luni	< 9 luni



Valoarea corectiei (%)	5%	5%	5%
Valoarea corectiei (Euro/mp)	3,17	2,73	4,05
Pret corectat (EURO)	66,60	57,29	85,05

Depind de vechimea tranzacțiilor sau ofertelor. În acest caz sunt necesare corectii de 5%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Localizare	Calea Aurel Vlaicu	Sega	Dedeman	Dedeman
Valoarea corectiei (%)	Dacia-Iveco	-10%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-6,66	-2,86	-4,25
Pret corectat		59,94	54,56	81,00

Depind de localizarea amplasamentelor. Corectie de -10% pt C1, de -5% pt. C2 si -5% pentru C3 (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Acces	drum principal	drum secundar	drum principal	drum principal
Valoarea corectiei (%)		3%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		1,80	0,00	0,00
Pret corectat		61,74	54,56	81,00

Pentru acces o corectie de 3% pentru C1 si nici o corectie pentru C2 si pt C3 (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Destinatia (utilizarea terenului)	cu restrictii	rezidential	industrial	industrial
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-9,26	-8,18	-12,15
Pret corectat		52,48	46,38	68,85

Depind de destinatia terenului (rezidentiala, comerciala, industriala). Corectie generala de -15% (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Utilitati	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		52,48	46,38	68,85

Depind de utilitatile terenului (apa-canal, electricitate, gaz metan). Nu sunt necesare corectii.(corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Suprafata	4.936,00	1.416	16.000	6.700
Corectie procentuala		0%	10%	3%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	4,64	2,07
Pret corectat		52,48	51,02	70,92



Apreciem o corecție de 0% pentru C1, de 10% pt C2, iar pentru C3 de 3%.(corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Total corectie bruta		20,89	18,41	22,52
total corectie bruta cea mai mica		29,64%	30,38%	25,02%
Valoarea estimata	rotund	70,9	EUR/mp	
		350	Lei/mp	
Curs euro		4,9418	lei	
S teren/mp	4.936,00	350.000 €	1.730.000 lei	

SURSE:

COMP 1: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/sega/teren-constructii-de-vanzare-X7AN1300P?lista=12211847&listing=1&sla=lista&imoidviz=2456780960>

COMP 2: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aurel-vlaicu/teren-constructii-de-vanzare-X1BR1302T?lista=127392668&listing=1&sla=lista&imoidviz=2456780960>

COMP 3: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aurel-vlaicu/teren-constructii-de-vanzare-X7AN13016?lista=127392668&listing=1&imoidviz=2456780960>

Reconcilierea valorii finale**Metoda comparației directe:**

1.730.000 lei echivalent a 350.000 €

În cazul proprietății imobiliare evaluate s-a considerat relevantă abordarea prin piață, datorită caracterului de piață al metodei și nu s-a mai aplicat altă metodă conform GEV 630 ART 39.

Având în vedere informațiile deținute și relevanța lor, am considerat că abordarea prin piață reflecta cel mai bine condițiile și așteptările pieței imobiliare, fiind o piață activă în acest sens, are cel mai puternic caracter de piață și trebuie folosită pentru estimarea finală a valorii de piață.

Valoarea de piață a terenului este de 1.730.000 lei echivalent a 350.000 €



Estimarea redevenței

În Legea nr.50 din 29 iulie 1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, la art. 17., se spune: „Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a **prețului de vânzare al terenului**, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

In condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure recuperarea în maxim 25 de ani a prețului de vânzare.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = Rb + Ri$ unde:

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției

Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2021- 2022

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea redevenței minime pornim de la formula determinării valorii de piață si anume:

$$V = \sum_n^{i=1} \frac{\text{Venit} - an_i}{(1+k)^i} + Vt$$

unde Vt = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece recuperarea întregii valori în mai puțin de 15 ani.

Valoarea de piață, pe de alta parte, este:

$$V = r \times \sum_n^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i} \quad \text{unde } r = \text{chiria anuală}$$

Pentru determinarea redevenței anuale utilizam formula:



$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}}$$

Se consideră o perioadă de recuperare de 20 ani pentru teren.

Evaluarea imobilului este prezentată mai jos.

Estimarea redevenței - teren

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2021- 2022

Luna	Dobânda
octombrie-22	6,25
septembrie-22	5,50
august-22	5,50
iulie-22	4,75
iunie-22	3,75
mai-22	3,75
aprilie-22	3,00
martie-22	2,50
februarie-22	2,50
ianuarie-22	2,00
decembrie-21	1,75
noiembrie-21	1,75
MEDIA	3,58

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor, astfel:

Risc exterior	0,40%
condiții economice	0,20%
management	0,20%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	0,40%
localizare	0,20%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,20%
TOTAL	0,80%



$$k = 3,58\% + 0,8\% = 4,38\%$$

$$\sum_n^{i=1} 1/(1+k)^i$$

A1	13,14
-----------	-------

TEREN

<i>Valoarea de piata / mp</i>	A2	350 lei
<i>Perioada de recuperare</i>		20 ani
<i>Suprafata (mp)</i>	A3	4.936,00

Redeventa :

Redeventa anuală / mp	R1=A2/A1	26,64 lei
	R2=R1/A4	5,39 €
Redeventa anuală total suprafață	R3=R1*A3 (rotunjit)	131.495,0 lei
	R4=R2*A3 (rotunjit)	26.605,0 €
Redeventa lunară/mp	R5=R1/12	2,22 lei
	R6=R2/12	0,45 €
Redeventa lunara total suprafață	R7=R5/12	10.957,92 lei
	R8=R6/12	2.217,08 €
Curs Euro:	A4	4,9418 lei



2.4. Prezentarea concluziilor.

Având în vedere necesitatea concesionării se recomandă folosirea unei redevențe corespunzătoare unei perioade de recuperare de 20 ani.

1730000 lei echivalent a 350000 euro

Suprafața este de 4936 mp

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

131495 lei echivalent a 26605 euro (26,64 lei/mp echivalent a 5,39 euro/mp).

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

10957,92 lei echivalent a 2217,08 euro (2,22 lei/mp echivalent a 0,45 euro/mp).

Data: 25.11.2022

S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.

Expert Evaluator A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





3. PROCEDURA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Conform prevederilor Art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt:

Principii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt:

a) *transparența* - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

b) *tratamentul egal* - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

c) *proporționalitatea* - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) *nediscriminarea* - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) *libera concurență* - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

3.1. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

În conformitate cu prevederile legislative în vigoare, procedura utilizată este: *licitația* - procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune ofertă;

3.2. Justificarea alegerii procedurii

Pentru o transparență cât mai mare și o liberă concurență pentru sectorul privat se consideră că *licitația* este cea mai potrivită formă de identificare a viitorului concesionar.



4. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Conform Art. 306 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare:

Durata concesiunii

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durată mai mare de 49 de ani.

Având în vedere termenul estimat pentru recuperarea investiției, durata estimată a concesiunii este de 20 ani.



5. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

În baza prezentului Studiu de oportunitate, a caietului de sarcini și a instrucțiunilor privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare, se va organiza licitația, conform prevederilor legale în vigoare.

Etapele organizării procedurii:

1. Aprobarea Studiului de oportunitate prin Hotărâre a Consiliului Local Arad;
2. Elaborarea documentației de atribuire (caiet de sarcini, instrucțiuni, comunicare adrese către instituțiile implicate pentru desemnare membrii comisie, după caz);
3. Aprobarea documentației de atribuire și constituirea comisiei de evaluare prin Hotărâre a Consiliului Local Arad;
4. 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;
5. Organizarea – desfășurarea licitației și evaluarea ofertelor;
 - 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 atribuire.
 - în baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.
 - în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii;
 - pe baza evaluării ofertelor calificate, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal aferent;
 - în baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.



- informarea ofertanților despre decizia referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

6. Publicarea 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.

7. Încheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.



6. 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 - 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.

Se va asigura respectarea prevederilor legislative în vigoare cu privire la activități sportive :

- *Autorizație sanitară de funcționare;*
- *Autorizație de mediu;*
- *Autorizație de securitate la incendiu;*
- *Alte avize și autorizații necesare funcționării;*
- *Legea nr. 50/1991 republicată - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;*

Data: 25.11.2022

S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.

Expert Evaluator A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





7. Anexe

Nr. Anexă	Document
1.	<i>Nota de comandă nr. 5/21.09.2021</i>
2.	<i>Datele de identificare ale imobilului - Extras de Carte funciară pentru informare nr. 185799/22.12.2021</i>
3.	<i>Localizare</i>
4.	<i>Plan de amplasament și delimitare a imobilului</i>
5.	<i>Date de piața analizate</i>
6.	<i>Material fotografic</i>



7.1. Nota de comandă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC
NR. 5 / 21.09.2021

CONFORM CONTRACT 69428/07.09.2021

COMANDA

CĂTRE S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.
Localitatea Brăila

NR CRT.	DENUMIREA PRODUSULUI ȘI CARACTERISTICI	U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR CU TVA	VALOARE LEI CU TVA
1	Imobil situat pe str. Dr. Corneli Radu nr.1, C.F. 325793 Arad	lei	1	6.426,00	6.426,00
2	Imobil situat pe str. Corneliu nr.47, C.F. 344154 Arad	lei	1	6.426,00	6.426,00
3	Imobil situat pe str. Calea Aurel Vlaicu, C.F. 355779 Arad	lei	1	6.426,00	6.426,00
4	Imobil situat în zona Hanul de la Răscruce, C.F. nr. 330506 Arad	lei	1	6.426,00	6.426,00
5	Imobil situat în zona CET, trup izolat 103, C.F. nr. 354901 Arad	lei	1	6.426,00	6.426,00
	TOTAL				32.130 lei

Termenul de prestare al serviciilor este de 30 zile de la data comunicării comenzii către prestator în conformitate cu art.6.1 din Contractul de servicii nr. 69428/07.09.2021.

ORDONA, DIRECTOR EXECUTIV VIZA VIZĂ Juridical Șef Serviciu Intocmit
Căpitanescu CFP Mihăela Bala

21 SEP. 2021



7.2. Datele de identificare ale imobilului

1/

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

Dosarul nr. 131354 / 02-11-2022

INCHEIERE Nr. 131354
Registrator: CODRUTA-DANIELA IANCU
Asistent: PETRU ADRIAN TICALA

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL ARAD domiciliat în Ec. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 75, Jud. Arad privind Dezmembrare/Comasare în cartea funciara, în baza:
-Act Administrativ nr.562/26-10-2022 emis de MUNICIPIUL ARAD;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată;

pentru serviciul având codul 272
Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 362304, înscris în cartea funciara 362304 UAT Arad având proprietarii: MUNICIPIUL ARAD în cota de 1/1 de sub B.2;
- imobilul cu nr. cadastral 359762, înscris în cartea funciara 359762 UAT Arad având proprietarii: MUNICIPIUL ARAD în cota de 1/1 de sub B.2;
- se radiază din oficiu notele de sub B.4 și B.7 asupra A.1 sub B.9 din cartea funciara 363227 UAT Arad;
- Se sistează cartea funciara 359762 a imobilului cu numărul cadastral 359762/Arad ca urmare a alipirii acestuia în imobilul 363227/Arad asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 359762 UAT Arad;
- Se infirmităză cf. 363227 a imobilului cu nr. cad. 363227/Arad ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile:
 - nr.cad. 359762/cf. 359762;
 - nr.cad. 362304/cf. 362304;
- asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 363227 UAT Arad;
- Se sistează cartea funciara 362304 a imobilului cu numărul cadastral 362304/Arad ca urmare a alipirii acestuia în imobilul 363227/Arad asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 362304 UAT Arad;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE PRIVATA în rangul încheierilor nr. 80256/2007, 117002/2020, 176588/2021 și 109156/2022 mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL ARAD, sub B.6 din cartea funciara 363227 UAT Arad;

Prezenta se va comunica părților:
MUNICIPIUL ARAD

*) Cu drept de reevanșare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul șef

Data soluționării	Registrator	Asistent Registrator
07-11-2022	CODRUTA-DANIELA IANCU Codruta-Daniela Iancu	PETRU ADRIAN TICALA Petru-Adrian Ticala

*) Dacă este necesar să fie înregistrate în Arh. CG în vederea centralizării actelor în baza Legii nr. 70/2014 și în Registrul electronic de publicitate imobiliară în baza Legii nr. 70/2014



OFICIUL DE CADASTRU DE BUCUREȘTI - JUDEȚUL ARAD
Extrus de Cartea Funciară Fabricată Imobiliară Arad

ANUL PE

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 363227 Arad

14.05.2022 12:22:15
Cău: RC
Lăp: 33
Dre: 2902
Cău: 10706227

Semnat cu semnătură electronică extinsă cf. L. 455/2001 și art. 245

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral in topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	363227	4.936	partea imprajmut

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
131354 / 02/11/2022 Act Administrativ nr. 561 din 26/10/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD.	
B1 Se infiinteaza ct. 363227 a imobilului cu nr. cad. 363227/Arad ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr cad.359762/cf.359762; -- nr cad.362304/cf.362304;	A1
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA in rangul incheierilor nr. B9256/2007, 117002/2020, 176588/2021 si 16915E/2022, dobandit prin lege, cota actuala 1/3 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF: 3513925	A1

C. Partea III. SARCINI

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



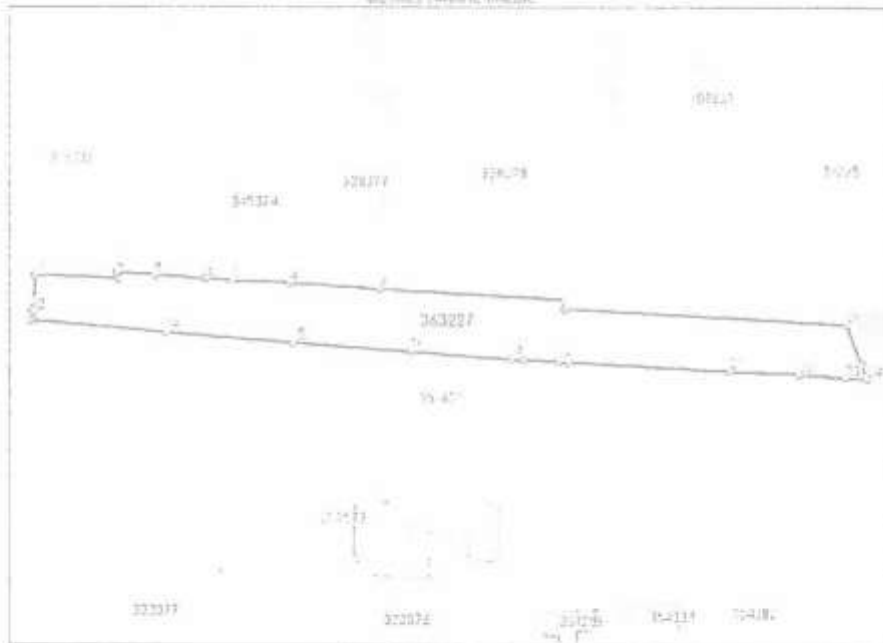
Cămin Funciar Nr. 363227 Comuna Dragănești (Municipiul Arad
Anexa Nr. 1 La Partea)

Teren

Nr. cadastru	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
363227	4.926	imobil împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Sterea 70.

DETALIU IMPLANTARE



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Ima. viue	Suprafața (mp)	Teris	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	4.926	-	-	-	

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	2 953	2	3	80.7
3	4	29 263	4	5	18 843
5	6	8 09	6	7	0 952
7	8	16 458	8	9	12 257
9	10	2 076	10	11	27 137
11	12	12 416	12	13	2.63



Suprafata terenului (m ²)	Suprafata terenului (m ²)	Valoarea terenului (RON)	Suprafata terenului (m ²)	Suprafata terenului (m ²)	Valoarea terenului (RON)
13	14	43 819	14	15	41 364
15	16	38 784	16	17	32 874
17	18	4 275	18	19	11 667
19	20	3 009	20	21	52 906
21	22	22 96	22	23	15 26
23	24	7 348	24	25	5 133
25	26	14 048	26	1	92 723

** Lungimea segmentelor sunt determinate în planul de proiect și este 70% din lungimea reală în teren.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente calculate cu o precizie de 1 milimetru.

Legea nr. 347/2006 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - Codul de procedură de autorizare a construcțiilor.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către Notarul Public și Biroul Judecătoresc din care se sting drepturile reale precum și pentru debitorii succedan ai, iar în viziua de prezentare sunt susceptibile de orice modificare în conținutul legii.

Se achită taxă de 0 RON - pentru serviciul de publicitate-mobilă și de cazare nr. 221.

Data soluționării:

07-11-2022

Data semnării:

Asistent Registratură:

PETRU-ADRIAN ȚICAȘA

Referenț:



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 562
din 26 octombrie 2022

privind alipirea unor imobile proprietatea Municipiului Arad,
înscrise în CF nr. 362304 Arad și CF nr. 359762 Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 79466/13.10.2022,

Ținând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan și Carte Funciară din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 79470/M4/13.10.2022,

Având în vedere avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Luând în considerare extrasele de carte funciară nr. 359762 Arad și nr. 362304 Arad,

Ținând cont de Certificatul de urbanism nr. 1804/17.10.2022 emis de Primăria Municipiului Arad,

Având în vedere Referatul de Admitere nr. 117753/05.10.2022, emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad,

Conform prevederilor art. 25 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 23 lit. e), art. 132 alin. (1), art. 135 alin. (1) lit. b) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 879 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. e), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

ART. 1 Se aprobă alipirea imobilelor, proprietatea privată a Municipiului Arad, situate în Municipiul Arad, înscrise în CF nr. 362304 Arad, nr. cad. 362304, în suprafață de 1.245 mp și CF nr. 359762 Arad, nr. cad. 359762, în suprafață de 3.691 mp, rezultând o suprafață totală de 4.936



mp, conform documentației cadastrale întocmită de S.C. Datead S.R.L. prevăzută în anexele 1 și 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre

ART. 2 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cosmin BURUC

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilicora STEPANESCU

Red./Dact. EML/EML Verif. C.M.
1 ex. Biroulu Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar poștal CLMA.26.10.2022

Cod EMA -34-02



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

PROIECT
Nr. 544/18.10.2022

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara Stepanescu

HOTĂRÂREA nr. _____
din _____ 2022

privind alipirea unor imobile proprietatea Municipiului Arad,
înscrise în CF nr. 362304 Arad și CF nr. 359762 Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 79466/13.10.2022,

Ținând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan și Carte Funciară din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 79470/M4/13.10.2022,

Având în vedere avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Luând în considerare extrasele de carte funciară nr. 359762 Arad și nr. 362304 Arad,

Ținând cont de Certificatul de urbanism nr. 1804/17.10.2022 emis de Primăria Municipiului Arad,

Având în vedere Referatul de Admitere nr. 117753/05.10.2022, emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad,

Conform prevederilor art. 25 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 23 lit. e), art. 132 alin. (1), art. 135 alin. (1) lit. b) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 879 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

ART. 1 Se aprobă alipirea imobilelor, proprietatea privată a Municipiului Arad, situate în Municipiul Arad, înscrise în CF nr. 362304 Arad, nr. cad. 362304, în suprafață de 1.245 mp și CF nr. 359762 Arad, nr. cad. 359762, în suprafață de 3.691 mp, rezultând o suprafață totală de 4.936 mp, conform documentației cadastrale întocmită de S.C. Datcad S.R.L. prevăzută în anexele 1 și 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre

ART. 2 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL



Biroul Cadastru, Invenții și Carte Funciară
Red./Dact. L.B./L.B.
PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD
Nr. 79466/13.10.2022

Col. PMA-84-01

Primarul Municipiului Arad

În temeiul prevederilor art. 136, alin. (8), lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect: *"privind aprobarea documentației cadastrale de alipire a unor imobile proprietatea Municipiului Arad, înscrise în CF nr. 362304 Arad și CF nr. 359762 Arad"*, în vederea ducerii la îndeplinire a documentației cadastrale de către firma autorizată S.C. Datacad S.R.L., în susținerea căruia formulez următorul

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere:

- art. 25 alin. (1) și alin. (2) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 23 lit. e), art. 132 alin. (1), art. 135 alin. (1) lit. b) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 879 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

- extrasele de carte funciară nr. 362304 Arad și nr. 359762 Arad,

- Certificatul de Urbanism nr. _____ / _____ emis de Primăria Municipiului Arad,

- Referatul de Admitere nr. 117753/05.10.2022, emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad,

- documentația cadastrală de alipire întocmită de S.C. Datacad S.R.L.,

PROPUN:

adoptarea unui proiect de hotărâre privind alipirea imobilelor aflate în proprietatea Municipiului Arad, situate în Municipiul Arad, înscrise în CF nr. 362304 Arad, nr. cad. 362304 în suprafață de 1245 mp și CF nr. 359762 Arad, nr. cad. 359762 în suprafață de 3691 mp, rezultând o suprafață totală de 4.936 mp, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datacad S.R.L.,

p.P R I M A R
Călin Bibarț
VICEPRIMAR
Lazăr Faur



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONIU
BIROUL CADASTRU INTRAVILAN
ȘI CARTE FUNCİARĂ
BIROUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE
DOMENIUL PRIVAT
Nr. 79470/M4/13.10.2022

R A P O R T

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 79466/13.10.2022, al domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad;

Obiect: propunerea de aprobare a unui proiect de hotărâre privind „*aprobarea documentației cadastrale de alipire a unor imobile proprietatea Municipiului Arad, înscrise în CF nr. 362304 Arad și CF nr. 359762 Arad*”

Considerații generale:

- extrasele de carte funciară nr. 362304 Arad și nr. 359762 Arad,
- Certificatul de Urbanism nr. _____ / _____ emis de Primăria Municipiului Arad,
- Referatul de Admitere nr. 117753/05.10.2022 emis, de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad,
- documentația cadastrală de alipire întocmită de S.C. Datcad S.R.L.,

Considerații juridice:

- art. 25 alin. (1) și alin. (2) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 23 lit. e), art. 132 alin. (1), art. 135 alin. (1) lit. b) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 879 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Considerații tehnice:

Având în vedere necesitatea reglementării situației juridice a unor imobile situate în intravilanul Municipiului Arad, proprietatea privată a Municipiului Arad, s-a procedat la alipirea imobilelor aflate în proprietatea Municipiului Arad, situate în Municipiul Arad, înscrise în CF nr. 362304 Arad, nr. cad. 362304 în suprafață de 1245 mp și CF nr. 359762 Arad, nr. cad. 359762 în suprafață de 3691mp, rezultând o suprafață totală de 4.936 mp, conform documentației cadastrale



întocmite de S.C. Datecad S.R.L.

Scopul prezentei documentații a fost operațiunea de alipire a celor două imobile amentionate, în vederea clarificării accesului la mai multe societăți comerciale care își desfășoară activitatea în zona respectivă.

Astfel se alipesc imobilele proprietatea Municipiului Arad, situate în Municipiul Arad, înscrise în CF nr. 362304 Arad, nr. cad. 362304 în suprafață de 1245 mp și CF nr. 359762 Arad, nr. cad. 359762 în suprafață de 3691mp, rezultând o suprafață totală de 4.936 mp, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datecad S.R.L., respectiv a Certificatului de Urbanism nr. _____/_____ emis de Primăria Municipiului Arad.

PROPUNEM:

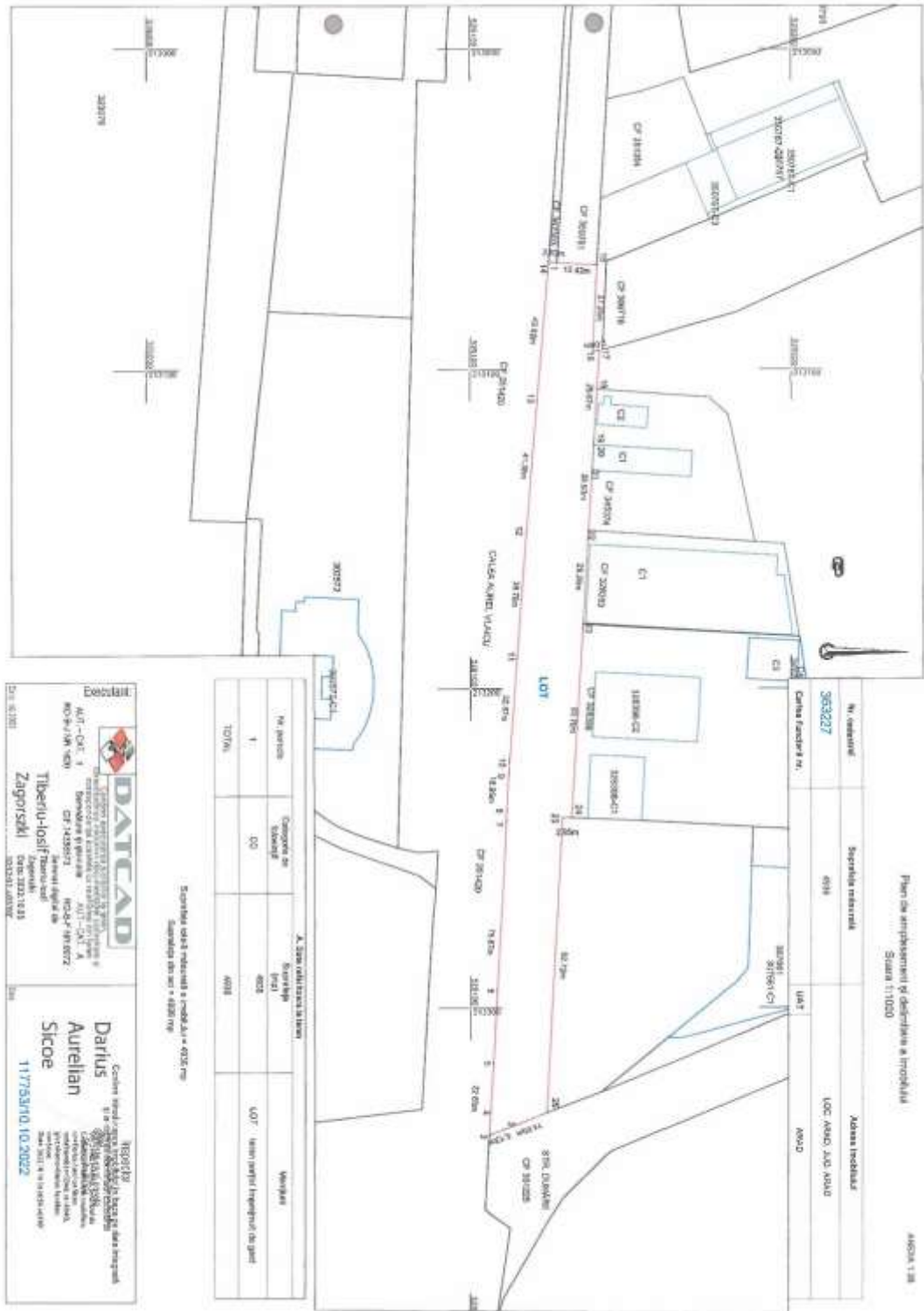
Promovarea unui proiect de hotărâre privind alipirea imobilelor aflate în proprietatea Municipiului Arad, situate în Municipiul Arad, înscrise în CF nr. 362304 Arad, nr. cad. 362304 în suprafață de 1245 mp și CF nr. 359762 Arad, nr. cad. 359762 în suprafață de 3691mp, rezultând o suprafață totală de 4.936 mp, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datecad S.R.L.

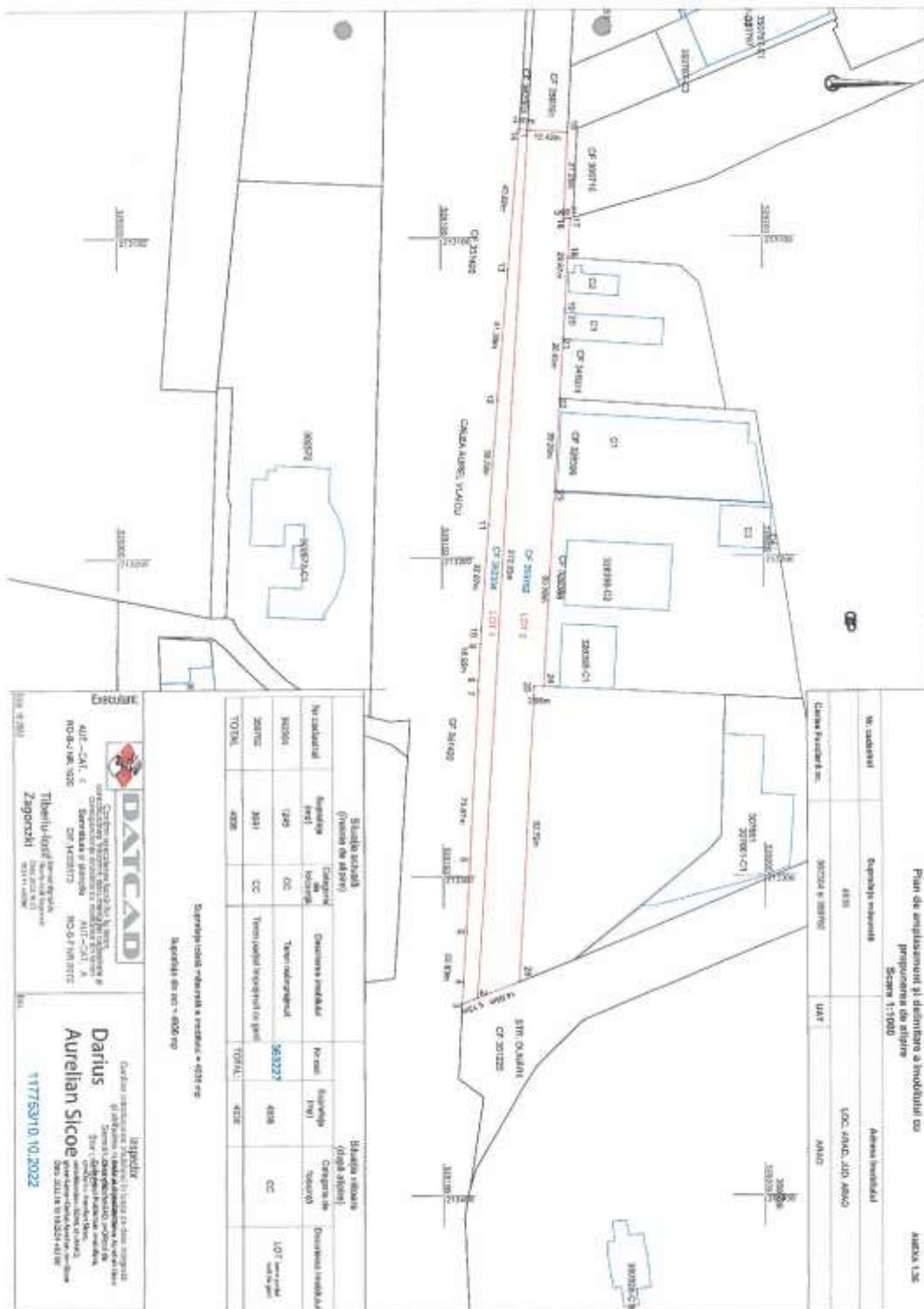
DIRECTOR EXECUTIV,
Cj. Ștefan Szuchanski

ȘEF BIROU
Ec. Ocenic Linda

ȘEF BIROU,
Cj. Lucian Sălăjan

Avizat juridic,







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

SE PUBLICEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

După aceeași dată, o nouă proiectare a valabilității nu este posibilă, solicitantul având în vedere, în condițiile legii, un alt
conținut de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Dupa prelungiri valabilității _____ la, câștigăm elanșul nr. _____ din _____
Actul nr. de _____ din _____ direct / prin poșta _____ din _____
Trasmis subscrisului la data de _____

F6

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
Nr. 0903 din 14.11.2022

PM6A-AA12



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1286 din 21 noi 2022

În scopul:

Alte scopuri: Licențe publice -concesionare teren interzis în C.F. nr. 363227 Arad - amenajare parcare betoasă.

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD PRIN BIROU, EXPEDIENTA ȘI ADMINISTRARE
DOCUMENTU PRYVET per la județul ARAD municipiul ARAD, str. , sectorul , cod poștal - Bldul
REVOLUȚIEI nr. 25 bloc , sc. , etaj , ap. , înaltă , etajul rezidențialeprimararadului, înregistrat la nr. 0903
din 14.11.2022

pentru încheierea - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, sectorul , cod poștal ,
Calea AUREL VLAICU, nr. FN, bloc , sc. , etaj , ap. sau locațiilor pe CF NR.36327 ARAD .

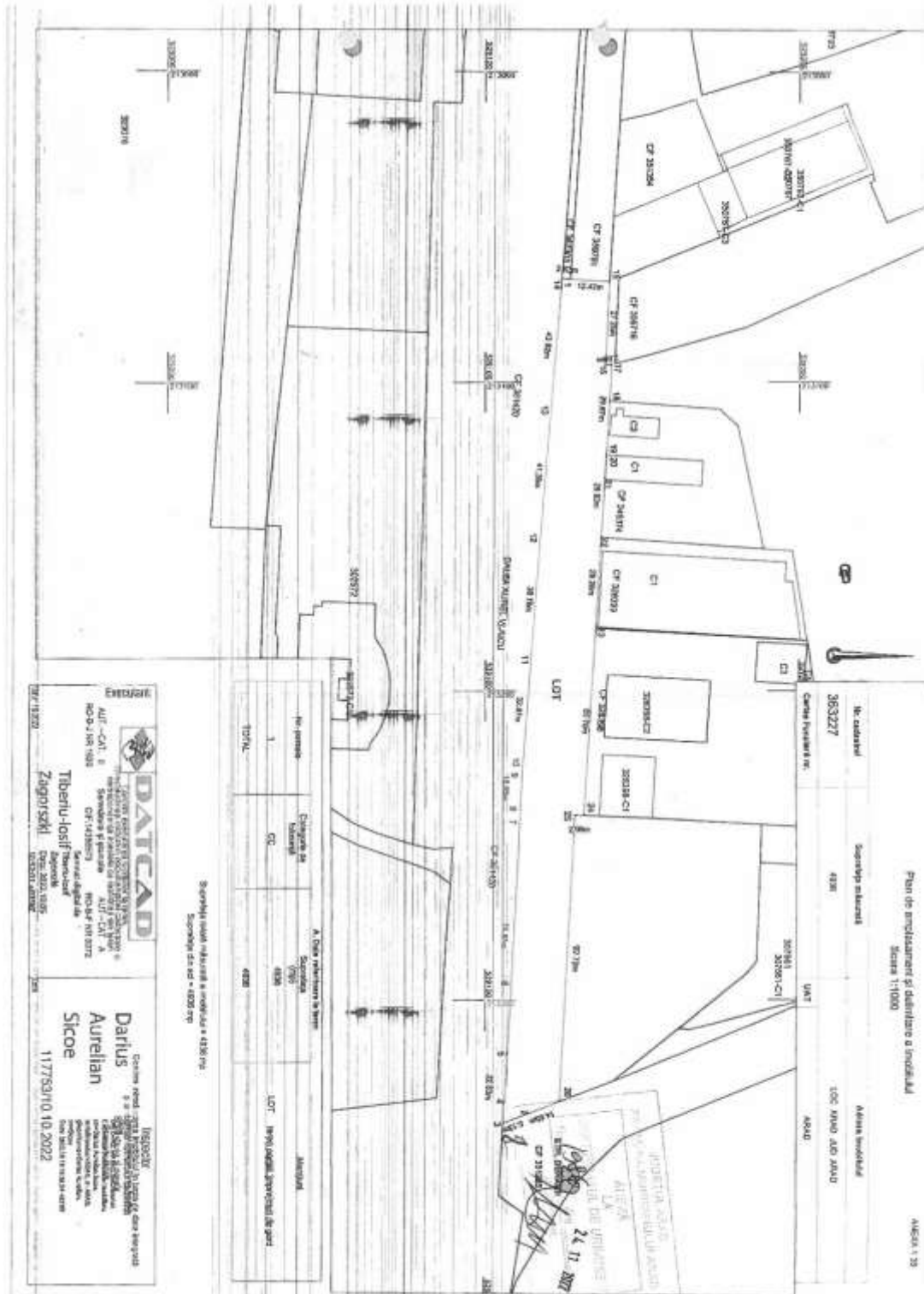
TOP: NR.CADASTRAL 363227.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / casa PU02, aprobată cu hărățire Consiliului Local
ARAD nr. 902/2018 .

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

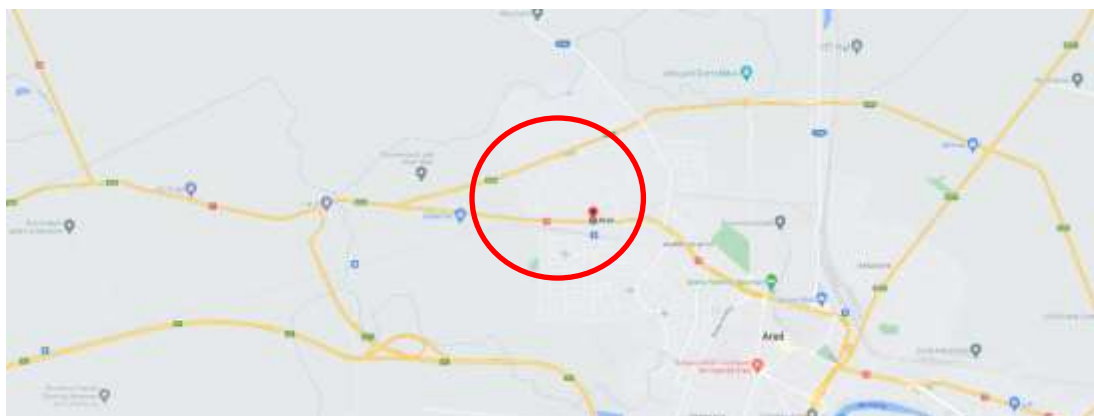
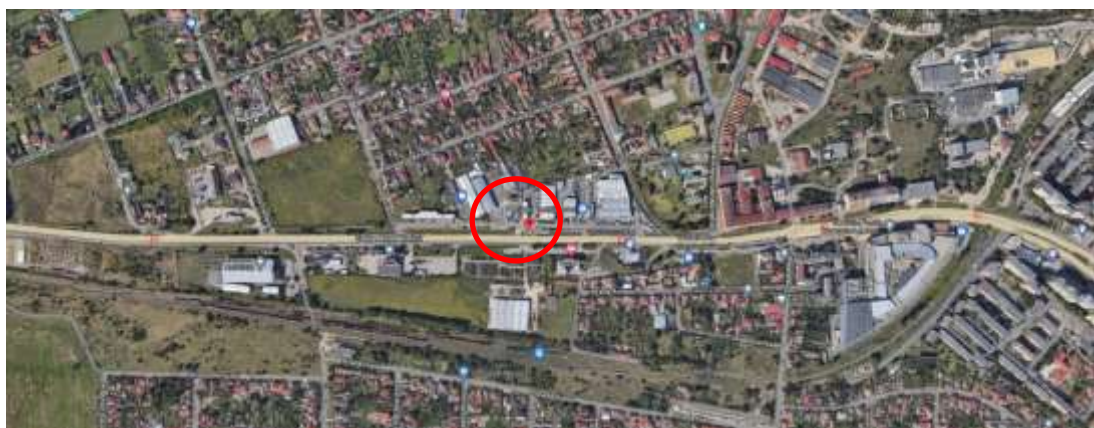
SE CERTIFICĂ:

- 1. REGIMUL JURIDIC
Teren înzestrat, categoria de folosință este construcții, proprietatea municipiului Arad.
- 2. REGIMUL ECONOMIC
Destinație și folosință actuală : Teren înzestrat, categoria de folosință este construcții, proprietatea municipiului Arad,
obiect va servi de parcare.
Se solicită : Alte scopuri - Licențe publice -concesionare teren înalt în C.F. nr. 363227 Arad- amenajare parcare
betoasă.





7.3. Localizare





7.4. Plan de amplasament și delimitare a imobilului





7.5. Date de piața analizate



ID Anunt: 8X0AN1300P

Teren intravilan 1416 mp, zona Segă

Arad, zona Segă

Actualizat în 12.10.2021

99.800 EUR

70,48 EUR / mp Comision: standard



Detalii

ID anunt: CP1215501

Golden Real Estate va propune spre vânzare un teren intravilan potrivit pentru un viitor ansamblu de locuințe sau pentru construcție casa, localizat pe strada Cucului în proximitatea localității Orologeria.

Terenul este compus din două parcele având o suprafață totală de 1416 mp și un front strădal generos de 35 mp, în momentul de față pe teren se află construcția a casei ce necesită demolare, utilitatea fiind la stradă.

Preț: 99.800 euro, negociabil.

Agent exclusiv Golden Real Estate.

Caracteristici

Suprafață teren:	1416 mp	Tip teren:	construcții
		Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: achitate
- Mijloace de transport
- Iluminat străzi

Localizare și împrejurimi



#nuți țineți în vedere serviciile www.mobility.ro - "Tortura și suferința omărilor"

**De vanzare teren, pretabil CENTRU COMERCIAL si DEPOZITE, in Arad**

Arad, zona Aurel Vlaicu

Actualizat in 29-09-2021

970.000 EUR + TVA

60,63 EUR + TVA / mp Comision: standard

**Detalii**

Teren de vanzare in Arad cu urmatoarele caracteristici:

- suprafata totala - 16.000 mp;
 - utilitati - in zona;
 - PUD - aprobat;
 - POT - 70,6%
 - CUT - 0,737
 - regim inaltime - P, P+1E
- Functiunile admise:
- centru comercial;
 - hale depozitare;
 - hale productie;
 - cladiri de tip „big box” pentru comerț al depozitare;
 - parcaje;
 - pret - 60 EUR/mp, negociabil;

Alte detalii sunt disponibile la cerere.

Caracteristici

Suprafata teren:	16000 mp	Tip teren:	constructii
Front strada:	152 m	Clasificarea teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Constructie pe teren:	Nu

Specificatii**Utilitati**

- Utilitati in zona

Alte detalii zona

- Amenajare strazi: asfaltate

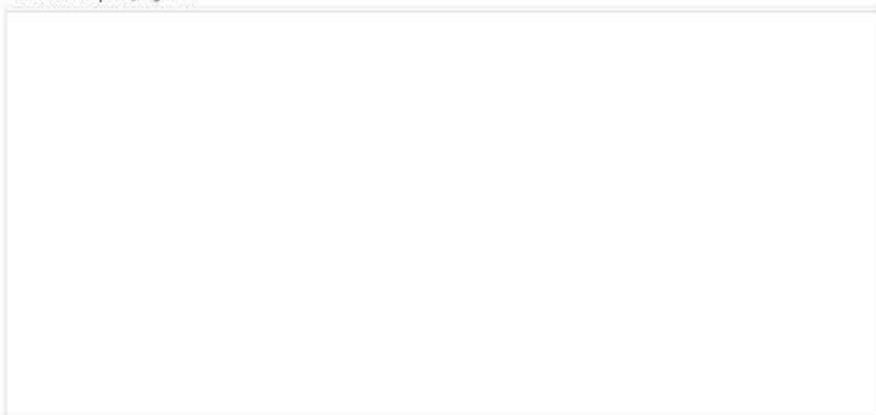


- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Vecinătăți

Expo Arad, Dedeman, Targ Auto

Localizare și împrejurimi



Arad (până în momentul în care se va realiza în "Carta de servicii imobiliare")



ID Anunt: 607AN13016

Teren comercial, 6.700 mp, Calea Aurel Vlaicu

Arad, zona Aurel Vlaicu

Actualizat în 12/30/2021

603.000 EUR + TVA

90 EUR + TVA / mp Comision: standard

**Detalii**

ID anunt: CP0235063

Golden Real Estate va propune spre vanzare un teren intravilan, categorie de folosinta curti constructii, situat in mun. Arad, pe Calea Aurel Vlaicu, intre reprezentii BMW si magazinul Dedeman.

Suprafata terenului este de 6700 mp, are front stradal de 516 m la drumul principal.

Utilitatile (apa, electricitate, gaz) sunt la strada.

Terenul este pretabil pentru activitate comerciala, prestari servicii etc.

Pret: 90 Euro/mp.

COMISION 0%.

Agent Golden Real Estate.

Caracteristici

Suprafata teren:	6700 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	516 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Alte detalii zonă**

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloc de transport
- Iluminat stradal

Localizare și împrejurimi



Avuți în vedere că serviciile noastre mobile nu sunt disponibile în unele zone.



7.6. Material foto



RAPORT DE VERIFICARE 19/23.12.2022

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare Studiul de oportunitate nr. 2211253 / 25.11.2022 în vederea
concesionării imobilului situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, intabulat în
CF363227 Arad (SOpSV)**



Autor SOpSve verificat	Androniu Consulting S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație	Androniu Iulian - Cosmin (EPI) / 10.186
Clientul studiului verificat	Municipiul Arad
Utilizator desemnat al SOpSV	Municipiul Arad
Clientul verificării	Municipiul Arad
Utilizator desemnat al verificării	Direcția patrimoniu Municipiul Arad
Data evaluării în SOpSV	25.11.2022
Data SOpSV	25.11.2022
Data de referință a VOE	23.12.2022
Data raportului de verificare	23.12.2022
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	RO 9586710	*	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115	*	
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR						
MANAȚE DANIEL / 13.804						*

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

Denumire	Androniu Consulting S.R.L.	*	Adresa	Braila, str. Neagră, Nr. 5, Construcția C1, Județ Braila	*	
CUI	24149469	*	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	Societatea Androniu Consulting S.R.L. nu era membru corporativ ANEVAR la data SOpSV; Androniu Iulian - Cosmin era membru ANEVAR (EPI), Leg. 10.186 la data SOpSV	*	
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR						
Androniu Iulian - Cosmin (EPI) / 10.186						*

Raportul de evaluare supus verificării

Studiul de oportunitate nr. 2211253 / 25.11.2022 în vederea concesiunii imobilului situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, intabulat în CF363227 Arad (SOpSV)

Dreptul de proprietate evaluat în cadrul SOpSV

Dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, intabulat în CF363227 Arad, compus din teren în suprafață de 4.936 mp, în proprietatea Municipiului Arad.

SOpSV estimează nivelul minim al Redevenței pentru imobilul situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, intabulat în CF363227 Arad, în vederea concesiunii acestuia pe o perioadă de 20 de ani, cu posibilitatea de prelungire.

Cientul studiului verificat

Client	Municipiul Arad	*	Tip	Persoana Juridica	
CUI	-	*	Calitatea	Proprietar teren	*

Utilizator desemnat al SOpSV

Municipiul Arad, Direcția patrimoniului	Adresa				
	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	*	Judet	Arad	*

Cientul verificării

Cod fiscal	Adresa				
Municipiul Arad	3519925	*	Judet	Arad	*

Utilizator desemnat al verificării

Direcția patrimoniului Municipiul Arad	Adresa				
	Arad	*	Judet	Arad	*

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este intocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra valorii de piață a imobilului situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, intabulat în CF363227 Arad, și, respectiv a Redevenței în vederea concesiunii acestuia pe o perioadă de 20 de ani, cu posibilitatea de prelungire, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatari. 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 valorii de piață rezultate în urma verificării ca bază de stabilire a valorii de piață în vederea vânzării terenului subiect cu excepția concesiunii bunului de către Autoritatea Locală.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)									
Date relevante preluate din SOpSV:									
Adresă	Denumire și tip Imobil	Suprafața înscrisă în CF	Suprafața măsurată înscrisă în CF (mp)	Drept de proprietate	Valoare de piață teren		Redevența lunară teren		Elemente cheie din SOpSV
Calea Aurel Vlaicu, intabulat în CF363227 Arad	Trup izolat intravilan, categorie Curți construcții	4.936 m.p.	4.936 m.p.	În favoarea Municipiului Arad	350.000 €	1.730.000 lei	2.217,08 €	10.956,37 lei	Subiectul concesiunii este un teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, intabulat în CF363227 Arad, în suprafață de 4.936 mp. Utilizarea actuală a terenului este de spații de parcare. Conform CU 1.986/24.11.2022 eliberat de Primăria Arad, <u>terenul subiect este neconstruibil</u> deoarece "adâncimea parcelei este mai mică decât lățimea".
Data SOpSV	Abordări / Reconciliere	Utilități (în zonă)	Scop și utilizare evaluare declarate în SOpSV		Valoare de piață unitară		Redevența lunară unitară		
25.11.2022	Piață, Comparații directe	A-C, EE, GN, Te	Estimarea Redevenței pentru terenul intabulat în CF363227 Arad în vederea concesiunii pe o perioadă de 20 de ani, cu posibilitatea de prelungire		70,9 €	350,5 lei	0,45 €/mp	2,22 lei/mp	

Tipul valorilor estimate în SOpSV

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, 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.
 Descrierea imobilului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / oferte etc.).
 Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.
 Orice ale elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării

SOpSV cu toate anexele sale. Părțile din SOpSV preluate de verificator sunt: SOpSV integral. În completare, s-a realizat și propria cercetare a pieței specifice.
 Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.
 Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2022.

Data evaluării în SOpSV verificat	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 (23.12.2022)
25.11.2022	23.12.2022	4,9418	25.11.2022	23.12.2022 *	4,9020

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 SOpSV

Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022

Tip verificare

Cu inspecție

Inspecția a fost realizată în prezența doamnei

pentru Raportul de verificare

Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022

Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare
Domeniul Privat

Verificarea raportului de evaluare

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 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

- 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 prelucrare 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 prelucrare a 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 prelucrare a 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)
Certificatul de urbanism 1986/24.11.2022 și Planul de amplasament al terenului propus spre concesionare, puse la dispoziție de clientul verificării
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

Semnatura
Stampila

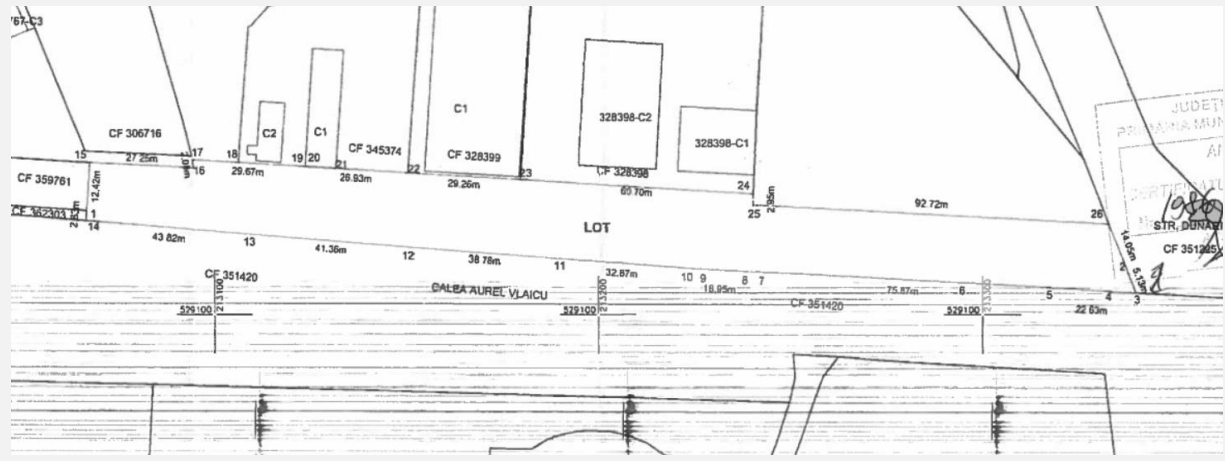


Tip verificare

Cu inspecție

Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat.





Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificarea independentă a condus la următoarele opinii

Denumire Imobil evaluat	Localitate	Adresa	Redevența lunară unitară*	Redevența anuală unitară
Trup izolat intravilan, categorie Curți construcții	Arad	Calea Aurel Vlaicu, întabulat în CF363227 Arad	0,454 €/mp	5,45 €/mp
			Redevența lunară	Redevența anuală, rotund
			2.242,00 €	26.904 €

*Redevența lunară unitară minimă a fost actualizată cu datele lunii decembrie 2022

Semnatura
Stampila



Verificare cu obiectiv extins

Estimare Redevenței unitare minime în ipoteza concesiunii pe 20 de ani

Dobânda de referință BNR pe ultimele 12 luni (%)	
9 nov.2022	6,75
06.oct.22	6,25
01.sept.22	5,50
08.aug.22	5,50
07.iul.22	4,75
01.iun.22	3,75
11.mai.22	3,75
06.apr.22	3,00
01.mar.22	2,50
10.feb.22	2,50
11.ian.22	2,00
01.dec.21	1,75
Media 12 luni	4,00

Risc suplimentar (%) 0,5

Rata de actualizare (%) 4,50

Valoarea de piață teren (de recuperat în 20 de ani)	70,91 €/mp	Valoarea prezentă
Flux de numerar anual de recuperat	3,55 €/mp	46,12 €/mp
Rată de rentabilitate (actualizare)	4,50%	
Număr perioade (ani)	20	
Factor de capitalizare	13,0079	

<i>Redevența minimă lunară unitară</i>	<i>0,454 €/mp</i>
<i>Redevența minimă anuală unitară</i>	<i>5,45 €/mp</i>
Suprafața de teren	4.936 m.p.
Redevența minimă lunară totală	2.242 €/mp
Redevența minimă anuală totală	26.904 €/mp

0

Extrase relevante SOpSV



STUDIU DE OPORTUNITATE

NR. 2211253/25.11.2022

Solicitant PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Destinatar PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII IMOBILULUI

Situat în Arad, str. Calea Aurel
Vlaicu, CF363227, jud. Arad

pentru desfășurarea unor
activități economice

Data întocmirii 25.11.2022

Data studiului 25.11.2022



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor deținute, certificam ca afirmațiile prezentate si susținute in prezentul studiu sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul studiu sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui studiu de oportunitate si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Informațiile, datele și documentele primite de la Beneficiar au fost considerate corecte, elaboratorul neverificând autenticitatea actelor juridice, comerciale sau financiar-contabile prezentate.

Responsabilitatea pentru corectitudinea și acuratețea datelor și informațiilor furnizate de către Beneficiar și care au stat la baza elaborării Studiului de oportunitate îi revine în întregime Beneficiarului.

La data elaborării acestui studiu de oportunitate, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara întocmirii acestui studiu.

Data: 25.11.2022

S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.

Expert Evaluator A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.

- **tendențe** : o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații ale ofertelor de preturi unitare de vânzare pentru terenuri sunt cuprinse între **50 - 100 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități.
- cotații ale ofertelor de chirii de piață sunt cuprinse între **2-5 EURO/mp** pentru spații de birouri și comerciale iar pentru spații industriale între **2 - 3,5 EURO/mp**.
Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.

2.3. Metodologia folosită.

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:

- comparația directă;
- extracția;
- alocarea;
- metoda reziduală;
- capitalizarea rentei funciare;
- analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe - metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării - analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.



Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Metoda reziduală, reprezentând un hibrid între abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Această metodă se bazează pe „valoarea totală de dezvoltare” a proprietății imobiliare finalizate, din care se scad costurile de dezvoltare și profitul dezvoltatorului, obținându-se astfel valoarea reziduală a proprietății imobiliare în curs de construire.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda comparațiilor directe.

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare



pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Am ales proprietăți imobiliare asemănătoare a căror cifră de ofertă este cunoscută din anunțurile imobiliare și din baza de date a evaluatorului.

Având în vedere situația în care se află piața imobiliară s-au identificat anunțuri cu terenuri libere situate în zone similare.

Metodologia de calcul este prezentată mai jos:

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
Elemente de comparatie	Subiect	1504	Comp 2	Comp 3
Suprafata	4.936,00	1416	16000	6700
Pret (oferta/vanzare) (Eur)		99.800,0	970.000,0	603.000,0
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		70,5	60,6	90,0
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-7,05	-6,06	-9,00
Pret ajustat pentru negociere		63,43	54,56	81,00
<i>Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. exemplu- la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -10%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale.</i>				
Drepturi de proprietate		integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		63,43	54,56	81,00
<i>Drepturile de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline, iar în acest caz corectiile sunt generale de 0%.</i>				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		63,43	54,56	81,00
<i>Condițiile de finanțare se refera la faptul ca o anumita proprietate are un aranjament financiar deosebit de plată (de ex, o proprietate se vinde in rate cu o dobanda sub dobanda pietei). În acest caz aceste corectii sunt nule.</i>				
Conditii vanzare	Independent	Indep.	Indep.	Indep.
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		63,43	54,56	81,00
<i>Condițiile de vanzare reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului. In cazul nostru exista conditii similare de tranzactionare. Nu sunt necesare corectii.</i>				
Conditii de piata		< 9 luni	< 9 luni	< 9 luni



Valoarea corectiei (%)	5%	5%	5%
Valoarea corectiei (Euro/mp)	3,17	2,73	4,05
Pret corectat (EURO)	66,60	57,29	85,05

Depind de vechimea tranzacțiilor sau ofertelor. În acest caz sunt necesare corectii de 5%. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Localizare	Calea Aurel Vlaicu	Sega	Dedeman	Dedeman
Valoarea corectiei (%)	Dacia-Iveco	-10%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-6,66	-2,86	-4,25
Pret corectat		59,94	54,56	81,00

Depind de localizarea amplasamentelor. Corectie de -10% pt C1, de -5% pt. C2 si -5% pentru C3 (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Acces	drum principal	drum secundar	drum principal	drum principal
Valoarea corectiei (%)		3%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		1,80	0,00	0,00
Pret corectat		61,74	54,56	81,00

Pentru acces o corectie de 3% pentru C1 si nici o corectie pentru C2 si pt C3 (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Destinatia (utilizarea terenului)	cu restrictii	rezidential	industrial	industrial
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-9,26	-8,18	-12,15
Pret corectat		52,48	46,38	68,85

Depind de destinatia terenului (rezidentiala, comerciala, industriala). Corectie generala de -15% (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Utilitati	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		52,48	46,38	68,85

Depind de utilitatile terenului (apa-canal, electricitate, gaz metan). Nu sunt necesare corectii.(corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Suprafata	4.936,00	1.416	16.000	6.700
Corectie procentuala		0%	10%	3%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	4,64	2,07
Pret corectat		52,48	51,02	70,92



Apreciem o corecție de 0% pentru C1, de 10% pt C2, iar pentru C3 de 3%.(corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Total corectie bruta		20,89	18,41	22,52
total corectie bruta cea mai mica		29,64%	30,38%	25,02%
Valoarea estimata	rotund	70,9	EUR/mp	
		350	Lei/mp	
Curs euro		4,9418	lei	
S teren/mp	4.936,00	350.000 €	1.730.000 lei	

SURSE:

COMP 1: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/sega/teren-constructii-de-vanzare-X7AN1300P?lista=12211847&listing=1&sla=lista&imoidviz=2456780960>

COMP 2: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aurel-vlaicu/teren-constructii-de-vanzare-X1BR1302T?lista=127392668&listing=1&sla=lista&imoidviz=2456780960>

COMP 3: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aurel-vlaicu/teren-constructii-de-vanzare-X7AN13016?lista=127392668&listing=1&imoidviz=2456780960>

Reconcilierea valorii finale**Metoda comparației directe:**

1.730.000 lei echivalent a 350.000 €

În cazul proprietății imobiliare evaluate s-a considerat relevantă abordarea prin piață, datorită caracterului de piață al metodei și nu s-a mai aplicat altă metodă conform GEV 630 ART 39.

Având în vedere informațiile deținute și relevanța lor, am considerat că abordarea prin piață reflectă cel mai bine condițiile și așteptările pieței imobiliare, fiind o piață activă în acest sens, are cel mai puternic caracter de piață și trebuie folosită pentru estimarea finală a valorii de piață.

Valoarea de piață a terenului este de 1.730.000 lei echivalent a 350.000 €



Estimarea redevenței

În Legea nr.50 din 29 iulie 1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, la art. 17., se spune: „Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a **prețului de vânzare al terenului**, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

In condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure recuperarea în maxim 25 de ani a prețului de vânzare.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = Rb + Ri$ unde:

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției

Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2021- 2022

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea redevenței minime pornim de la formula determinării valorii de piață si anume:

$$V = \sum_n^{i=1} \frac{\text{Venit} - an_i}{(1+k)^i} + Vt$$

unde Vt = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece recuperarea întregii valori în mai puțin de 15 ani.

Valoarea de piață, pe de alta parte, este:

$$V = r \times \sum_n^{i=1} \frac{1}{(1+k)^i} \quad \text{unde } r = \text{chiria anuală}$$

Pentru determinarea redevenței anuale utilizam formula:



$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}}$$

Se consideră o perioadă de recuperare de 20 ani pentru teren.

Evaluarea imobilului este prezentată mai jos.

Estimarea redevenței - teren

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2021- 2022

Luna	Dobânda
octombrie-22	6,25
septembrie-22	5,50
august-22	5,50
iulie-22	4,75
iunie-22	3,75
mai-22	3,75
aprilie-22	3,00
martie-22	2,50
februarie-22	2,50
ianuarie-22	2,00
decembrie-21	1,75
noiembrie-21	1,75
MEDIA	3,58

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor, astfel:

Risc exterior	0,40%
condiții economice	0,20%
management	0,20%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	0,40%
localizare	0,20%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,20%
TOTAL	0,80%



$$k = 3,58\% + 0,8\% = 4,38\%$$

$$\sum_n^{i=1} 1/(1+k)^i$$

A1	13,14
-----------	-------

TEREN

<i>Valoarea de piata / mp</i>	A2	350 lei
<i>Perioada de recuperare</i>		20 ani
<i>Suprafata (mp)</i>	A3	4.936,00

Redeventa :

Redeventa anuală / mp	R1=A2/A1	26,64 lei
	R2=R1/A4	5,39 €
Redeventa anuală total suprafață	R3=R1*A3 (rotunjit)	131.495,0 lei
	R4=R2*A3 (rotunjit)	26.605,0 €
Redeventa lunară/mp	R5=R1/12	2,22 lei
	R6=R2/12	0,45 €
Redeventa lunara total suprafață	R7=R5/12	10.957,92 lei
	R8=R6/12	2.217,08 €
Curs Euro:	A4	4,9418 lei



2.4. Prezentarea concluziilor.

Având în vedere necesitatea concesionării se recomandă folosirea unei redevențe corespunzătoare unei perioade de recuperare de 20 ani.

1730000 lei echivalent a 350000 euro

Suprafața este de 4936 mp

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

131495 lei echivalent a 26605 euro (26,64 lei/mp echivalent a 5,39 euro/mp).

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

10957,92 lei echivalent a 2217,08 euro (2,22 lei/mp echivalent a 0,45 euro/mp).

Data: 25.11.2022

S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.

Expert Evaluator A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu



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.

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 88023 din 14.11.2022



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1986 din 24 NOV 2022

În scopul :

Alte scopuri : Licitatie publica -concesionare teren inscris in C.F. nr. 363227 Arad - amenajare parcare betonata.

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD PRIN BIROUL EVIDENTA SI ADMINISTRARE DOMENIU PRIVAT pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal _____, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail _____, înregistrată la nr. 88023 din 14.11.2022

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Calea AUREL VLAICU , nr. FN, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF NR.363227 ARAD ,

TOP: NR.CADASTRAL 363227.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 502/ 2018 .

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, proprietatea municipiului Arad.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatie si folosinta actuala : Teren intravilan,categoria de folosinta curti constructii, proprietatea municipiului Arad, folosit ca spatii de parcare.

Se solicita : Alte scopuri - Licitatie publica -concesionare teren inscris in C.F. nr. 363227 Arad- amenajare parcare betonata.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR nr. 24 conform PUG aprobat - Subzona ISco24 b - subzona comerciala.

Utilitati in zona : apa canal, en. electrica, gaze naturale, telefonie.

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, proprietatea municipiului Arad, in suprafata de 4.936 mp conform extras C.F. si masuratori.

Parcela de teren in suprafata de 4.936 mp este parcela neconstruibila, deoarece adancimea parcelei este mai mica decat latimea.

Pentru a fi construibile, terenurile trebuie sa indeplineasca cumulativ urmatoarele conditii :

--asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute)

--asigurarea echiparii tehnico -edilitare necesare

--forme si dimensiuni adecvate

--front la strada de minim 8 m pentru cladirele insiruite si de minim 12 m pentru cladirile izolate sau cuplate

--adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Se accepta autorizarea executarii pe acest lot a spatiilor de parcare pentru constructiile amplasate pe parcelele alaturate care prin destinatia lor necesita spatii de parcare.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru Licitatie publica -concesionare teren inscris in C.F. nr. 363227 Arad- amenajare parcare betonata.**

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.

F.6

PMA-A4-12

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

Se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apa

gaze naturale

canalizare

telefonie

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

--Acordul Consiliului Local al municipiului Arad exprimat prin Hotarare.

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,
Lazar Făr

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. I Ilieș Ștefan

11. 2022



ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de lei, conform chitanței seria nr. din , taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de **24. 11. 2022**

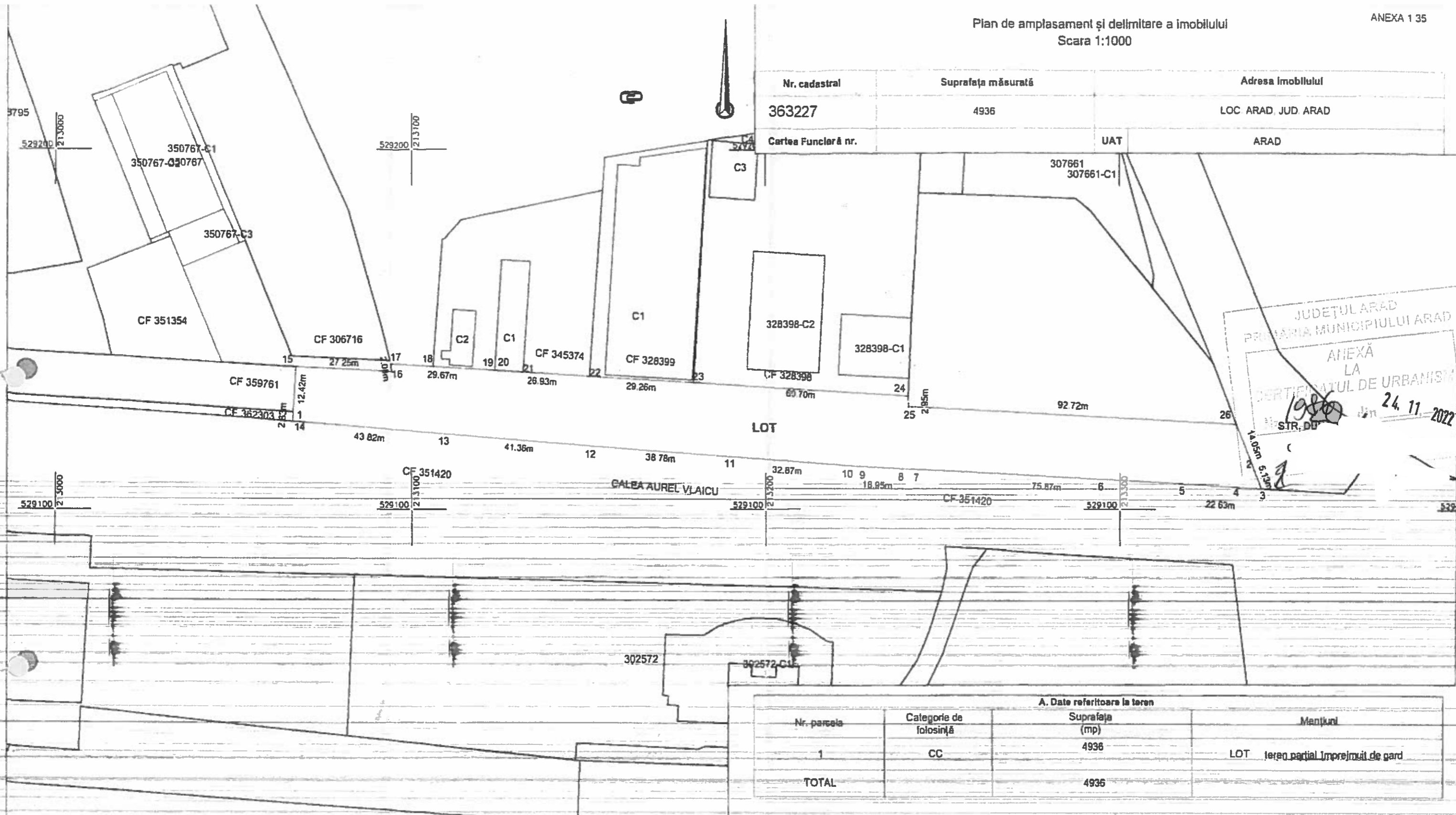
DIRECTOR EXECUTIV,
arh. Sandra Dinulescu

ȘEF SERVICIU,
ing. Mirela Szász

CONSILIER JURIC,
Liliana Pă

INTOCMIT,
Ing. Karpati Manuela

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:1000



Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
363227	4936	LOC ARAD, JUD. ARAD
Cartea Funciară nr.	UAT	ARAD
	307661 307661-C1	

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
STR. DD
24.11.2022

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	4936	LOT teren parțial împrejmuit de gard
TOTAL		4936	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 4936 mp
Suprafața din act = 4936 mp

Executant: **DATCAD**

Confirm executarea lucrărilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

AUT.-CAT. II RO-B-J NR.1620 Semnătura și stampila AUT-CAT. A RO-B-F NR.0072 CIF.14358573

Semnat digital de **Tiberiu-Iosif Zagorszki** Data: 2022.10.05

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și a informațiilor cadastrale

Darius Aurelian Sicoe

Semnătura și parafă
Darius Aurelian Sicoe, Funcționar Public de Cămin și Serviciu la Biroul de Cadastru și Serviciu de Informații Imobiliare, nr. 100, Str. Ștefan cel Mare, Arad
cn=Darius Aurelian Sicoe, serialNumber=SDA8, st=ARAD, givenName=Darius Aurelian, sn=Sicoe
Data: 2022.10.10 10:26:54 +0300

117753/10.10.2022



323076

Data: 10.2022

Data:

Nr. _____

Data: _____

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

Aferentă procedurii pentru concesiunea, prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, înscris în C.F. nr. 363227 Arad, nr. cad. 363227

CUPRINS

- I. CAIETUL DE SARCINI**
- II. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI**
- III. CONTRACT DE CONCESIUNE– MODEL**
- IV. FORMULARERE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**

CAIET DE SARCINI

privind procedura pentru concesionarea, prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, înscris în C.F. nr. 363227 Arad, nr. cad. 363227

1. OBIECTUL LICITAȚIEI

1.1. Se supune licitației publice deschise, cu ofertă în plic închis și sigilat în vederea concesionării imobilului teren, proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, înscris în: C.F. nr. 363227 Arad, nr. cad. 363227, în suprafață de 4.936 mp;

1.2. Terenul se află amplasat în zona de Vest a municipiului Arad, zona periferică, zona de amplasare este zona suburbană a municipiului Arad, în vecinătatea terenului fiind drumul european DN 7E;

1.3. Regimul tehnic este prezentat spre informare prin Certificatul de Urbanism nr. 1986/2022 pentru imobilul teren situat în Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu F.N., identificat prin C.F. nr. 363227, în suprafață de 4.936 mp, categoria de folosință curți construcții.

1.4. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- bunuri de retur: terenul concesionat identificat prin C.F. nr. 363227 Arad, nr. cad. 363227;
- bunuri de preluare: nu se prevăd;
- bunuri proprii: nu sunt prevăzute.

1.5. Terenul concesionat, va fi utilizat de beneficiar în scopul amenajării unei parcări betonate, reglementare stație alimentare cu gaz, ambele urmând a fi notate în cartea funciară și activități economice.

1.6. Predarea – primirea terenului se va face pe bază de proces verbal în maxim 30 (treizeci) zile de la data semnării contractului.

2. MOTIVAȚIA CONCESIONĂRII

2.1. Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea unor bunuri sunt următoarele:

2.2. Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ;

2.3. Dispozițiile art. 108 din O.U.G. privind Codul administrativ precizează: ” Consiliile locale și județene hotărâsc, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

b) concesionate”

2.4. Dispozițiile art. 314 din Codul administrativ coroborate cu art. 362 alin. (1), alin. (3).

3. DURATA CONCESIONĂRII

3.1. Durata concesionării terenului va începe la data intrării în vigoare a Contractului de concesiune și va fi de 20 ani.

3.2. Contractul de concesiune va fi încheiat și semnat numai după împlinirea unui termen de 20 zile la data realizării comunicării deciziei de adjudecare a licitației.

3.3. Durata concesionării va fi de 20 ani și poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al părților, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani, cu cel puțin 60 de zile anterior expirării termenului concesiunii.

4. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. ELEMENTE DE PREȚ ȘI GARANȚII

4.1. Prețul minim și garanția de participare la licitație s-au stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local și au următoarele valori:

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoarea minimă estimată a redevenței anuale	Valoarea minimă/mp	Garanția de participare la licitație *)
		euro	euro	euro
1	Teren, situat în Arad Calea Aurel Vlaicu, înscris în C.F. nr. 363227 Arad, în suprafață de 4.936 mp	26.904	5,45	2.690

*) 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației –garanția de participare în valoare de 2.690 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețuia comunicării anunțului de participare)

4.2. Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice deschise, cu ofertă în plic închis și sigilat și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire prezentat mai sus.

4.3. Taxa pe Valoare Adăugată (TVA), nu este inclusă în prețul de pornire, se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării.

4.4. În conformitate cu prevederile art. 331 alin. (2) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, în cazul în care adjudecatarul face dovada că este înregistrat în scopuri de TVA se aplică taxarea inversă.

4.5. Prețul se va achita în lei, la cursul comunicat de BNR din ziua emiterii facturii, în maxim 60 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare prin licitație publică a terenurilor descrise la punctul 1, dar nu mai târziu de data autentificării contractului.

4.6. Ofertanții la licitație vor achita:

- garanția de participare la licitație, are valoarea stabilită la art. 4.1 și este egală cu 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației), respectiv adjudecatarului urmând a se scădea garanția din prețul de vânzare. Contravaloarea garanției de participare la licitație, stabilită la art. 4.1 se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețuia comunicării anunțului de vânzare.

4.7. Ofertanții vor prezenta la dosarul depus pentru licitație, dovada privind plata garanției de participare la licitație.

- Garanția de participare la licitație reprezintă suma pe care un potențial ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la calificare și ofertare.
- Garanția de participare stabilită la art. 3.1 reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de concesiune.
- Garanția de participare se achită cu minim 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, prin ordin de plată în contul organizatorului licitației – Municipiul Arad, respectiv contul nr. RO40TREZ0215006XXX006669 deschis la Trezoreria Arad, cu specificația la obiectul plății – garanție de participare la licitație pentru terenul înscris în C.F. nr. 363227 Arad (conform datelor de identificare descrise la punctul 1).

4.8. Nesemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la anularea licitației, pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

4.9. Garanția de participare la licitație a ofertanților care nu au adjudecat imobilul, se va elibera în baza unei solicitări scrise, în contul consemnat în cerere. Garanția de participare depusă de ofertantul declarat câștigător rămâne la dispoziția concedentului până la semnarea contractului de concesiune, acesta urmând a fi executată în condițiile stabilite prin documentația de licitație sau transferată în contul de garantare a contractului – după caz.

- La încheierea contractului de concesiune, concesionarul / ofertantul declarat câștigător are obligația constituirii garanției de bună plată a redevenței la Contract, egală cu 90%, din redevența datorată pentru 1 an de zile.

4.10. Garanția de bună plată va fi valabilă pe întreaga durată a concesiunii

4.11. Garanția de bună plată se achită în contul nr.RO40TREZ0215006XXX006669, CIF 3519925 deschis la Trezoreria Arad.

4.12. Concedentul are dreptul de a face rețineri din garanția de bună plată, în cazul în care concesionarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin Contract.

4.13. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună plată, concedentul are obligația de a notifica acest fapt concesionarului.

4.14. În cazul în care garanția de bună plată a fost diminuată prin executarea sa de către concedent, concesionarul se obligă să reîntrească această garanție în maxim 30 (treizeci) de zile calendaristice calculate de la data la care concedentul a notificat diminuarea.

4.15. La încetarea contractului, concedentul va restitui garanția de bună plată în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice, după deducerea sumelor datorate de concesionar, concedentului.

4.16. Plata redevenței se face în tranșe egale, trimestriale, începând cu data 01 a lunii următoare semnării contractului, având ca termen de plată data de 15 (cincisprezece) a ultimei luni a trimestrului în curs.

4.17. Pentru neplata la termen a redevenței și a indexării, se datorează majorări de întârziere calculate în cuantumul stabilit pentru creanțe fiscale.

4.18. Neplata redevenței aferente a 2 (două) trimestre consecutive duce la rezilierea unilaterală a Contractului de concesiune, respectiv încetarea concesiunii și activarea clauzelor complementare din contract.

B. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

4.19. În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

4.20. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

4.21. Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

4.22. Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

4.23. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor.

4.24. În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor care fac obiectul concesiunii.

4.25. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

4.26. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

4.27. Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

4.28. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.

4.29. La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

4.30. În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

4.31. În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

Drepturile concedentului

4.32. Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

4.33. Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune.

4.34. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

4.35. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

4.36. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.

4.37. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

4.38. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.

4.39. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

4.40. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

C. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile concesionarului

4.41. Concesionarul are obligația să semneze Contractul de concesiune, în maxim 30 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare a licitației, sub sancțiunea pierderii garanției de participare la licitație.

Obligațiile concedentului

4.42. Concedentul are obligația să întocmească și să semneze contractul de concesiune în maxim 30 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare a terenului;

Concedentul are obligația să predea terenul, în stadiul fizic în care se găsește, către concesionar, în baza unui proces verbal de primire – predare.

4.43. Concedentul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, documentația de atribuire în cel mult 4 (patru) zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora.

4.44. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

4.45. Concedentul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea solicitării.

4.46. Fără a aduce atingere prevederilor de la punctul 4.45. concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 (cinci) zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

4.47. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul 4.46., acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru

elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

4.48. Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

5. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

5.1. Ofertele 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 plic sigilat care va conține documentele prevăzute în Documentație de atribuire.

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

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

5.4. 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.

5.5. Documentele ofertei trebuie să fie obligatoriu numerotate, semnate și ștampilate

5.6. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

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

5.8. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

5.9. Ofertele se redactează în limba română.

5.10. Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de concesiune a terenului descris la punctul 1.

5.11. Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor:

5.11.1. Criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare sunt:

- a) cel mai mare nivel al redevenței oferit peste redevența minimă de pornire a licitației;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

5.11.2. 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 concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

- a) cel mai mare nivel al redevenței oferite peste redevența minimă de pornire a licitației (oferta financiară) - 40 puncte;
- b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților-cel mai mare nivel al cash-flow-ului (declarații pe proprie răspundere/documente emis de unitatea bancară/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii imobilului în cauză, ofertantul dispune de resursele declarate, pentru încheierea contractului de concesionare) – 20 puncte;
- c) pentru protecția mediului înconjurător (Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului și normelor de apărare împotriva incendiilor) (Formularul nr. 4) -10 puncte;
- d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului concesionat:

Concesionarul să respecte destinația imobilului astfel cum rezultă din Certificatul de Urbanism nr. 1986/2022 - total: 30 puncte;

5.11.3. Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 5.11.2. lit. a) Punctajul P(n) se acorda astfel:

Pentru cel mai mare nivel al redevenței oferite se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte;

Pentru celelalte oferte 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 redevența ofertată

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 5.11.2., lit.b):

Pentru prezentarea disponibilităților bănești se acordă de 20 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada disponibilităților bănești se acordă 0 puncte

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 5.11.2., lit.c):

Punctajul se acorda astfel: dacă ofertantul prezintă declarația privind protecția mediului se acorda 10 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă declarația privind protecția mediului se acordă 0 puncte.

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 5.11.2., lit. d):

Punctajul se acorda astfel: dacă ofertantul se obligă să respecte condițiile prevăzute în certificatul de urbanism emis se acordă 30 de puncte.

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

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.

5.12. Nu se acceptă completarea ofertei după deschidere.

6. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

6.1. La neachitarea redevenței, în condițiile art. 3.2 din Caietul de sarcini, concesionarul nu poate să emită vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la concedent în legătură cu garanția de participare. Aceasta se face venit la bugetul local.

6.2. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de concesiune 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.

7. DISPOZIȚII FINALE

7.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite/acceptate de către ofertanți.

7.2. 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 concesiune.

7.3. Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20), din Codul Administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții:

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de art. 311 din Codul Administrativ.
- b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul Administrativ. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât

încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

7.4. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, adjudecătorul pierde garanția de participare la licitație.

7.5. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contractul de concesiune, încheiat în formă autentică sunt imperative.

7.6. În cazul în care situația o impune, obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea construcțiilor cad în sarcina concesionarului.

7.7. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

7.8. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru concesiunea imobilului descris la punctul 1.

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

7.10. Ofertanții la licitație vor achita:

a) garanția de participare la licitație, are valoarea stabilită la art. 3.1 pentru teren și este egală cu 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației)

7.11. Ofertanții la licitație vor prezenta la dosarul depus pentru licitație și garanția de participare la licitație.

Garanția de participare la licitație reprezintă sume pe care un potențial ofertant trebuie să le achite pentru a participa la calificare și ofertare.

- Garanția de participare stabilită la art. 3.1 reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire pe perioada de derulare a procedurii de licitației până la semnarea contractului de concesiune;
- Garanția de participare se achită cu minim 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, prin ordin de plată în contul RO40TREZ0215006XXX006669 deschis la Trezoreria ARAD;
- Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de maxim 10 zile, prin virament bancar. Restituirea garanției de participare se va efectua exclusiv într-un cont bancar, în baza unei cereri scrise care va conține inclusiv contul și banca unde se va restitui suma. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări;
- Garanția de participare depusă de ofertantul declarat câștigător rămâne la dispoziția concedentului până la semnarea contractului de concesiune, acesta urmând a fi executată în condițiile stabilite prin documentația de licitație sau transferată în contul de garantare a contractului – după caz.

7.12. Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. 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 termenul menționat mai sus.

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Concedent: Municipiul Arad,
cu sediul în Arad, Bulevardul Revoluției nr. 75, jud. Arad
tel.: 0040-257-281850, int. 145
fax: 0040-257-284744
e-mail: pma@primariaarad.ro
persoană de contact: Ocenic Linda / Mittrache Dan Radu

Procurarea documentației de atribuirea

Documentația de atribuire se poate descărca de pe site-ul Primăriei Municipiului Arad - www.primariaarad.ro

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

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 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 avem 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 concesiune, în formă autentică 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.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura de concesiune a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ – teritoriale prin licitație publică.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de concesiune este de competența instanțelor judecătorești competente de la sediul vânzătorului.

D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și ale prevederilor art. 316 din O.U.G. nr. 57/2019.

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 terenului.

Persoana interesată 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.

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 CONCESIONAREA terenului înscris în CF nr. _____, nr. cad./top. _____, în suprafață de _____ mp, situat în mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu.

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

Plicul exterior va conține următoarele documente:

1. Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 1)
2. Declarație de participare (Formularul nr. 2)
3. Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, normelor de apărare împotriva incendiilor (Formularul nr. 4)
4. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

1.1. PENTRU PERSOANE JURIDICE

1.1.1. Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului – în original, nu mai vechi de 30 de zile, din care să rezulte următoarele:

- ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
- sediul social;
- administratorul ofertantului;

1.1.2. 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;

1.1.3. 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 imobile în municipiul Arad, valabil la data deschiderii ofertelor;

1.1.4. Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului – copie;

1.1.5. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică este înregistrată în scopuri plătitoare de TVA;

1.1.6. Dovada achitării garanției de participare – chitanță/ordin de plată;

1.1.7. Bilanț la data de 31.12.2022 și bilanța pe ultima lună financiar încheiată;

1.2. PENTRU PERSOANE FIZICE

1.2.1. Cartea de identitate a persoanei care participă la licitație;

1.2.2. 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;

1.2.3. Certificat de atestare fiscală privind 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 domiciliul, precum și de la Primăria Municipiului Arad – în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri imobile în municipiul Arad, valabil la data deschiderii ofertelor;

1.2.4. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana fizică este înregistrată în scopuri plătitoare de TVA;

1.2.5. Dovada achitării garanției de participare – chitanță/ordin de plată;

II. PE Plicul INTERIOR se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz și va conține oferta proprie – zisă: formularul de ofertă financiară (**Formular nr. 3**) semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

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

E. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII 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 _____.

F. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare sunt:

- a) cel mai mare nivel al redevenței oferit peste redevența minimă de pornire al licitației;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

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 concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

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

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 care de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

G. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de concesionare va cuprinde următoarele clauze obligatorii:

- părțile contractante;
- obiectul contractului de concesionare;
- modalitățile de plată a redevenței rezultat în urma licitației, precum și a celorlalte obligații (taxe, garanții);
- data la care intră în vigoare contractul;
- termenele de realizare a obiectivelor din contract;
- sancțiuni pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. _____ din data de _____

CAPITOLUL I. PARTILE CONTRACTANTE :

Municipiul Arad, reprezentat prin Primar Călin Bibarț, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, având contul R017TREZ0215004XXX010287 deschis la Trezoreria Municipiului Arad, CUI 3519925, adresa alternativă pentru corespondență fiind e-mail pma@primariaarad.ro, în calitate de **concedent**

Și

dl./d-na _____, cu domiciliul în _____, str. _____, nr. _____, jud _____ CNP _____, identifiact/ă cu C.I./B.I seria _____, nr. _____

S.C. _____, cu sediul în _____, str. _____, CUI _____, înregistrată la ORC sub nr. _____, reprezentată prin _____, având calitatea de _____, identificat cu C.I. seria _____, nr. _____ în calitate de **concesionar**

În temeiul Ordonanței de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și al Hotărârii nr. din data de adoptată de Consiliul local al Municipiului Arad de aprobare a concesiunii prin licitație a unei suprafețe de teren intravilan din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale Municipiul Arad, în vederea, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1 (1) Obiectul contractului de concesiune constă în concesiunea terenului intravilan în suprafața de mp, situat intravilan, str., nr., județul identificat prin nr. cadastral, înscris în cartea funciară nr., ce face parte din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale Municipiul Arad, în scopul amenajării unei parcuri betonate, reglementare construcții, acestea urmând a fi înscrise în cartea funciară și desfășurare de activități economice.

CAPITOLUL III. DURATA CONCESIUNII :

Art. 2(1) Durata concesiunii este de _____ de ani.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, prin act adițional încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată a prelungirilor să nu depășească 49 de ani, începând de la data semnării lui, dar numai în baza unui nou raport de evaluare.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, și produce efecte începând de la data semnării lui.

CAPITOLUL IV. REDEVENȚA CONCESIUNII :

Art. 3 (1) Valoarea redevenței este de lei/lună, a terenului intravilan în suprafața de mp, conform raportului de evaluare și urmărirea licitației.

(2) Valoarea redevenței se indexează anual cu coeficientul de inflație.

CAPITOLUL V. PLATA REDEVENȚEI :

Art. 4 (1) Redevnta se plateste lunar la casieria unitatii administrativ-teritoriale Municipiul Arad sau in contul IBAN _____ deschis la Trezoreria Municipiul Arad, pana in ultima zi lucratoare.

(2) Plata cu intarziere a redeventei atrage penalitati in cuantumul si modalitatile prevazute de lege, la momentul respectiv.

(3) Neplata redeventei timp de 6 (sase) luni consecutive, atrage desfiintarea contractului de plin drept, fara alte formalitati din partea concedentului si fara interventia instantei de judecata.

(4)Redevnta se calculeaza si se plateste lunar.

CAPITOLUL VI. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCEDENTULUI :

Art. 5(1) Concedentul are dreptul sa verifice in perioada derularii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata modul in care sunt respectate clauzele acestuia de catre concesionar.

(2) Verificarea prevazuta la alin. 1) se efectueaza numai cu notificarea prealabila a concesionarului si in conditiile stabilite in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(3) Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(4) Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor acestuia.

(5) Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privata, in afara de cazurile prevazute de lege.

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementara a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, situatie in care concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, fara a putea solicita incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

(7) In cazul in care modificarea unilateral a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca fara intarziere o justa despagubire.

(8) In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta. Dezacordul nu exclude indeplinirea obligatiilor contractuale de catre concesionar.

CAPITOLUL VII.DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCESIONARULUI :

Art. 6 (1) In temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul dobandeste dreptul de a exploata, pe riscul si pe raspunderea sa, bunurile proprietate privata ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si scopului stabilit de parti prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(3) Concesionarul isi executa obligatiile potrivit termenilor si conditiilor prevazute in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata si in acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(4) Sub sanctiunea nulității absolute, concesionarul nu poate subconcesiona/ închiria în tot sau în parte bunul ce face obiectul concesiunii și nici greva bunul dat în concesiune sau, după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, să fie predate concedentului la încetarea, din orice motive, a concesiunii.

(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate privata.

(6) In temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul are obligatia sa asigure exploatarea eficienta, in regim de continuitate si permanenta, a bunurilor proprietate privata care fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la valoarea si in modul stabilit in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(8) La incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul este obligat sa restituie, pe baza de proces-verbal, in deplina proprietate si liber de orice sarcina, bunul concesionat.

(9) In conditiile incetarii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata din alte cauze decat prin ajungere la termen, forta majora sau caz fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate privata, in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acestora de catre concedent.

(10) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta unor cauze sau iminenta producerii unor evenimente de natura sa conduca la imposibilitatea exploatarei bunului, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarei bunului.

CAPITOLUL VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE :

Art. 7. Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii :

7.1 la expirarea duratei initiale stabilita in contractul de concesiune, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege ;

7.2 in cazul in care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

7.3 in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, astfel :

7.4 in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar;

7.5 la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri ;

CAPITOLUL IX. RADIAREA DIN CARTEA FUNCARA A DREPTULUI DE CONCESIUNE:

Art. 8 Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune se face astfel :

a) In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 7 pct. 7.2, radierea din cartea funciara se efectueaza in baza actului de denuntare unilaterală sau in baza hotararii judecatoresti definitive;

b) In cazul incetarii contractului in situatiile prevăzute la art. 7 pct. 7.3 si pct. 7.4, radierea din cartea funciara se va face in baza declaratiei unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului ;

c) In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 7 pct. 7.5, radierea din cartea funciara se va face in baza declaratiei unilaterale de renuntare la concesiune a concesionarului ;

CAPITOLUL X. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII

Art. 9 La incetarea din orice cauza a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea contractului, vor fi repartizate dupa cum urmeaza :

a) bunuri de retur – terenul intravilan concesionat reintra in patrimoniul concedentului ;

b) bunuri proprii – bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

CAPITOLUL XI. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU

Art. 10 Responsabilitatea privind obtinerea si detinerea de avize, autorizatii si acorduri de mediu, conform legislatiei in vigoare, pentru activitatile ce fac obiectul prezentului contract, este in sarcina concesionarului, incepand cu data semnarii contractului de concesiune.

CAPITOLUL XII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA :

Art.11. (1) Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in contractul de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpă.

(2) Forta majora apara de raspundere in conditiile legii.

CAPITOLUL XIII. LITIGII :

Art 12 (1) Pentru solutionarea eventualelor litigii ce pot apare in timpul derularii contractului de concesiune, partile contractante pot stipula clauze compromisorii.

(2) Pentru orice litigiu aparut in derularea contractului de concesiune, partile vor incerca solutionarea amiabila a acestuia.

(3) In caz de neintelegeri, competenta de solutionare a litigiului apartine tribunalului in a carei raza teritoriala este situat sediul concedentului, potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ

CAPITOLUL XIV.ALTE CLAUZE :

Art. 13.1 In cazul in care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nula, inaplicabila sau ilegala partial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nicio alta dispozitie a contractului, iar acesta va fi interpretat ca si cand astfel de dispozitii nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevazute.

13.2 Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul ambelor parti, in scris, prin act additional, insusit sub semnatura si parafa.

13.3 In situatia in care, la termenul de incetare a concesiunii vor aparea alte reglementari legale privind concesiunea terenurilor, de comun acord, partile contractante vor putea negocia si stabili alte conditii decat cele prevazute in prezentul contract.

CAPITOLUL XV.DEFINITII :

Art. 14 – 1 Prin forta majora in sensul prezentului contract de concesiune se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprevizibila.

14.2 Prin caz fortuit se intelege acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia concesionarului, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

CAPITOLUL XVI.DISPOZITII FINALE :

Art. 15. 1 Prezentul contract de concesiune se completeaza cu prevederile Codului civil si ale Codului administrativ.

15.2 Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in doua exemplare originale, din care unul pentru fiecare parte, astazi _____, data semnarii lui, la sediul unitatii administrativ teritoriale Municipiul Arad, judetul Arad.

CONCEDENT
MUNICIPIUL ARAD

CONCESIONAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONIU
Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat

PROCES – VERBAL
de predare – primire al terenului
situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu,
înscris în C.F. nr. 363227 Arad,
încheiat azi __.__.2023

Direcția Patrimoniului, prin Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat, având în vedere contractul de concesiune nr. _____ din data de _____.2023 a procedat la predarea imobilului situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, înscris în C.F. nr. 363227 Arad, nr. cad. 363227 în suprafață de 4.936 mp., către _____.

CONCEDENT

CONCESIONAR

FIȘA OFERTANTULUI

1. Ofertant.....
2. Sediul societății sau adresa.....
3. Telefon.....
4. Adresă e-mail.....
5. Reprezentant legal.....
6. Funcția.....
7. Cod fiscal/C.I. sau B.I.
8. Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului/CNP.....
9. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică/fizică este sau nu, înregistrată în scopuri plătitoare de TVA.....
10. Nr. cont bancar.....
11. Banca.....
12. Capitalul social (mil. lei).....
13. Cifra de afaceri (mil. lei).....
14. Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul.....
15. Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale.....
-
-
-
-

Data,

Ofertant,

L.S.

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

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, pentru concesionarea terenului înscris în CF nr. _____, nr. cad./top. _____, în suprafață de _____ mp, situat în mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, teren proprietate privată a Municipiului Arad.

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 fizică)

voi participa personal sau în numele meu va participa dl./dna. _____, posesor(posesoare) al(a) C.I. seria _____, nr. _____, împuternicit prin Procura Notarială nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

(persoana juridică)

în numele societății comerciale va participa dl./dna. _____, posesor (posesoare) al(a) C.I. seria _____, nr. _____, împuternicit prin Delegația nr. _____ sau Împuternicire nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să reprezinte societatea și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data,

Ofertant,

FORMULAR DE OFERTĂ

Pentru terenul înscris în C.F. nr. 363227 Arad, nr. cad. 363227, situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, având suprafața de 4.936 mp

oferim o redevență de _____ euro/mp/an (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 menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

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

L.S.

*)având în vedere faptul valoarea minimă a redevenței/mp este de 5,45 euro, respectiv valoare minimă estimată a redevenței anuale este de 26.904 euro.

Ofertant,

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, normelor de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să respect prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului și a normelor de apărare împotriva incendiilor. De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului și a normelor de apărare împotriva incendiilor și că în cazul în care voi deveni proprietarul imobilelor le voi utiliza doar în conformitate cu destinația stabilită prin Certificatul de Urbanism nr. _____, înțelegând că nu voi putea utiliza imobilul în niciun fel de activități poluante sau care ar putea genera poluare de orice fel.

Data completării

Ofertant,