

STUDIU OPORTUNITATE  
In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

---

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
**NR. 91 / 24.04.2023**  
**PRIVIND INCHIRIEREA**  
**IMOBILULUI TEREN SI CLADIRE,**  
**SITUAT IN ARAD, CALEA RADNEI (STR. I. MANIU),**  
**BL. 108/b, ap. 28,**  
**CF 302675-C1-U2 ARAD**

SOLICITANT: MUNICIPIUL ARAD

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

AUTOR: ING. LUCA FLORICA

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

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



## SCRISOARE DE TRANSMITERE

Referitor la întocmirea *STUDIULUI DE OPORTUNITATE in vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire, situat in municipiul Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu), Bl. 108/b, ap. 28, parter, inscris in CF 302675-C1-U2 ARAD*, la cererea dvs și în baza contractului încheiat, am verificat situația acestui imobil în contextul condițiilor din teren la data întocmirii studiului, conform documentelor care mi-au fost puse la dispoziție, a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum și a analizei efectuate.

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

**Modul de determinare a valorii chiriei estimate pentru inchiriere** – are la baza *chiria de piata practicata la nivelul municipiului Arad*, valoare definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor Ed. 2022, ANEVAR, astfel:

*Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (SEV 104, AL. 40.1).*

**Beneficiar studiu** - Municipiul Arad prin Consiliul Local al Municipiului Arad

**Data studiului** – 24.04.2023, dată la care este valabila și valoarea chiriei.

### Rezultate obținute:

Chiria de piata lunara Apartament nr. 28 CF 302675-C1-U2 ARAD = 560 EUR,  
respectiv 3,5 EUR/mp Suprafata construita

Chiria de piata lunara a terenului 100 mp cota parte = 50 EUR, respectiv 0,5 EUR/mp

*Pentru cursul de schimb de 4,9293 LEI/EUR, valabil la data de 24.04.2023, valorile se prezinta astfel:*

Chiria de piata lunara Apartament nr. 28 CF 302675-C1-U2 ARAD = 2.760,4 LEI

Chiria de piata lunara a terenului 100 mp cota parte = 246,5 LEI

*Respective chiriile anuale se prezinta astfel:*

Chiria de piata anuala Apartament nr. 28 CF 302675-C1-U2 ARAD = 6.720 EUR

Chiria de piata anuala a terenului 100 mp cota parte = 600 EUR

*Pentru cursul de schimb de 4,9293 LEI/EUR, valabil la data de 24.04.2023, valorile se prezinta astfel:*

Chiria de piata anuala Apartament nr. 28 CF 302675-C1-U2 ARAD = 33.124,9 LEI

Chiria de piata anuala a terenului 100 mp cota parte = 2957,6 LEI



## CUPRINS

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

## 1. Certificare studiu și valoare chiriei

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

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

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

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

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

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

### **Certific după cunoștința și părerea mea că:**

- expunerile faptelor din acest studiu sunt corecte și adevărate
- analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale
- nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate
- nu am nici o părtinire legată de proprietatea care face obiectul prezentului raport sau legată de părțile implicate în această evaluare
- angajarea mea în acest studiu și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului
- analizele, opiniile și concluziile noastre, precum și acest studiu au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări (CV prezentat în Anexe)
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanelor care semnează acest raport.
- subsemnata am inspectat personal proprietatea în cauză în luna aprilie 2023

## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

## 2. Sinteza studiului de oportunitate

Prezentul studiu de oportunitate se referă la bunuri aparținând domeniului public al municipiului Arad și anume imobilul situat în cartierul Micalaca, zona Miorita, Calea Radnei (str. I. Maniu), Bl. 108/b, ap. 28, parter, in scris in *CF 302675-C1-U2 ARAD*, compus din cladire nerezidentiala – apartament nr. 28 – spatiu comercial cu *nr. top: 2452/2453/662/1:2450/662/1/b/1:2450/662/4/1/XXVIII* – ap. 28 cu suprafata construita de 160 mp, cote parti comune 160/2570, cote teren 100/780 compus din: sala servire, 2 depozie, vestiar, birou, grup sanitar; partile comune sunt: subsol tehnic, casa scarilor, camera pubele, 2 uscatorii, casa liftului, lift, instalatii electrice, sanitare, incalzire centrala, gaz la bucatatorii, acoperis terasa, antena radio-TV.

Apartamentul este amplasat într-un bloc S+P+8E, fiind spatiu comercial la parter.

**Obiectul studiului de oportunitate** – imobilul situat in Arad, cartier Micalaca, zona Miorita, Calea Radnei (str. I. Maniu), Bl. 108/b, ap. 28, parter, bunuri prezentate în tabelul următor:

TABEL 1 *Imobil - teren si constructie situate în Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu), Bl. 108/b*

CF	Top	suprafata construita desfasurata - mp	observatii	proprietate	Nr. Inventar
302675-C1-U2 ARAD	Top: 2452/2453/662/1:2450 /662/1/b/1:2450/662/4 /1/XXVIII	160 mp	ap. 28 cu suprafata construita de 160 mp, cote parti comune 160/2570, cote teren 100/780 compus din: sala servire, 2 depozie, vestiar, birou, grup sanitar	Municipiul Arad, domeniul public	573
302675 ARAD		100 mp	Teren aferent ap 28, Calea Radnei, Bl. 108/b	Municipiul Arad, domeniul public	576

**Scopul studiului de oportunitate** - este de a estima nivelul chiriei lunare, aferente imobilului – teren si constructie - la data întocmirii studiului de oportunitate, a oportunității inchirierii, precum și a duratei de inchiriere.

**Tipul valorii chiriei estimate pentru inchiriere** - este chiria de piață, valoare definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022, ANEVAR, standarde cu valabilitate si in 2023.

*Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (SEV 104, AL. 40.1) .*

**Beneficiar studiu** -Municipiul Arad prin Consiliul Local al Municipiului Arad

**Data studiului** – 24.04.2023, dată la care sunt valabile și valorile chiriei.

**Rezultate obținute:**

Chiria de piata lunara Apartament nr. 28 CF 302675-C1-U2 ARAD = 560 EUR, respectiv 3,5 EUR/mp Suprafata construita

Chiria de piata lunara a terenului 100 mp cota parte = 50 EUR, respectiv 0,5 EUR/mp

*Pentru cursul de schimb de 4,9293 LEI/EUR, valabil la data de 24.04.2023, valorile se prezinta astfel:*

Chiria de piata lunara Apartament nr. 28 CF 302675-C1-U2 ARAD = 2.760,4 LEI

Chiria de piata lunara a terenului 100 mp cota parte = 246,5 LEI

*Respective chiriile anuale se prezinta astfel:*

Chiria de piata anuala Apartament nr. 28 CF 302675-C1-U2 ARAD = 6.720 EUR

Chiria de piata anuala a terenului 100 mp cota parte = 600 EUR

*Pentru cursul de schimb de 4,9293 LEI/EUR, valabil la data de 24.04.2023, valorile se prezinta astfel:*

Chiria de piata anuala Apartament nr. 28 CF 302675-C1-U2 ARAD = 33.124,9 LEI

Chiria de piata anuala a terenului 100 mp cota parte = 2957,6 LEI



STUDIU OPORTUNITATE  
In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

### 3. Prezentarea și analiza bunurilor supuse inchirierii

#### 3.1. Identificarea și descrierea activelor

##### 3.1.1. Identificarea activelor

Cladirea si terenul care fac obiectul inchirierii, sunt inscrise in CF 302675-C1-U2 ARAD, astfel:



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 302675-C1-U2 Arad

Nr. cerere 37447  
Zisua 30  
Luna 03  
Anul 2018  
Cnd verificare  
  
110056624064

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate Individuală Nr. CF vechi: 8542 Micalaca

Adresa: Loc. Arad, Str. I. Maniu, Bl. 108/b, Ap. 28, Jud. Arad, parter

Părți comune: subsol tehnic, casa scarilor, camera pubele, 2 uscatorii, casa liftului, lift, instalatii electrice, sanitare, incalzire centrala, gaz la bucatarii, acoperis terasa, antena radio-TV.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2452/2453/662 /1: 2450/662/1/b/1 : 2450/662/4/1/X XVIII	160	-	160/2570	100/780	compus din: sala servire, 2 depozite, vestiar, birou, grup sanitar.

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

B. Partea II. Proprietari și acte	
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>9519 / 12/11/1991</b>	
Act nr. 0;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE construire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	1) STATUL ROMAN
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 8542 Micalaca)
<b>37447 / 30/03/2018</b>	
Act Administrativ nr. 87+ ANEXA, din 27/02/2018 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniu public
B3	Inscrierea provizorie, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD



Conform extrasului de Carte Funciara, imobilul nu are sarcini:

C. Partea III. SARCINI .	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

### 3.1.2. Descrierea imobilului supus inchirierii

Municipiul Arad este așezat în extremitatea vestică a României, în sudul Crișanei și în nordul Banatului, în șesul întins al Tisei, în câmpia aluvionară a Aradului, parte a Câmpiei de Vest. Este primul oraș important din România la intrarea dinspre Europa Centrală, fiind situat pe malul râului Mureș, în apropierea ieșirii acestuia din culoarul Deva-Lipova. Teritoriul administrativ al municipiului este de 252,85 kmp.

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

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

Amplasamentul imobilului analizat – situat în cartierul Micalaca, zona Miorita, Calea Radnei (str. I. Maniu), este în zona centrală a cartierul Micalaca si municipiului Arad, iar imobilul analizat dispune de urmatoarele utilități: curent electric, apa curenta, canalizare, gaz metan, telefonie; incalzirea termoficare de la CET Arad.

Conform *Certificatului de Urbanism nr. 428/27.03.2023* emis de Primaria Municipiului Arad, zona este *zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri – subzona constructii comerciale* .

Regimul tehnic este, dupa cum urmeaza:

## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

**3. REGIMUL TEHNIC**

Teren situat in U.T.R. 29, ISco29a (subzona constructii comerciale) in conformitate cu regulamentul aferent P.U.G.

Echipare cu utilitati : apa, canalizare, energie electrica, gaz, telefonie.

Indicatorii P.O.T. si C.U.T. se vor mentine -nu se accepta nici o extindere pe orizontala si/sau pe verticala.

Se vor putea executa:

a) fara autorizatie de construire : lucrarile mentionate la art.11 alin.2 lit.b), c), d), e), g), h), i) din Legea nr.50/91 rep. cu modificarile si completarile ulterioare. ;

b) cu autorizatie de construire : orice alte lucrari care nu sunt mentionate mai sus.

Accesul la imobilul de inchiriat, compus din Apartament la parter de bloc si teren cota parte se face din Calea Radnei, direct.

*Amenajările aferente terenului:*

Din datele extrase din Certificatul de Urbanism nr. 428/27.03.2023, rezulta urmatoarele:

- terenul pe care este amplasat imobilul S+P+8E este intravilan curti constructii situate in UTR 29, Isco29a – subzone constructii comerciale, proprietatea municipiului Arad – domeniul public;
- Utilitatile de care dispune imobilul sunt: apa, canalizare, energie electrica, gaz, telefonie

*Descrierea constructiva a cladirilor:*

Cladirea care adaposteste AP. 28 este Bloc de locuinte de tip subsol + parter + 8 etaje (S+P+8E), cu spatii comerciale la parter:

Caracteristicile constructive ale cladirii sunt:

- fundatii din beton
- structura de rezistenta beton
- inchideri din zidarie din caramida
- compartimentari din zidarie din caramida
- planseu din beton
- acoperis terasa
- tamplaria exterioara PVC cu geam termopan
- tamplaria interioara lemn
- pardoselile: gresie si parchet laminat
- finisajele interioare: tencuieli, zugraveli lavabile
- finisaje exterioare: tencuieli stropite, vitrina si caramida aparenta
- incalzire termoficare, CET Aradd

Cladirea a fost construita in perioada 1984-1990, a fost bine intretinuta, nu a necesitat reparatii capitale, .

Se estimează starea tehnică a clădirii pe următoarele categorii:

**Foarte bună (FB)** – situație în care *s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente, reparații capitale.*

**Bună (B)** – situație în care *s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale.*

**Satisfăcătoare (S)** – situație în care *s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere, neglijându-se complet lucrările de reparații curente și capitale.*

Starea tehnică a cladirilor este buna.

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

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

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

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
- b) concesionate;
- c) închiriate;
- d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;
- e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

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

- Cladirea AP. 28 a fost utilizata, pana in anul 2018, de catre Politia Locala Arad, in baza unui contract de dare in folosinta gratuita a imobilului; in urma fuziunii prin absorbtie de catre CLM Arad a fostei Politii Locale Arad, aceste contracte au incetat de drept; constatandu-se necesitatea extinderii spatiilor pentru Institutiile

din sistemul de ordine si siguranta publica (IPJ), este oportuna inchirierea acestui spatiu pentru servicii publice in interesul societatii civile

- Oportunitatea selectarii unui locatar (chirias) care sa ofere un raport pret/calitate a serviciilor optim si o valoare a chiriei, maxima, dispus sa investeasca in cladiri pentru a le aduce la o stare functionala pentru serviciile respective
- Inchirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului inchiriat, in sarcina locatarului
- Locatarul va acoperi în întregime costurile de întreținerea și exploatarea a spatiului inchiriat
- Amenajarea si exploatarea amplasamentului se va face pe cheltuiala locatarului, fara a implica resurse financiare, logistice si umane din partea autoritatilor publice locale
- Administrarea eficientă a domeniului public al municipiului Arad, respectiv a imobilului supus procedurii de inchiriere
- Dezvoltarea economica a Municipiului Arad, prin dezvoltarea sectorului privat
- Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare, prin incasarea chiriei
- Locatarul va avea obligatia sa respecte legislatia in vigoare pe probleme de mediu, prin contractul de inchiriere
- Contractul de inchiriere transfera responsabilitatea cu privire la obligatiile de protectie a mediului, locatarului, astfel:
  - Luarea tuturor masurilor necesare pentru diminuarea poluarii solului si a apelor subterane
  - Reducerea pierderilor prin practice de buna gospodarie
  - Asigurarea intretinerii si dezvoltarii spatiilor verzi, (gazon, arbori, arbusti, flori) in zona inchiriata
  - Gestionarea eficienta a deseurilor si mentinerea conditiilor de igiena cerute de reglementarile legale in vigoare

## 4. Metodologia de determinare a chiriei minime

### 4.1 Termeni de referință ai evaluării

#### *Declararea conformitatii evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR*

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

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

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

- STANDARDE GENERALE:
  - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
  - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
  - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
  - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
  - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
  - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- STANDARDELE PENTRU ACTIVE:
  - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
  - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Am luat in considerare valoarea de piata si chiria de piata, scopul evaluării fiind aprecierea chiriei de piata a unei proprietati imobiliare destinata pentru inchiriere.

Definitia **valorii de piata** (SEV 104, paragraf 30.1):

*Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluării, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa o activitate de marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

Definitia **Chiriei de piata**, conform SEV 104, paragraph 40.1

*Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu*

*clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

### ***Ipoteze și ipoteze speciale***

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

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

## 4.2 ANALIZA PIETEI

### *Generalități*

Piața real estate se caracterizează prin următoarele trăsături definitorii<sup>i</sup>:

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

Analiza următoare este structurată pe principiile evaluării, așa cum sunt ele recomandate de ANEVAR<sup>iii</sup>:

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



- factorii externi.

## 1. Piața internațională

Indicele internațional al companiilor de materiale de construcții cunoaște în 2022 o scădere<sup>iv</sup>, produsă după o creștere accentuată după lockdown-ul pandemic. Trendul ascendent rezistă momentan, deși se află în divergență cu evoluția descendentă a volumelor.



Și indicele REIT Europe prezintă scăderi accentuate, cu recomandări tehnice de vânzare. Trendul principal descendent se menține, dar și pragul suport rezistă în momentele de scădere.

## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

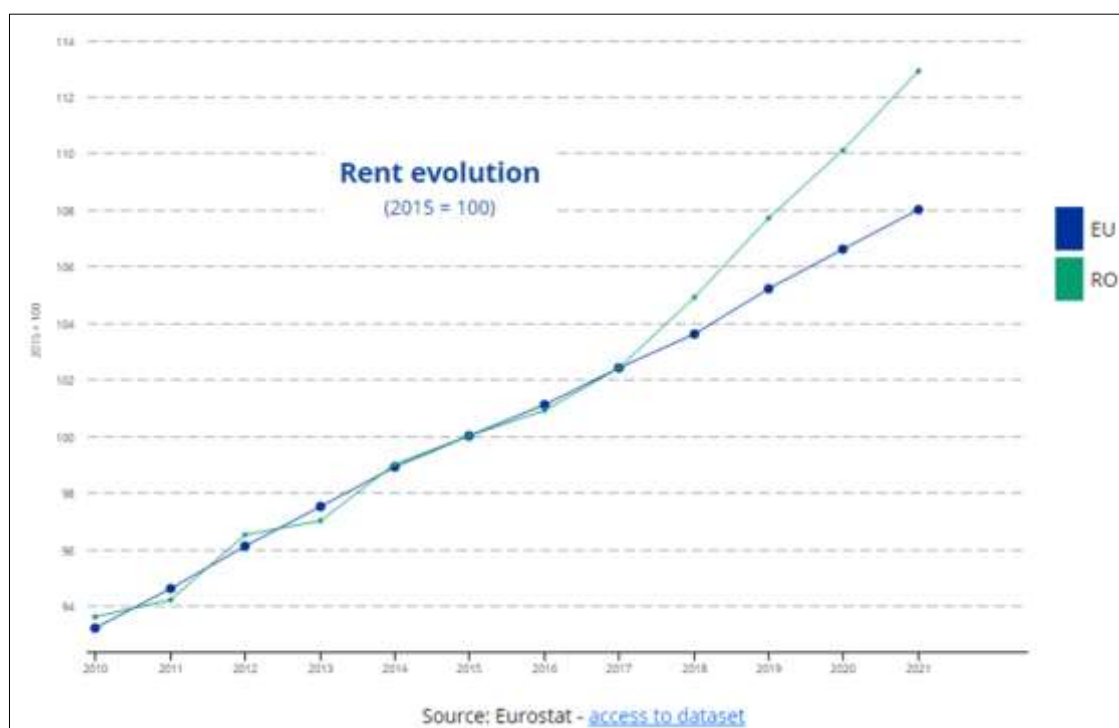


Pe plan european, prețul spațiilor locative<sup>v</sup> cunoaște o creștere abruptă după recesiunea mondială declanșată de criza americană subprime.

O evoluție similară o au și chiriile spațiilor rezidențiale.

Observ de asemenea concordanța evoluției pieței interne cu mediile europene.

**STUDIU OPORTUNITATE**  
 In vederea inchirierii imobilului compus din  
 teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
 intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD



În schimb, rentabilitatea în domeniu este mult superioară în România comparativ cu media europeană.

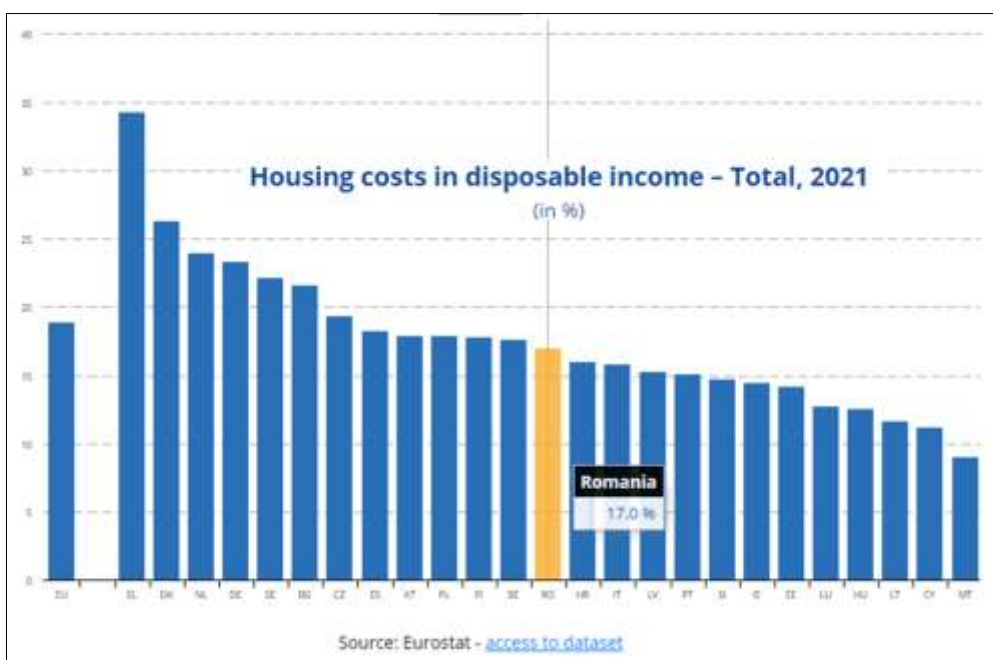
## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

Costul lucrărilor de construcții a crescut și el în ultima decadă, România cunoscând o  
augmentare mai mare decât nivelul european.



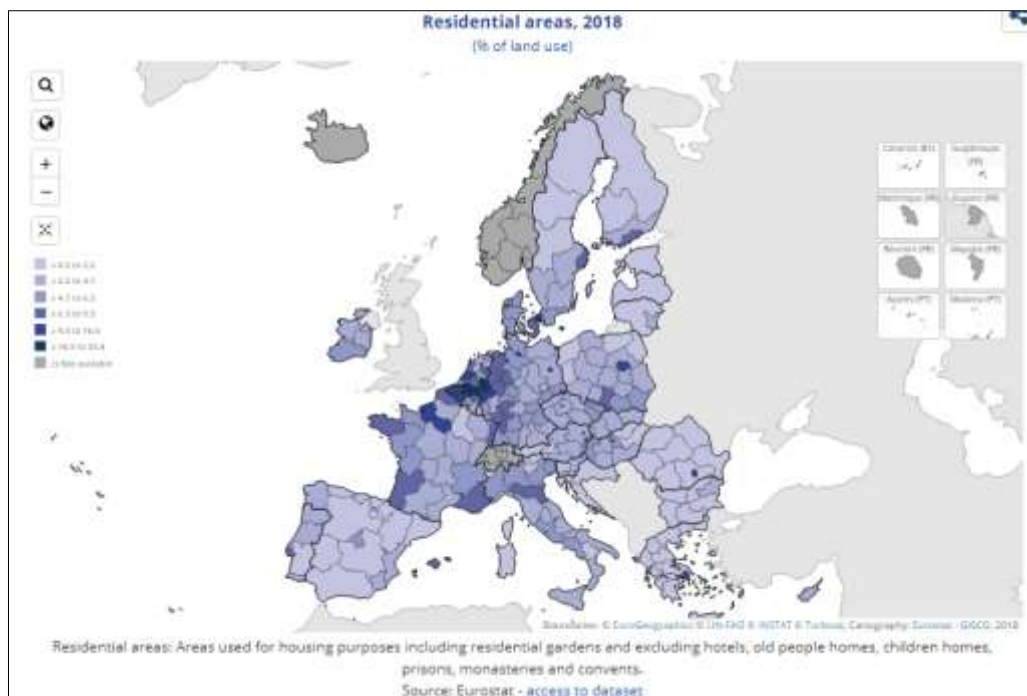
România stătea relativ bine și la capitolul posibilităților de susținere a costurilor  
locuințelor (statistică valabilă înainte de criza energetică declanșată de războiul Ruso-  
Ucrainian).



## STUDIU OPORTUNITATE

În vederea închirierii imobilului compus din teren și clădire, situat în Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28, întabulate în CF 302675-C1-U2 ARAD

În fine, din punct de vedere al POT, România are un grad restrâns de ocupare a spațiului destinat construcțiilor locale.

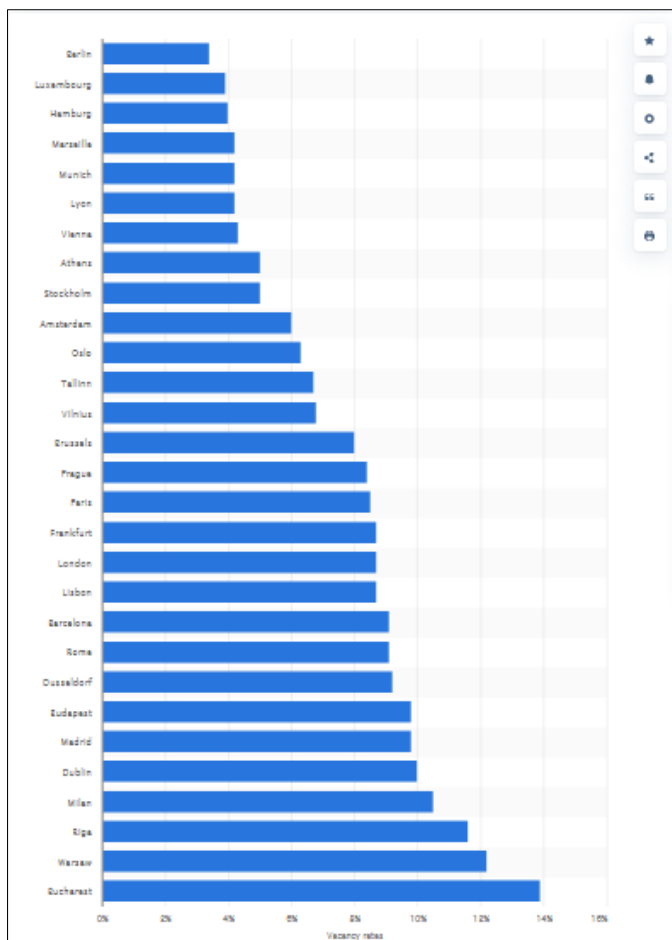


Datorită pandemiei (și consecinței acesteia, munca la distanță), ocuparea spațiilor de birouri a scăzut din 2020<sup>vi</sup>, cu Bucureștiul ocupând ultimul loc în statistica Prime office vacancy rates in selected European cities in 1st quarter 2022<sup>vii</sup>.



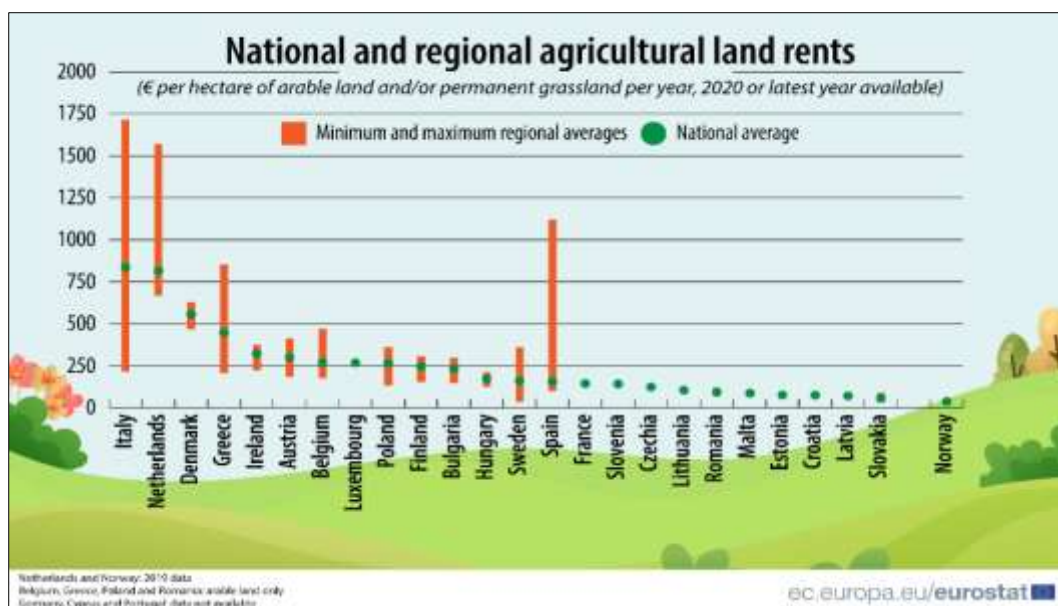
## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD



Cât privește renta terenurilor agricole, aceasta este foarte variată în Europa<sup>viii</sup>, cu valori minime în România.

**STUDIU OPORTUNITATE**  
 In vederea inchirierii imobilului compus din  
 teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
 intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD



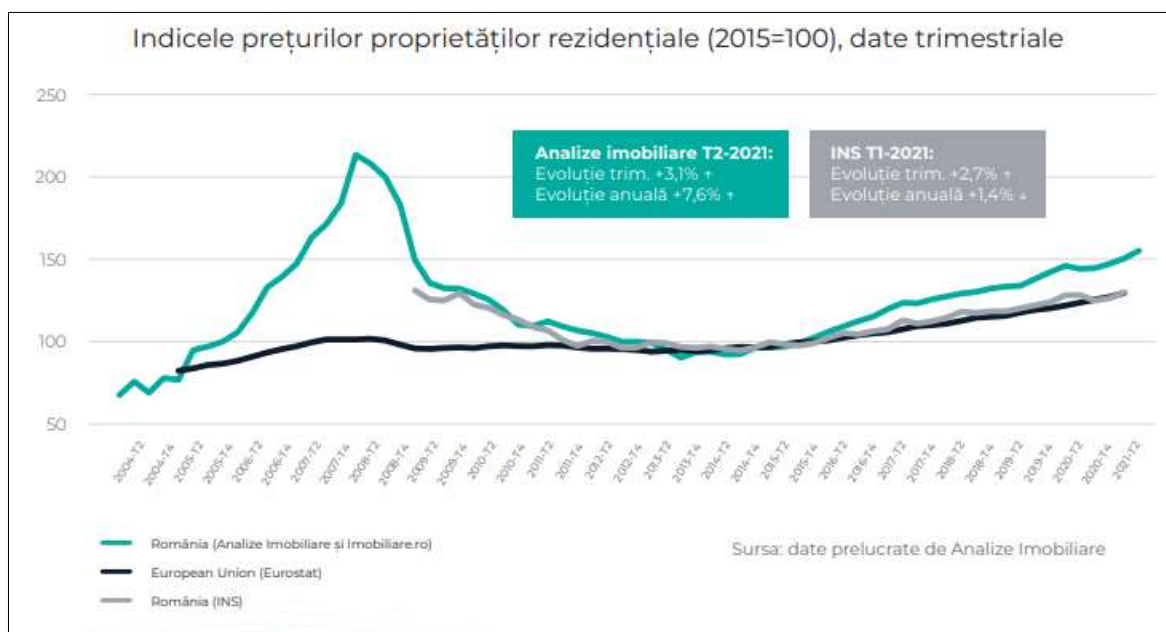
## 2. *Evoluția pieței imobiliare interne*

Conform indicelui imobiliar<sup>ix</sup>, prețul mediu solicitat pentru apartamentele din blocuri (euro/mp util) și-a reluat creșterea, tinzând din nou (similar crizei subprime) spre valori ne-sustenabile.



## STUDIU OPORTUNITATE

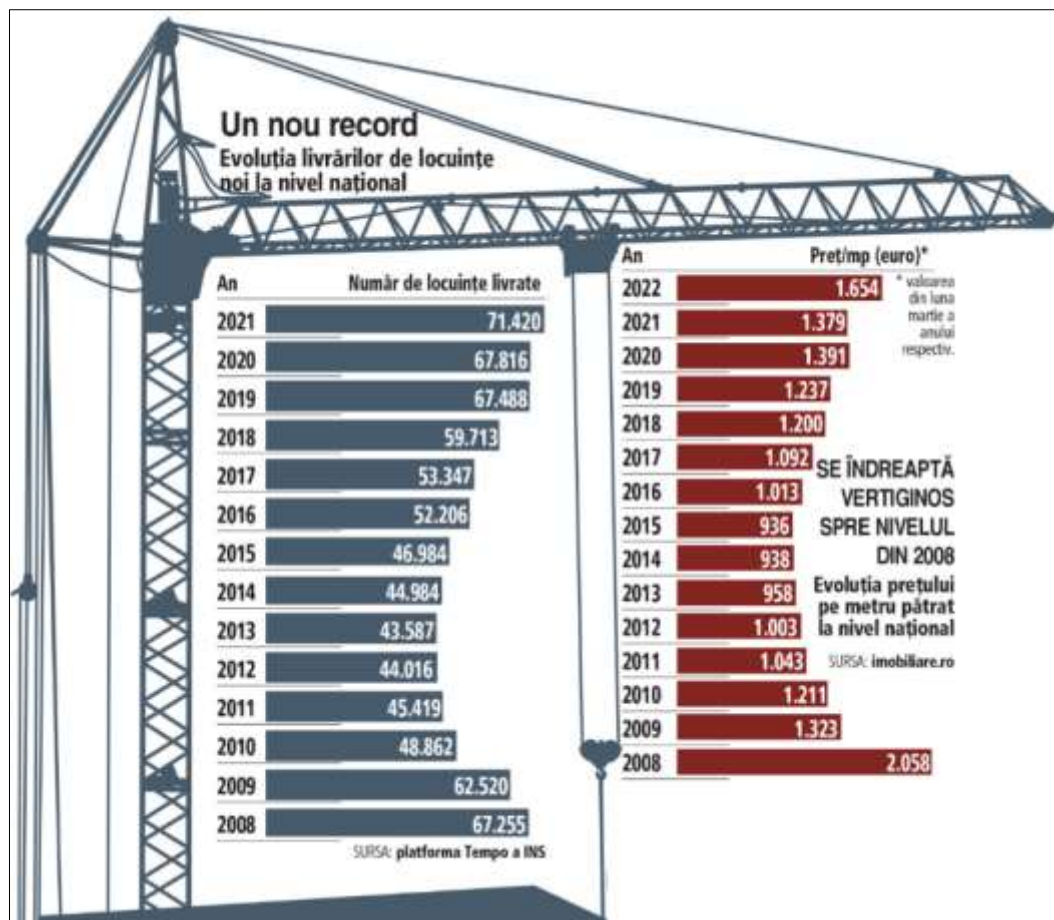
In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD



Surprinzător, pandemia a oprit doar pentru scurt timp evoluția ascendentă a imobiliarelor<sup>x</sup>.

## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28, intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD



Evoluțiile prețurilor și a chiriilor în România sunt similare cu mediile europene și se află pe un trend puternic ascendent, similar, de altfel, indicelui total al inflației<sup>xi</sup>.

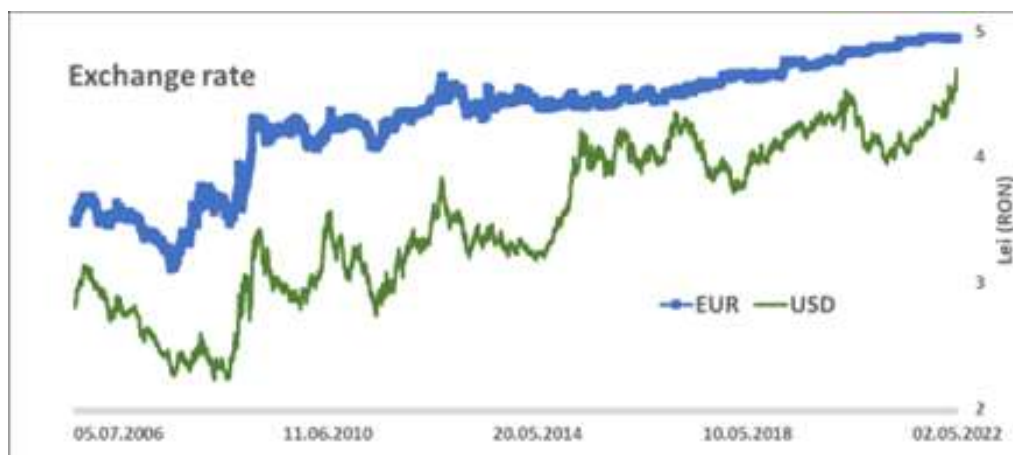
Mediul economic intern este favorabil încă<sup>xii</sup>, dar există semnale că finanțele mondiale se supraîncălzesc, ceea ce ar necesita o atenție sporită din partea statelor și băncilor.

## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28, intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD



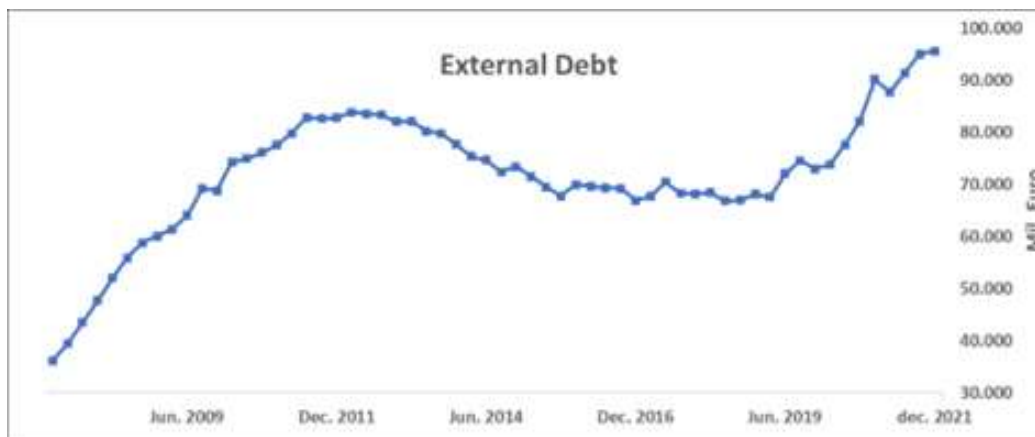
Cursul valutar este controlat de Banca Națională, care, conform legii, poate interveni în piață fără ca aceasta să poată fi considerată manipulare. În consecință, cursul EUR/RON este relativ stabil<sup>xiii</sup> și este destul de puțin sensibil la evoluțiile politice.



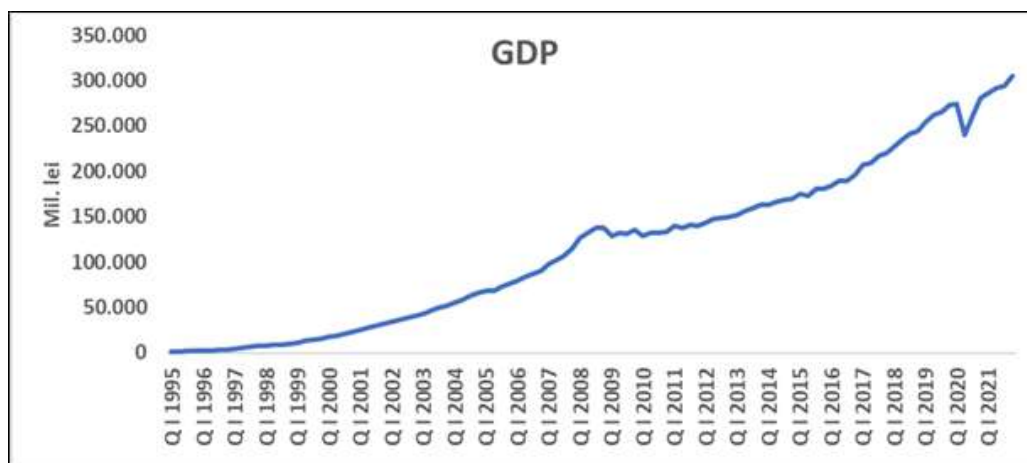
Datoria externă este în creștere. Investițiile au evoluat în ritm mai lent, astfel că mare parte din datorie se datorează creșterii consumului.

## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28, intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD



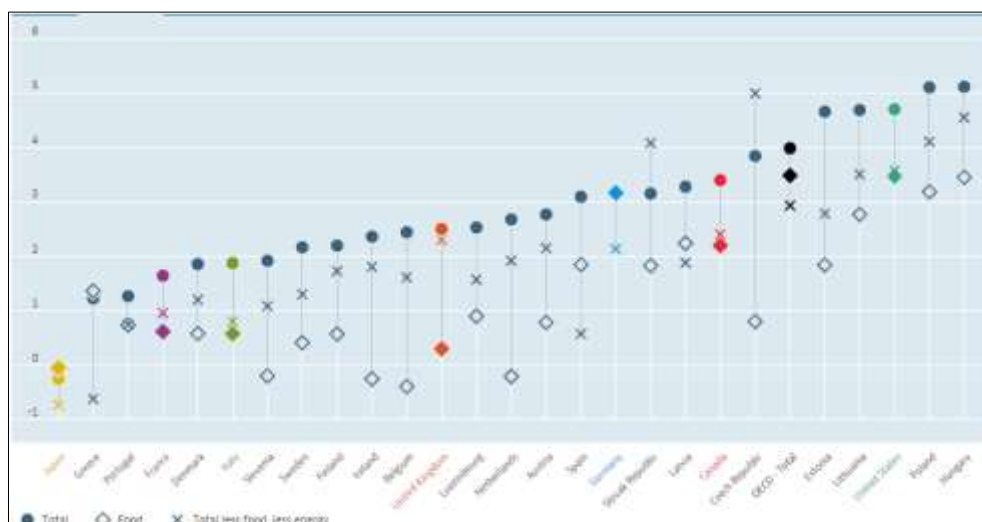
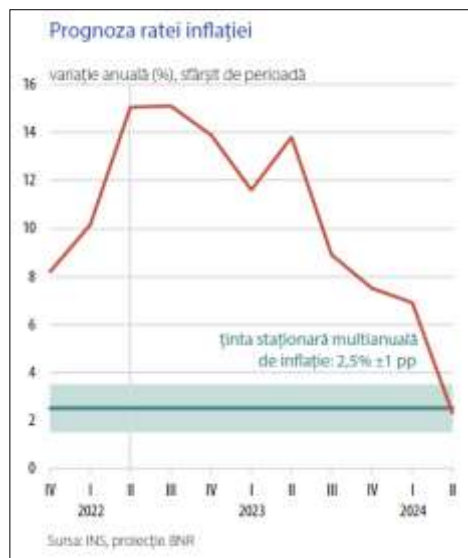
Produsul intern brut este și el în creștere, previziunile specialiștilor fiind optimiste în continuare<sup>xiv</sup>.



Inflația a crescut amenințător<sup>xv</sup>, la rate chiar mai mari decât în Europa<sup>xvi</sup>, dar cu previziuni de revenire la normal.

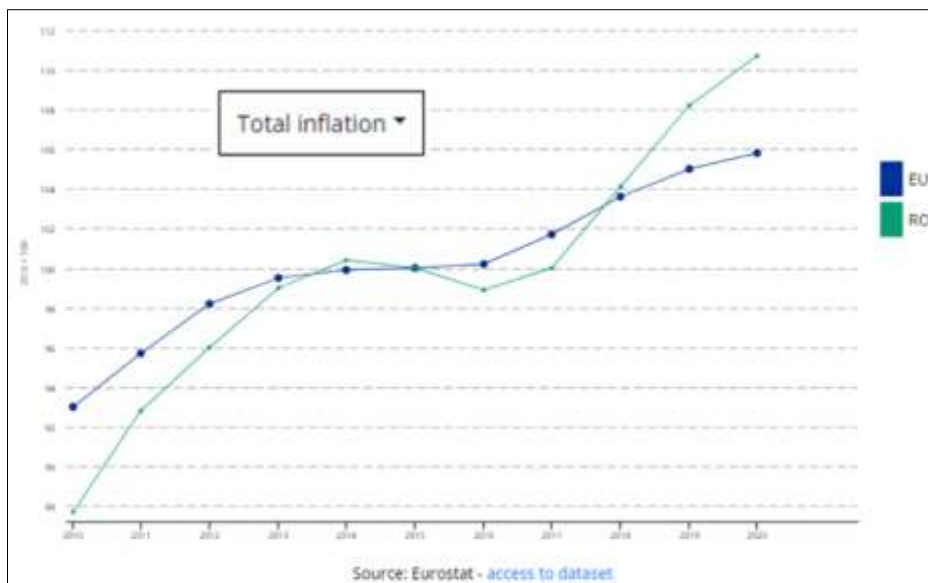
## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28, intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD



## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28, intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD



Proгноzele naționale au fost recent ajustate la un nivel rezonabil<sup>xvii</sup>:

Produsul intern brut (creștere reală, %)	2022	2023	2024	2025
<b>CNSP 2022-2025</b>				
Proгноza de vară	3,5	3,7	4,7	4,5
Proгноza de primăvară	2,9	4,4	4,8	4,5
Diferențe (puncte procentuale)	0,6	-0,7	-0,1	0,0
<b>COM 2022-2023</b>				
Proгноza de vară	3,9	2,9		
Proгноza de primăvară	2,6	3,6		
Diferențe (puncte procentuale)	1,3	-0,7		

Sentimentele din piață sunt pe un trend pozitiv<sup>xviii</sup>, în ciuda încercărilor mass-media de a crea panica unor crize economice.

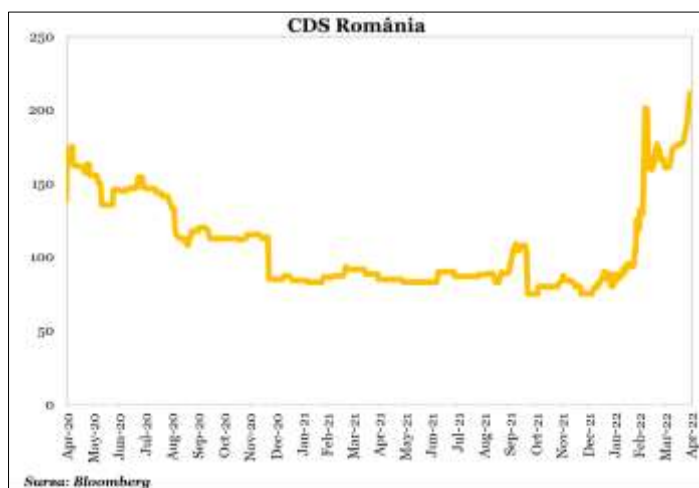
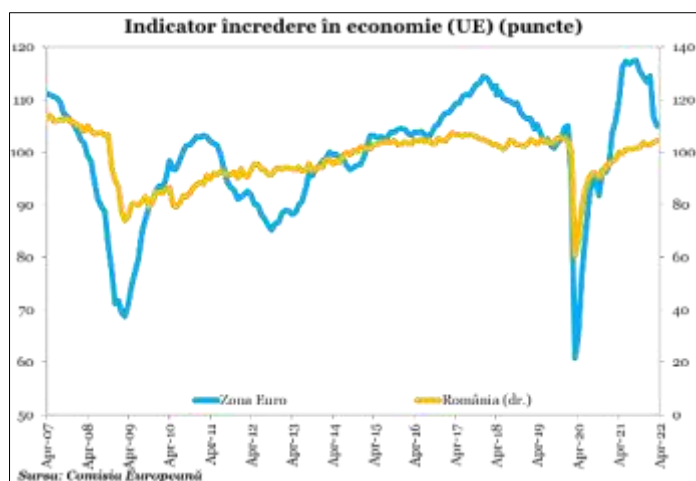
Totuși, percepția riscurilor rămâne ridicată, așa cum arată variația CDS-urilor (Costul asigurării împotriva riscului de default = incapacitate de plată – indicator listat și tranzacționat la bursă).

La prezentarea sus-menționată au fost încercate și câteva previziuni macroeconomice demne de urmărit.



## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28, intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD



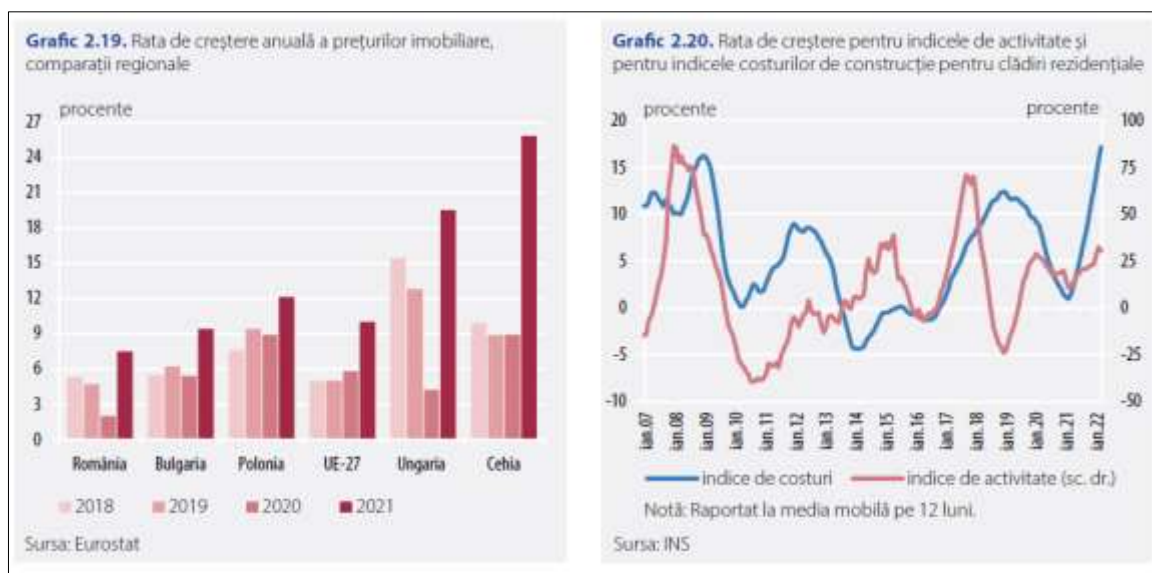
Indicator / an	2020	2021	2022	2023	2024
PIB nominal (miliarde EUR)	218.9	240.2	268.3	293.5	305.7
PIB real (% an/an)	-3.7	5.9	3.2	4.3	4.5
Consum privat (% an/an)	-5.1	7.9	3.7	5.6	5.0
Investiții productive (% an/an)	4.1	2.3	4.7	4.1	5.5
Consum public (% an/an)	1.8	0.4	3.7	4.3	4.3
Exporturi (% an/an)	-9.4	12.5	5.0	5.4	7.2
Importuri (% an/an)	-5.2	14.6	6.0	6.4	7.5
Rata șomajului (%)	6.1	5.5	5.5	5.5	5.4
Inflația* (IAPC) (% an/an, medie)	2.3	4.1	8.0	4.3	3.3
Rata de dobândă de referință (%)	1.50	1.75	3.50	4.00	3.50
Deficit bugetar (% PIB) (ESA)	9.3	7.1	6.3	3.0	2.5
Contul curent (% PIB)	-5.0	-7.1	-5.0	-4.5	-3.3
Rata de dobândă titluri 10 ani (medie anuală) (%)	3.9	3.7	6.2	5.1	5.2
EUR/RON (medie anuală)	4.84	4.92	4.98	5.03	5.06



## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

Din Raportul BNR asupra stabilității financiare<sup>xix</sup> de la mijlocul anului anului 2022, idea este bază legată de proprietățile imobiliare pare a fi: « *Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a dinamizat în anul 2021, evoluție reflectată de majorarea numărului de tranzacții (+37 la sută în intervalul aprilie 2021 – martie 2022 față de aceeași perioadă a anului anterior, conform datelor ANCPI). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în cursul anului 2021 (+7,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune (Grafic 2.19), dar și sub media Uniunii Europene (10 la sută).*»

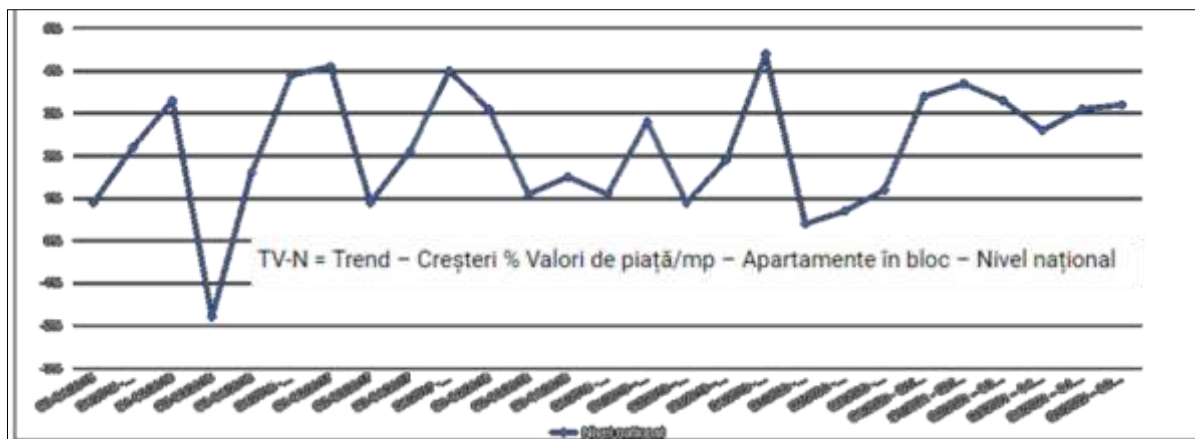


## 2.1. Valori reprezentative

ANEVAR propune un indice imobiliar la nivel de municipii și la nivel național<sup>xx</sup>. Reținem că din 2016 creșterea trimestrială nu mai înregistrat valori negative – adică, apartamentele s-au scumpit încontinuu.

## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28, intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD



Din ultima revistă editată de ANEVAR<sup>xxi</sup> rezultă câteva cifre și grafice semnificative pentru nivelul prețurilor actuale:

Nr. crt.	Municipiu/ Oraș	Valoare de piață (€/ mp)
1	Cluj-Napoca	1.984
2	București	1.461
3	Brașov	1.365
4	Timișoara	1.349
5	Constanța	1.341
6	Craiova	1.284
7	Târgu Mureș	1.249
8	Iasi	1.227
9	Oradea	1.221
10	Sibiu	1.215

Nr. crt.	Municipiu/ Oraș	Valoare de piață (€/ mp)
1	Cluj-Napoca	1.755
2	Constanța	1.584
3	Timișoara	1.383
4	Sibiu	1.240
5	Iasi	1.161
6	Craiova	1.152
7	Oradea	1.068
8	Pitești	990
9	Arad	917
10	Alba Iulia	914

Pentru Arad, valoarea de piață casă + teren este de 917 €/mp, iar pentru apartament în bloc este de 1.037 €/mp.

Pentru spațiile ne-locative, datele prelucrate din revistă, provenind de la Colliers International, Darian DRS, Cushman & Wakefield Echinox, Jones Lang LaSalle, Knight Frank relevă următoarele valori medii:

## STUDIU OPORTUNITATE

În vederea închirierii imobilului compus din  
teren și clădire, situat în Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
întabulate în CF 302675-C1-U2 ARAD

Tip spații	Municipii	Chirie clasa A eur/mp/lună		Grad neocupare		Rata de capitalizare	
Birouri	București	8,00	18,75	13,11%	20,00%	6,50%	9,50%
	Cluj, Iași, Timișoara, Brașov	10,00	16,00	4,50%	20,00%	7,25%	10,00%
	Arad, Sibiu, Craiova, Ploiești	7,00	14,00	10,00%	20,00%	8,75%	10,50%
Centre comerciale	București	20,00	75,00			6,75%	9,25%
	Cluj, Iași, Timișoara, Brașov	14,00	45,00			7,50%	10,00%
	Arad, Sibiu, Craiova, Ploiești	10,00	30,00			8,00%	10,50%
Industrial	București	3,10	5,50	4,20%	5,00%	7,25%	9,50%
	Cluj, Iași, Timișoara, Brașov	3,20	5,00	5,40%	15,00%	7,75%	10,50%
	Arad, Sibiu, Craiova, Ploiești	2,60	5,00	2,20%	5,00%	8,00%	11,00%

Conform unor publicații recente<sup>xxii, xxiii</sup>, prețul apartamentelor din Arad se situează în plaja de valori următoare:

**Cât costă chiria sau o casă în Arad?**

- Chiria pentru un apartament cu un singur dormitor în centru= 215.08€
- Chiria pentru un apartament cu un singur dormitor în suburbii= 159.77€
- Chiria pentru un apartament cu trei camere în centru= 327.82€
- Chiria pentru un apartament cu trei camere în suburbii= 252.85€
- Preț / m2 în centru= 918.01€
- Preț / m2 în suburbii= 683.47€

— vezi mai multe prețuri la apartamente

- Prețul unui apartament mic în centru= 55,080.6€
- Prețul unui apartament mare în centru= 91,801.0€
- Prețul unui apartament mic în suburbii= 41,008.2€
- Prețul unui apartament mare în suburbii= 68,347.0€
- Rata ipotecară= 3.53%



**STUDIU OPORTUNITATE**  
 In vederea inchirierii imobilului compus din  
 teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
 intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD



Conform Institutului național de statistică, indicele prețului în construcții<sup>xxiv</sup> se află pe un trend ascendent, multe dintre materiile prime scumpindu-se de 2÷3 ori în ultimul an.



## 2.2. Concluzii

În opinia mea, în acest moment prețurile imobiliarelor sunt ne-sustenabil de ridicate. Există un exces de bani în piață (la nivel internațional), concretizat în absurdități de genul Metavers, monede virtuale care nu se știe cât sunt de legale, firme care valorează miliarde de dolari pe hârtie sau care au PER-uri aberant de ridicate etc.

Petrolul a trecut de la cotații futures negative la valori spre 150 dolari barilul, energia are un preș insuportabil pentru populație în întreaga Europă, băncile trec de la dobândă zero la variații săptămânale în creștere – similare inflației, materiile prime pleacă de la minime spre maxime istorice, apar crize dintre cele mai ciudate: a semiconductorilor, a containerelor, a cine mai știe cui datorită războiului din Ucraina.

Mie mi se pare evident că trebuie luate măsuri drastice, de către state, bănci, organizații suprastatale etc, pentru că piața nu va putea regla singură aceste variații aberante.

Și piața imobiliară a suferit creșteri galopante, dar ele sunt momentan sustenabile.

Raționamentul meu este următorul: atâta timp cât un angajat (sau o familie) poate să-și permită să plătească credite ipotecare (principalul plus dobânzile) cu maxim jumătate din salariu, prețul apartamentelor nu este prea mare. Similar în cazul spațiilor comerciale, logistice sau industriale. Un argument în acest sens îl reprezintă comparația dintre creșterile salariale și cele ale imobieliilor<sup>xxv</sup>, realizată pentru principalele municipii.

Indici comparativi ai castigului salarial real si pretului de vanzare al locuintelor	Indicele castigului salarial real pentru anul 2021 (2015 = 100)	Indicele pretului de vanzare al locuintelor pentru anul 2021 (2015 = 100)
Cluj Napoca	174	180
Bucuresti	154	144
Timisoara	162	147
Iasi	174	149

Când acest raport nu va mai fi corect, piața imobiliară se va corecta, mai mult sau mai puțin sever.

Opinia specialiștilor:

*«Vânzările de locuințe a crescut și în primul trimestru al acestui an, pe fondul unei cererii în creștere, după o stagnare pe finalul lui 2021, în timp ce prețurile urmează și ele o traiectorie ascendentă, dar au început să apară incertitudini legate de evoluția pieței în următoarele luni, se arată într-un raport realizat de compania de evaluări imobiliare ValorEasy.»<sup>xxvi</sup>*

*«Doar în Cluj-Napoca prețurile de vânzare ale apartamentelor s-au apreciat mai mult decât salariul net. În Cluj-Napoca prețurile de vânzare ale apartamentelor s-au apreciat cu 80%, în termeni reali, în perioada 2015 – 2021, depășind creșterile câștigului salarial mediu real de 74%. Și în celelalte trei orașe mari analizate de ValorEasy (București, Iași și Timișoara) prețurile de vânzare s-au apreciat rapid, dar nu au depășit creșterile câștigului salarial.»<sup>xxvii</sup>*

*«„Impredictibilitatea a atins cote maxime, influențând profund piața. În această perioadă de război în Ucraina, asistăm la o scădere temporară a cererii și intenției de cumpărare. Este posibil să avem parte din nou de începutul unui nou ciclu imobiliar,*

*întocmai celui din 2008, declanșat de începutul unei noi crize economice. Cei care cunosc cu adevărat ciclurile imobiliare știau oricum că acesta urma să se declanșeze în anii următori (1-4 ani). La 14 ani de la declanșarea crizei imobiliare din 2008, care a constituit începutul unui ciclu imobiliar, este posibil să ne aflăm acum la începutul unui nou”, susține Vlad Gheorghiu, REALTOR și consultant imobiliar, membru APAIR (Asociația Profesională a Agenților Imobiliari din România), afiliat NAR (National Association of Realtors din SUA).»<sup>xxviii</sup>*

Din teleconferința cu investitorii pe Trimestrul 1 2022 a One United Properties SA<sup>xxix</sup> (dezvoltator imobiliar din București listat la Bursa de Valori București) am reținut următoarele:

- Sunt optimiști privind evoluția pieței imobiliare în viitorul previzibil. La fel a răspuns și EVER la această întrebare. Nu obțin autorizații la timp și nu pot construi cât ar putea vinde. Cererea de apartamente premium în București este mult mai mare decât oferta.
- 80% din apartamentele aflate în construire sunt deja precontractate. Stocul de apartamente din București este învechit, de proastă calitate, iar populația este în creștere continuă; deci, fundamental presiunea este pe cerere.
- Pe segmentul comercial prime, proprietățile din București sunt subevaluate: yield de 4% în Praga și de 6,5% în București.
- Consideră că pot transfera către clienți creșterea de prețuri la materiale. Creșterea costurilor este estimată la 5÷10% în 2022. Marja pentru rezidențiale este de peste 40% și este de așteptat să se mențină la acest nivel.

*În lipsa unui eveniment extrem, piața imobiliară va continua să crească, dar în ritm mai potolit - au fost de brokerii imobiliari invitați la webinar-ul de specialitate<sup>xxx</sup>, mai ales că adausul mediului al dezvoltatorilor români se situează la 30%, în comparație cu cei din sudul Spaniei, acolo unde marja este de 10÷15% (din cunoștințele lor). Susțineau că investițiile imobiliare continuă să fie un bun refugiu în fața devalorizării monedelor (inflației).*

La teleconferința cu investitorii a Impact SA din 29.08.2022, conducerea celui mai mare dezvoltator imobiliar pe segmentul rezidențial mediu (adică, nu de lux) din București și din țară (listat și la Bursă) a afirmat că piața specifică are loc de creștere, pentru că cererea se menține mai mare decât oferta pentru apartamentele de valoare medie. Ritmul de construire este lent, datorită și greutății de obținere a autorizațiilor de construire.



Și mai recent, Bloomberg<sup>xxx</sup> consemna opinii mult mai puțin optimiste: *«It's just getting started. From Sydney to Stockholm to Seattle, buyers are pulling back and house prices are falling — sometimes seeing double-digit declines. Meanwhile, millions of borrowers are seeing their monthly loan payments go up as interest rates increase. This rapid cooldown in real estate threatens to worsen a global economic downturn. According to some experts, the world will face a “synchronized housing market downturn in 2023 and 2024.” How it all plays out is a key variable for central bankers who want to tamp down inflation without hurting consumer confidence and triggering a deep recession.»*

Din câte se observă, mass media consemnează puține atitudini catastrofice, opinia generală fiind aceea că, dacă va urma o corecție, aceasta se va manifesta sub forma unei stagnări a prețurilor și a reducerii vânzărilor pe termen scurt.

Dacă însă economia mondială va intra în recesiune, spirala scăderii salariilor, creșterii șomajului și inflației, creșterii dobânzilor bancare până la niveluri insuportabile, reversul medaliei privind banii aruncați în economie după pandemie, toate acestea pot crea un cerc vicios care nu va ocoli piața imobiliară.

Ca argument, indicele S&P500 Real Estate din SUA<sup>xxxii</sup> nu arată niciun semnal pozitiv: dreapta de trend ascendent nu a fost spartă, dar cotația se apropie de media mobilă (20 de luni), benzile Bollinger s-au lățit, MACD a făcut intersecția mediilor în sens descendent, iar RSI arată clar o supra-cumpărare (supra-evaluare). Ce puțin pe moment, semnalele analizei tehnice sunt clar de short.





## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

Principalii indicatori calculați de Damodaran<sup>xxxiii</sup> la nivelul firmelor europene listate din domeniul Real Estate Development sunt:

Domeniu	$\beta$	Forward PER	P/BV	Cost of Capital	ROE	EV/EBITDA	Net Margin
R.E.I.T.	0,84	20,55	0,90	0,04	0,03	27,70	0,25
Real Estate (Development)	0,81	13,96	1,17	0,04	0,10	12,48	0,08
Real Estate (General/Diversified)	0,86	19,02	1,14	0,04	0,12	35,79	0,52
Real Estate (Operations & Services)	0,67	41,31	1,16	0,04	0,15	31,93	0,66

Dezvoltatorii imobiliari români au evoluții sinuoase la bursă<sup>xxxiv</sup>:



Specific pieței vestice, din ofertele dezvoltatorilor am extras următoarele valori:

## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28, intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

Tip activ	CîB [eur/mp]	Explicații
Bloc Arad	415	dezvoltator, prețuri 2021
Bloc Arad	580	constructor, 2021
Bloc Arad	> 900	constructor, finisată
Bloc Timișoara	650	constructor
Bloc Timișoara	640÷720	900÷1.000 eur/mp util
Bloc Timișoara	800÷850	dezvoltator, finisat
Case Arad, mini blocuri	700	dezvoltator, Vladimirescu
Hale Arad	460	constructor, 2021
Hale Arad	400÷560	constructor

Sinteza metodelor de evaluare a proprietăților imobiliare se regăsește în Raportul financiar<sup>xxxv</sup> la 30 iunie 2022 al One SA, unul dintre cei mai mari dezvoltatori imobiliari pe segmentul prime din România, societate listată la Bursa de Valori București:

#### 7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Pentru toate investițiile imobiliare, utilizarea lor curentă este echivalentă cu cea mai bună și cel mai înalt nivel de utilizare. Tehnicile de evaluare utilizate pentru determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare sunt:

- valorile juste sunt stabilite folosind tehnica comparației de piață. Modelul de evaluare are la bază prețul pe metru pătrat atât pentru teren, cât și pentru clădiri, derivat din date observabile din piață, pe o piață activă și transparentă;
- metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF). Modelul de evaluare bazat pe metoda DCF estimează valoarea actualizată a fluxurilor de numerar nete care vor fi generate de o clădire închiriată având în vedere rata de ocupare și costurile care vor fi achitate de chiriași. Estimarea ratei de actualizare are în vedere, printre altele, calitatea clădirii și amplasarea acesteia;
- abordarea reziduală de evaluare este folosită atunci când o proprietate are un potențial de dezvoltare sau redezvoltare, și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuielile efectuate cu privire la proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va achiziționa proprietatea în cauză la data evaluării în starea actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.
- Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe oferă un indicator de valoare prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării bazate pe venituri, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. Baza fundamentală pentru abordarea bazată pe venituri este că investitorii se așteaptă să primească o rentabilitate a investițiilor lor și că o astfel de rentabilitate ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție.

### *Analiza pieței imobiliare locale (Arad)*

Zona de vest a țării este una bine dezvoltată economic, cu o populație bine educată, cu nivel mediu de trai, care-și dorește case noi, frumoase. Tendința de înnoire se manifestă și în domeniul proprietăților industriale, majoritatea firmelor renunțând la a-și desfășura

activitatea în hale vechi uriașe, din beton armat, preferând hale noi, modulare, în structură ușoară metalică, mult mai ușor de întreținut și exploatat.

### ***Terenuri pentru construcții***

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

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

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

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

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

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

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

## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

## Analiza ofertei competitive

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

Din analiza pieței, am extras o serie de imobile oferite spre inchiriere, aflate în zonele centrală și ultracentrală, Micalaca, din care am selectat comparabilele utilizate în estimarea chiriei de piață:

		MICALACA - CALEA RADNEI	MICALACA - CALEA RADNEI	MICALACA	MICALACA	MICALACA
VALOARE CHIRIE	EUR	305	1209	350	375	200
SUPRAFATA	mp	60	320	85	75	32
CHIRIE UNITARA	EUR/mp	5.1	3.8	4.1	5.0	6.3
PIF		1990	2000	1995		
NIVEL		P	P+1E	P+1E+M	PARTER BLOC	PARTER BLOC

Din analiza pieței, se constată că, funcție de suprafața de închiriat, chirii pentru birouri variază între 3,8 EUR/mp, pentru suprafețe mari, amenajate și 10 EUR/mp, pentru suprafețe mici, sub 50 mp, în diverse zone din cartierul Micalaca.

### 4.3 Estimarea valorii chiriei

Pentru întocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit oferte din baza de date și dosarul de casă a evaluatorului, care pot fi consultate la cerere, iar la prezentul raport sunt anexate o selecție de date care au fost utilizate în procesul de evaluare și pentru care s-au stabilit corecțiile menționate în tabelele aferente. Comparabilele folosite în cadrul raportului pentru stabilirea valorii de piață au fost verificate telefonic și/sau faptic, prin deplasare la fața locului, în funcție de posibilitatea vânzătorului (ofertantului).

Procesul de estimare a “valorii de piață a chiriei” a ținut cont de scopul evaluării, de tipul bunului, de recomandările și ipotezele și ipotezele special (dacă există) cuprinse în prezentul raport. Estimarea valorii de piață a chiriei s-a făcut prin aplicarea abordării prin piață în evaluare.

Datele și informațiile preluate de la proprietar și client, prin reprezentanții săi sunt considerate a fi reale și valabile, evaluarea fiind efectuată în această ipoteză.

### Calculul chiriei minime

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

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

### **CEA MAI BUNA UTILIZARE**

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

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

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

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

CMBU pentru proprietatea construita ia in considerare utilizarea imobilului conform inregistrarea din CF – spatiu administrativ comparat cu o utilizare posibila – spatiu comercial, de inchiriat.

#### **CMBU – birouri (administrativ)**

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

STUDIU OPORTUNITATE  
In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

### Abordarea prin piata

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

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

		MICALACA - CALEA RADNEI	MICALACA - CALEA RADNEI	MICALACA
VALOARE CHIRIE	EUR	305	1209	350
SUPRAFATA	mp	60	320	85
CHIRIE UNITARA	EUR/mp	5.1	3.8	4.1
PIF		1990	2000	1995
NIVEL		P	P+1E	P+1E+M

### *Calculul valorii chiriei de piata pentru constructii:*

Elementul de comparatie	Spatiu de evaluat	A - ID: www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-calea-radnei-micalaca-artera-principala-IDfFCxV.html	B - ID: <a href="http://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/arad/micalaca/birou-de-inchiriat-XAJV140HO">www.imobiliare.ro/</a> /inchirieri-birouri /arad/micalaca /birou-de-inchiriat-XAJV140HO	C - ID: <a href="http://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/arad/micalaca/spatiu-comercial-de-inchiriat-XAJV140M1">www.imobiliare.ro/</a> inchirieri-spatii-comerciale /arad/micalaca/spatiu-comercial-de-inchiriat-XAJV140M1	explicare ajustari
DESCRIERE	ap parter in bloc P+8E, utilizat biruri	spatiu comercial, finisaje superioare, P	cladire de birouri , partial amenajat P+2E	cladire de birouri , finisaje superioare, P+E	
PIF	1985	1990	1985, renovat	2000	
Arie utila/construita (mp)	160	60	85	320	
Pretul de ofertare - EUR/luna		305	350	1,209	
Pretul de ofertare - EUR/mp/luna		5	4	4	
Marja de negociere (%)		10%	10%	10%	din datele de pe piata corectia este de 10% (marja de negociere)
Marja de negociere (EUR)		31	35	121	
Pret de inchiriere (EUR/luna)		275	315	1,088	
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>					
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	
Conditii de finantare	normale	la piata	la piata	la piata	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	



**STUDIU OPORTUNITATE**  
**In vederea inchirierii imobilului compus din**  
**teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,**  
**intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD**

<b>Conditii de vanzare</b>	independent	independent	independent	independent	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	
<b>Cheltuieli imediate</b>	<i>nu este cazul</i>	<i>nu este cazul</i>	<i>nu este cazul</i>	<i>nu este cazul</i>	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	nu este cazul
<b>Conditii de piata</b>	<i>data evaluarii</i>	<i>similare</i>	<i>similare</i>	<i>similare</i>	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	
<b>Pret ajustat (EUR)</b>		<b>275</b>	<b>315</b>	<b>1,088</b>	
<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>					
<b>Localizare</b>	Arad, zona centrala, Micalaca - Miorita	ARAD, zona centrala, Micalaca - Calea Radnei	ARAD, zona centrala, Micalaca - Calea Radnei	ARAD, zona centrala, Micalaca	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	din analiza pietei
Ajustare (EUR)		-	-	-	
<b>Componenete non imobiliare</b>	<i>nu este cazul</i>	<i>nu este cazul</i>	<i>nu este cazul</i>	<i>nu este cazul</i>	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	nu este cazul
<b>Aria utila a spatiului (mp)</b>	<b>160</b>	<b>60</b>	<b>85</b>	<b>320</b>	
Ajustare (%)		10%	0%	-10%	din analiza pietei, corectie negativa pentru suprafete mai mari cu 10% decat cea de evaluat
Ajustare (EUR)		27.45	-	(108.81)	
<b>Locuri parcare</b>	DA	da	da	da	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	
<b>An constructie</b>	1,985	1,990	1,990	2,000	
Ajustare (%)		0%	0%	-5%	Din analiza pietei
Ajustare (EUR)		-	-	(54)	
<b>Nivel</b>	P/P+8E	P/P	P/P+E+M	P+E	
Ajustare (%)		0%	-5%	0%	din analiza pietei
Ajustare (EUR)		-	(16)	-	
<b>Finisaje si dotari</b>	finisaje superioare	finisaje superioare	finisaje superioare	finisaje superioare	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	
<b>Suprafata teren aferent proprietatii (mp)</b>	cota parte, 100 mp	nespecificat	nespecificat	nespecificat	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	
Ajustare totala caracteristici specifice proprietatii (%)		10%	-5%	-15%	
Ajustare totala caracteristici specifice proprietatii (EUR)		27	(16)	(163)	
<b>caracteristici economice</b>	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	
<b>Utilizare</b>	administrativ	similara	similara	similara	nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (EUR)		27	(16)	(163)	
<b>Pret ajustat (EUR/luna)</b>		<b>302</b>	<b>299</b>	<b>925</b>	
<b>Pret ajustat (EUR/luna/mp)</b>		<b>5.0</b>	<b>3.5</b>	<b>2.9</b>	
Ajustare totala neta absoluta (EUR)		27	(16)	(163)	
Ajustare totala neta procentuala (% din pret de vanzare/oferta)		10%	-5%	-15%	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		27	16	163	
Ajustare totala bruta (% din pret de vanzare/oferta)		10.0%	5.0%	15.0%	
Numar ajustari		1	1	2	
<b>Valoare de piata a chiriei proprietatii subiect (rotunjita) (EUR/mp/luna)</b>	<b>3.5</b>				

STUDIU OPORTUNITATE  
In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

Chiria de piata lunara Apartament nr. 28 CF 302675-C1-U2 ARAD = 560 EUR,  
respectiv 3,5 EUR/mp Suprafata construita

Chiria de piata anuala Apartament nr. 28 CF 302675-C1-U2 ARAD = 6.720 EUR

**Calculul costurilor aferente spatiului de inchiriat**

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

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

**CALCULUL COSTURILOR AFERENTE  
IMOBILULUI**

		LEI
<b>Cheltuieli fixe</b>		
IMPOZIT CLADIRE ( VALOARE IMPOZABILA ): 1,5% din CIN	442,095	6,631
ASIGURARE CLADIRE	0.20%	884
IMPOZIT / TAXA TEREN	100 MP	107
<b>Cheltuieli variabile</b>		
REPARATII ALE CONSTRUCTIILOR	2% din CIN	8,842
DIVERSE	2% din CIN	8,842
<b>TOTAL COSTURI ANUALE</b>	LEI	25,306
<b>TOTAL COSTURI ANUALE</b>	EUR	5,134
<b>TOTAL COSTURI UNITARE LUNARE</b>	EUR/mp/luna	2.67

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

***Calculul valorii impozabile:***

Calculul valorii impozabile a apartamentului s-a facut conform GEV 500.

Fisa de evaluare se regaseste in ANEXE.

Valoarea impozabila = 442.095 RON

## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

Costurile minime anuale Apartament nr. 28 CF 302675-C1-U2 ARAD = 5.134 EUR/an

### Calculul valorii chiriei pe teren

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

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

suprafata (mp)	pret ofertat (EUR)	pret/mp ofertat (EUR/mp)	front stradal (m)	adancime (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
935	102,900	110	17 ml		stradal	strada asfaltata	Micalaca	storia	cu casa de demolat
1200	175,000	146	18	67	pe teren	strada asfaltata	Micalaca	storia	str. Lipovei
2100	790,000	376	pe colt		stradal	asfaltata	Boul Rosu	imoradar24	cu casa veche de demolat
1451	189,000	130	20	73	pe teren	asfaltata	Micalaca	publi24	str. Stanjenel
2387	417,725	175	35		stradal	strada asfaltata	Micalaca	imobiliare	la Calea Radnei
1616	307,000	190	25		stradal	strada asfaltata	central	imobiliare	teren liber

Valoarea de piata a terenului este:

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: <a href="http://www.storia.ro">www.storia.ro</a>	B - ID: <a href="http://www.imobiliare.ro">www.imobiliare.ro</a>	C - ID: <a href="http://www.imobiliare.ro">www.imobiliare.ro</a>	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	780	935	1200	1451	
DESCRIERE	intravilan curti constructii in suprafata de 780 mp, forma regulata, front stradal la Calea Radnei 14 ml	intravilan curti constructii in suprafata de 935 mp, teren cu front la strada asfaltata 17 m, Micalaca	intravilan curti constructii in suprafata de 1200 mp, teren cu front la strada asfaltata 18 m, Micalaca	intravilan curti constructii in suprafata de 1451 mp, front stradal de cca. 20 m la strada asfaltata, Micalaca	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		110	146	130	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	din analiza pietei, marja de negociere este de 5%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-6	-7	-7	
Pret ajustat (EUR/mp)		105	139	124	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		105	139	124	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		105	139	124	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	

**STUDIU OPORTUNITATE**  
**In vederea inchirierii imobilului compus din**  
**teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,**  
**intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD**

Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>105</b>	<b>139</b>	<b>124</b>	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>105</b>	<b>139</b>	<b>124</b>	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>105</b>	<b>139</b>	<b>124</b>	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>105</b>	<b>139</b>	<b>124</b>	
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII</b>					
LOCALIZARE	Arad, central, Micalaca	Arad, central, Micalaca	Arad, Micalaca	Arad, Micalaca	
Comparativ cu subiectul		similar	mai slab	mai slab	
Cuquantum ajustare (%)		0%	10%	10%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	14	12	
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>105</b>	<b>153</b>	<b>136</b>	
Suprafata (mp)	780	935	1200	1451	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	5%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	7	
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>105</b>	<b>153</b>	<b>143</b>	
Acces, forma, relief	plan, front stradal la Calea Radnei cca 14 m, acces direct la strada asfaltata	plan, front stradal la strada asfaltata cca 17 m, acces direct la strada asfaltata	plan, front stradal cca 18 m, acces direct la strada asfaltata	acces direct din strada asfaltata, front stradal de cca. 20 m	
Cuquantum ajustare pentru acces (%)		10%	0%	0%	
Cuquantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		10.45	0	0	din analiza pietei, diferente de categorii de drum
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>115</b>	<b>153</b>	<b>143</b>	
Cuquantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>115</b>	<b>153</b>	<b>143</b>	
Cuquantum ajustare front stradal (%)		0%	0%	0%	din analiza pietei, comp. A si B
Cuquantum ajustare front stradal (EUR/mp)		-	-	-	
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>115</b>	<b>153</b>	<b>143</b>	
Echipe teren (utilitati)	utilitati: pe teren	stradal	pe teren	pe teren	
Cuquantum ajustare utilitati (%)		6%	0%	0%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare utilitat (EUR/mp)		6.00	-	-	
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>121</b>	<b>153</b>	<b>143</b>	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	-15%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	-	
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>121</b>	<b>153</b>	<b>143</b>	

**STUDIU OPORTUNITATE**  
 In vederea inchirierii imobilului compus din  
 teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
 intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

Utilizare	comercial	rezidential	rezidential	rezidential	
Cuquantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>121</b>	<b>153</b>	<b>143</b>	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Cuquantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
<b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>		<b>121</b>	<b>153</b>	<b>143</b>	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		16	14	19	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		15.0%	9.5%	15%	
Numar de ajustari (buc)		2	2	2	
<b>Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)</b>	<b>150</b>				

### *Calculul redeventei/chiriei*

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

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

Redeventa minima anuala/chiria teren 100 mp aferent AP. 28 = 600 EUR/an

Redeventa minima lunara/chiria teren 100 mp aferent AP. 28 = 50 EUR

Chiria minima lunara teren 100 mp aferent AP. 28 = 50 EUR

## **4.4 Analiza rezultatelor și concluzii**

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

In concluzie, in opinia mea, CHIRIA DE PIATA estimata pentru Apartament nr. 28 CF 302675-C1-U2 ARAD si terenul aferent, in suprafata de 100 mp, este estimata in ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA.

Ca rezultata al investigatiilor si analizei mele, estimez:

Chiria de piata lunara Apartament nr. 28 CF 302675-C1-U2 ARAD = 560 EUR,  
respectiv 3,5 EUR/mp Suprafata construita

Chiria de piata lunara a terenului 100 mp cota parte = 50 EUR, respectiv 0,5 EUR/mp

*Pentru cursul de schimb de 4,9293 LEI/EUR, valabil la data de 24.04.2023, valorile se prezinta astfel:*

Chiria de piata lunara Apartament nr. 28 CF 302675-C1-U2 ARAD = 2.760,4 LEI

Chiria de piata lunara a terenului 100 mp cota parte = 246,5 LEI

*Respective chiriile anuale se prezinta astfel:*

Chiria de piata anuala Apartament nr. 28 CF 302675-C1-U2 ARAD = 6.720 EUR

Chiria de piata anuala a terenului 100 mp cota parte = 600 EUR

*Pentru cursul de schimb de 4,9293 LEI/EUR, valabil la data de 24.04.2023, valorile se prezinta astfel:*

Chiria de piata anuala Apartament nr. 28 CF 302675-C1-U2 ARAD = 33.124,9 LEI

Chiria de piata anuala a terenului 100 mp cota parte = 2957,6 LEI



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

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

### *Articolul 129 Atribuțiile consiliului local*

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

## Secțiunea a 4-a Închirierea bunurilor proprietate publică

### **Articolul 332 Părțile contractului de închiriere**

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

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

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

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

### **Articolul 333 Actul administrativ prin care se aprobă închirierea**

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

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

- a)** datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b)** destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c)** durata închirierii;
- d)** prețul minim al închirierii.

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

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

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

### **Articolul 334 Documentația de atribuire**

(1) Documentația de atribuire este alcătuită din:

- a)** caietul de sarcini;
- b)** fișa de date a procedurii;
- c)** contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;
- d)** formulare și modele de documente.

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

(3) Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație.

(4) Autoritatea contractantă are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții

speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

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

### ***ART. 310 Conținutul caietului de sarcini***

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

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

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

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

### ***ART. 312 Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune/inchiriere de bunuri proprietate publică***

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

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

(4) Concedentul/locatorul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

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

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

### ***ART. 313 Conținutul documentației de atribuire***

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

- a) informații generale privind concedentul / locatorul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
- b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de inchiriere;
- c) caietul de sarcini;
- d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
- f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

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

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

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

### ***ARTICOLUL 340 Criteriile de atribuire a contractului de închiriere***

(1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a)** cel mai mare nivel al chiriei – 40%;
- b)** capacitatea economico-financiară a ofertanților - cel mai mare nivel al cash-flowului (declaratii pe proprie raspundere/document emis de unitati bancare/declaratii bancare din care sa reiasa faptul ca, in cazul atribuirii contractului, dispune de resursele declarate

pentru 3 luni de derulare a contractului, raportat la pretul minim solicitat pentru chiria/luna) – 20%;

**c)** protecția mediului înconjurător – sa prezinte o *Declaratie privind respectarea reglementarilor referitoare la protecția mediului, normelor de aparare împotriva incendiilor* – 10%;

**d)** condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – dotarea spatiului administrativ si gestionarea activitatii in interesul general al societatii civile pentru ca statul sa se asigure ca interesul indivizilor este sustinut / aparat prin actiuni de cooperare si colaborare cu institutiile statului – max. 30%; se va depune dovada desfasurarii unei / unor activitati ce cad in sarcina atributiilor exercitate:

d.1 – daca ofertantul prezinta dovada a 1-2 activitati desfasurate in interesul general al societatii civile – 15%

d.2 - daca ofertantul prezinta dovada a 3-4 activitati desfasurate in interesul general al societatii civile – 30%

(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 rațională și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(3) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).

## 6. Durata estimată a inchirierii

Pentru cladirile in cauza se estimeaza o durata a inchirierii de 10 ani, perioada dupa care se va putea renegocia contractul de inchiriere, cu acordul partilor.

Contractul de inchiriere se poate renegocia si in situatia in care survin modificari legislative care influenteaza costurile aferente imobilului inchiriat.

## 7. Termenele previzibile pentru realizare procedurii de inchiriere

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

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

- Aprobarea Studiului de oportunitate de catre Consiliul Local Municipal Arad

- Elaborarea documentatiei de atribuire a contractului de inchiriere; conform art. 313, documentatia de atribuire trebuie sa contina:
  1. a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
  - b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare; c) caietul de sarcini;
  - d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
  - e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
  - f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
  - g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.
  2. În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.
- Aprobarea documentatiei de atribuire a contractului de inchiriere si constituirea comisiei de evaluare a ofertelor, prin Hotarare de CLM
- Licitatia se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- Organizarea si desfasurarea licitatiei, evaluarea ofertelor:
  - (1) Comisia de evaluare analizeaza ofertele, pe baza criteriilor de valabilitate, apoi secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
  - (2) În baza procesului-verbal semnat de catre toti membrii comisiei, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului
  - (3) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul / locatorul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii
  - (4) Concedentul / locatorul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de inchiriere de bunuri proprietate publică,



în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora

- Publicarea rezultatului licitației: Concedentul / locatorul transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de inchiriere de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune
- Încheierea contractului de concesiune / inchiriere: Concedentul / Locaorul poate să încheie contractul de concesiune / inchiriere de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatelor licitației publice către ofertanti

## 8. Avize necesare

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

## 9. Anexe

### 9.1 Descrierea juridica detaliata

## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302675-C1-U2 Arad

Nr. cerere: 37447

Ziua: 30

Luna: 03

Anul: 2018

Cod verificare



110055624064

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 8542 Micalaca

Adresa: Loc. Arad, Str. I. Maniu, Bl. 108/b, Ap. 28, Jud. Arad, parter

Părți comune: subsol tehnic, casa scării, camera pubele, 2 uscatorii, casa liftului, lift, instalații electrice, sanitare, incalzire centrala, gaz la bucatarii, acoperis terasa, antena radio-TV.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2452/2453/662 /1: 2450/662/1/b/1 : 2450/662/4/1/X XVIII	160	-	160/2570	100/780	compus din: sala servire, 2 depozite, vestiar, birou, grup sanitar.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
9519 / 12/11/1991			
Act nr. D:			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE construire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
	1) STATUL ROMAN		
	OBSERVAȚIE: (provenita din conversia CF 8542 Micalaca)		
37447 / 30/03/2018			
Act Administrativ nr. 87+ ANEXA, din 27/02/2018 emis de MUNICIPIUL ARAD:			
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
	1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniu public		
B3	Inscrierea provizorie, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
	1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD		

#### C. Partea III. SARCINI .

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

## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

Carte Funciară Nr. 302675-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu Arad

## Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str. I. Maniu, Bl. 108/b, Ap. 28, Jud. Arad, parter  
Părți comune: subsol tehnic, casa scării, camera pubele, 2 uscatorii, casa liftului, lift, instalatii electrice,  
sanitare, incalzire centrala, gaz la bucatarii, acoperis terasa, antena radio-TV.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2452/2453/662/1 : 2450/662/1/b/1: 2450/662/4/1/XX VIII	160	-	160/2570	100/780	compus din: sala servire, 2 depozite, vestiar, birou, grup sanitar.

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, «Chitanța internă nr.446068/30-03-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 242, 251».

Data soluționării,

11-04-2018

Data eliberării,

11-04-2018

Asistent

(p)

Referent,

IFTIME

BOGDAN ADRIAN

(p)

(semnătura)

12-04-2018





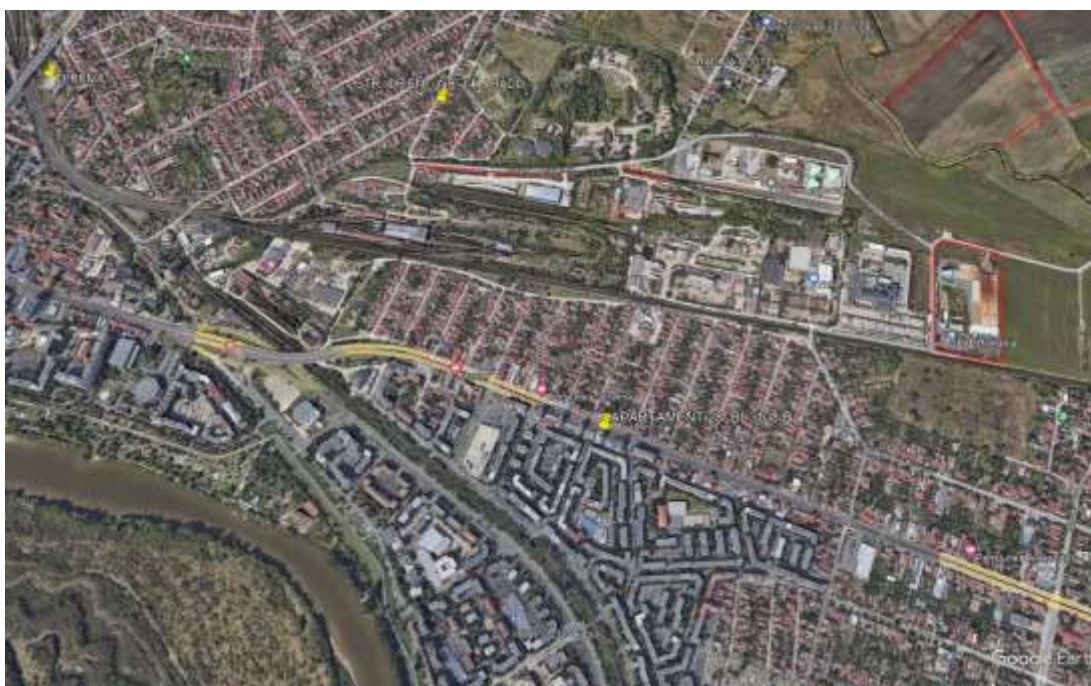
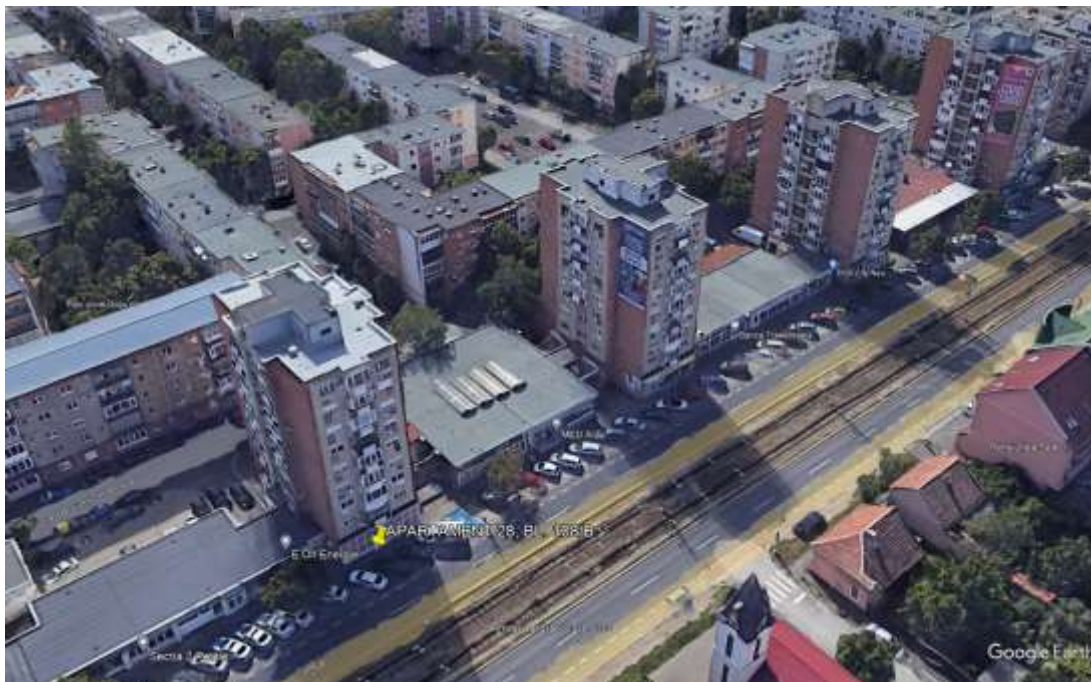
## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

### 9.2 Plan de amplasament si delimitare

Nu este cazul

### 9.3 Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti

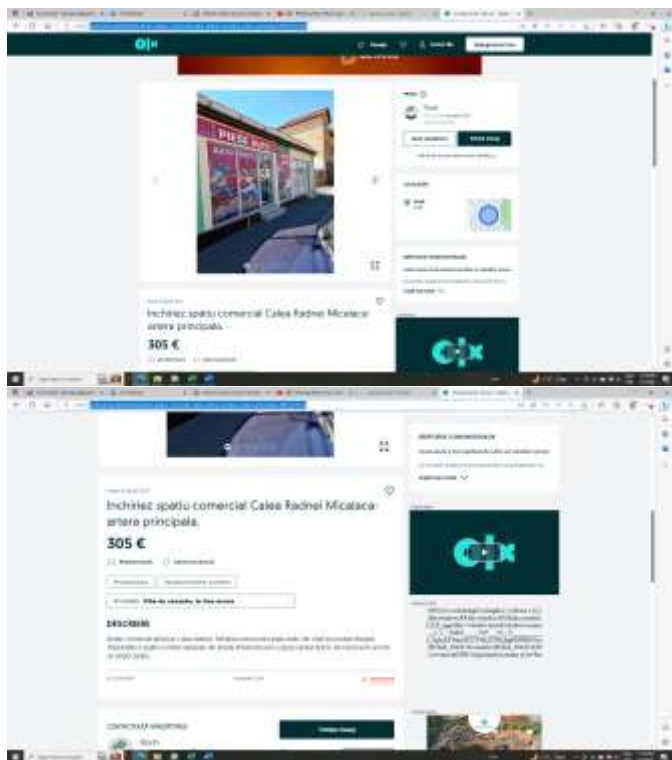


**STUDIU OPORTUNITATE**  
**In vederea inchirierii imobilului compus din**  
**teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,**  
**intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD**

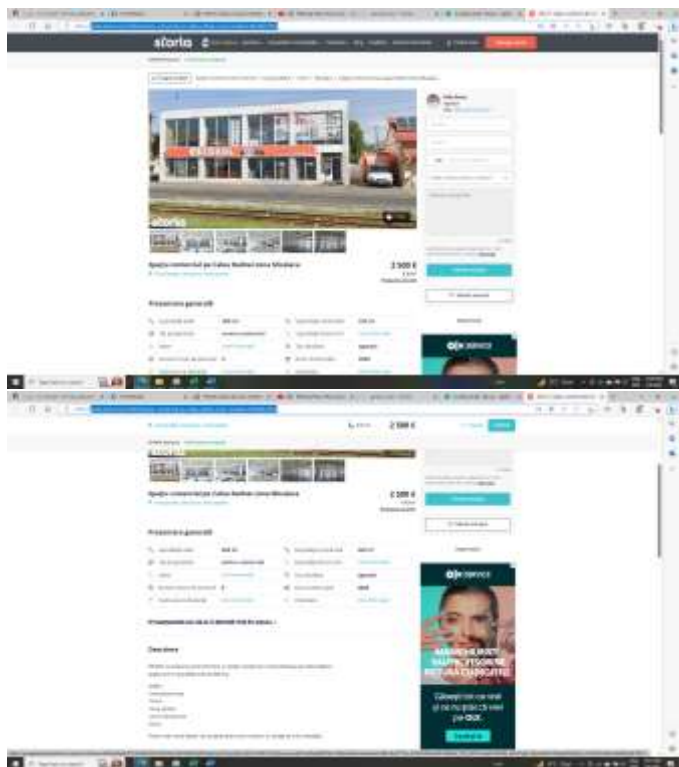
#### 9.4 Alte informatii considerate adecvate

##### OFERTE CHIRII BIROURI IN ARAD

[www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-calea-radnei-micalaca-artera-principala-IDfFCxV.html](http://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-calea-radnei-micalaca-artera-principala-IDfFCxV.html)



[www.storia.ro/oferta/spaiu-comercial-pe-calea-radnei-zona-micalaca-IDwPgC.html](http://www.storia.ro/oferta/spaiu-comercial-pe-calea-radnei-zona-micalaca-IDwPgC.html)

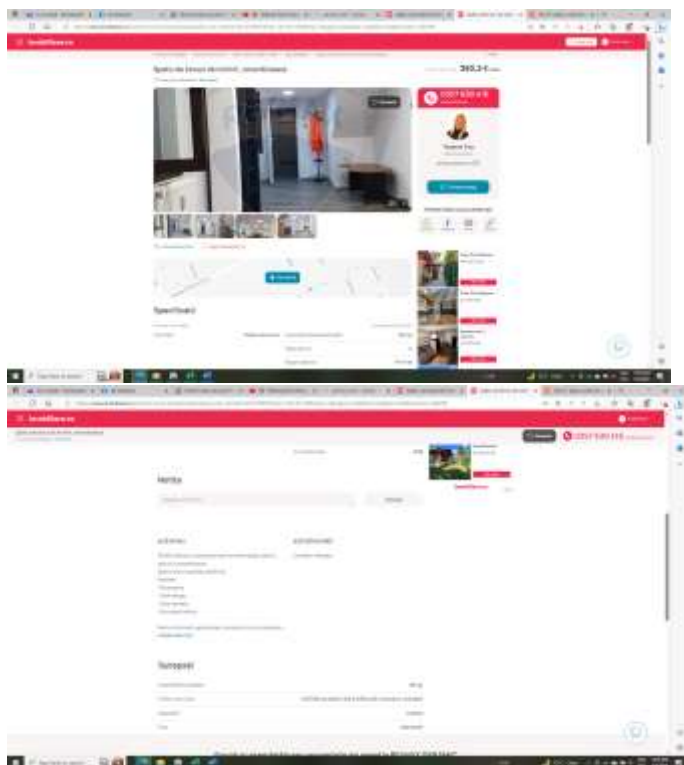


**STUDIU OPORTUNITATE**  
In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

[www.olx.ro/d/oferta/dau-spre-inchiriere-spatiu-comercial-IDt4itV.html](http://www.olx.ro/d/oferta/dau-spre-inchiriere-spatiu-comercial-IDt4itV.html)



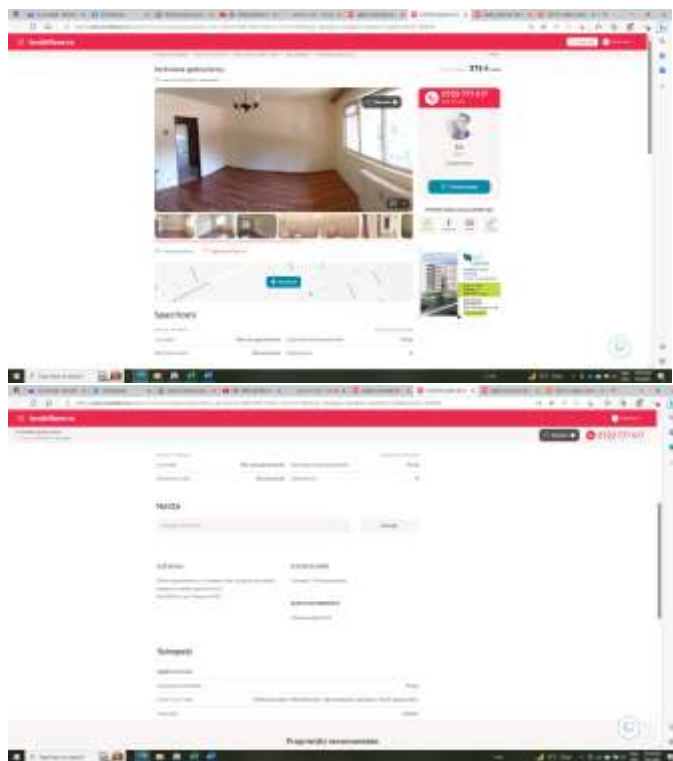
[www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/arad/micalaca/birou-de-inchiriat-XAJV140HO?lista=12512317&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=304299](http://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/arad/micalaca/birou-de-inchiriat-XAJV140HO?lista=12512317&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=304299)



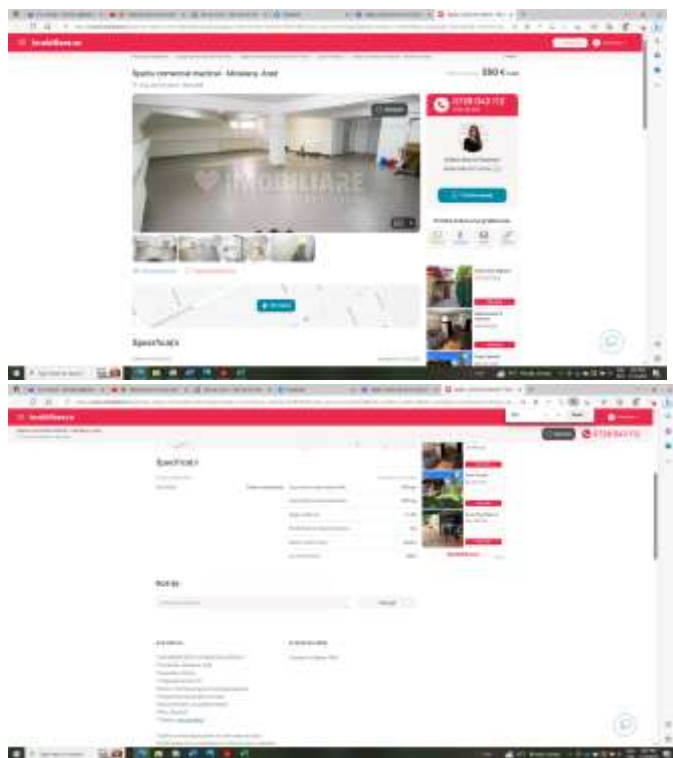


**STUDIU OPORTUNITATE**  
**In vederea inchirierii imobilului compus din**  
**teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,**  
**intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD**

[www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/arad/micalaca/birou-de-inchiriat-X4H704011?lista=12512317&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=304299](http://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/arad/micalaca/birou-de-inchiriat-X4H704011?lista=12512317&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=304299)

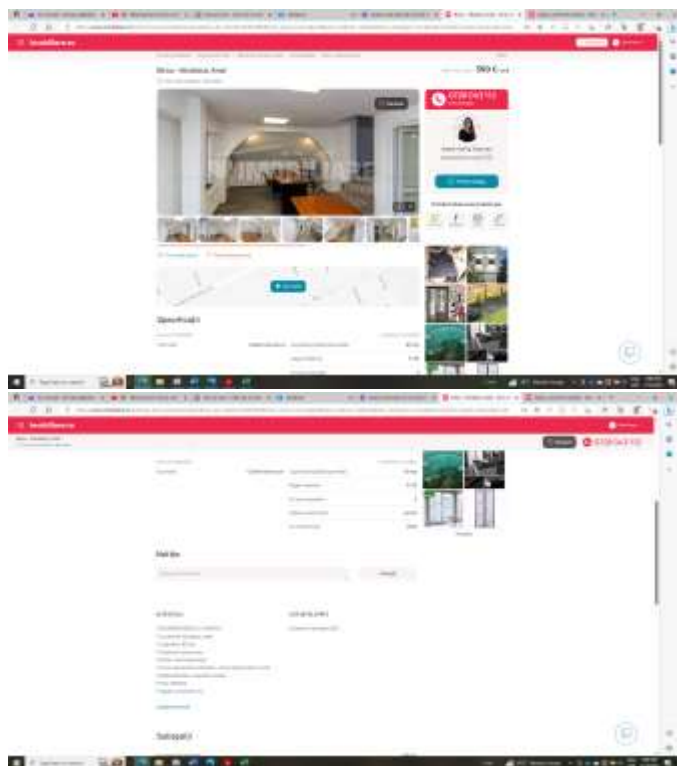


[Spatiu comercial medical - Micalaca, Arad - spatiu comercial de inchiriat in Arad, judetul Arad - XC0K1405S - 550 EUR \(imobiliare.ro\)](#)

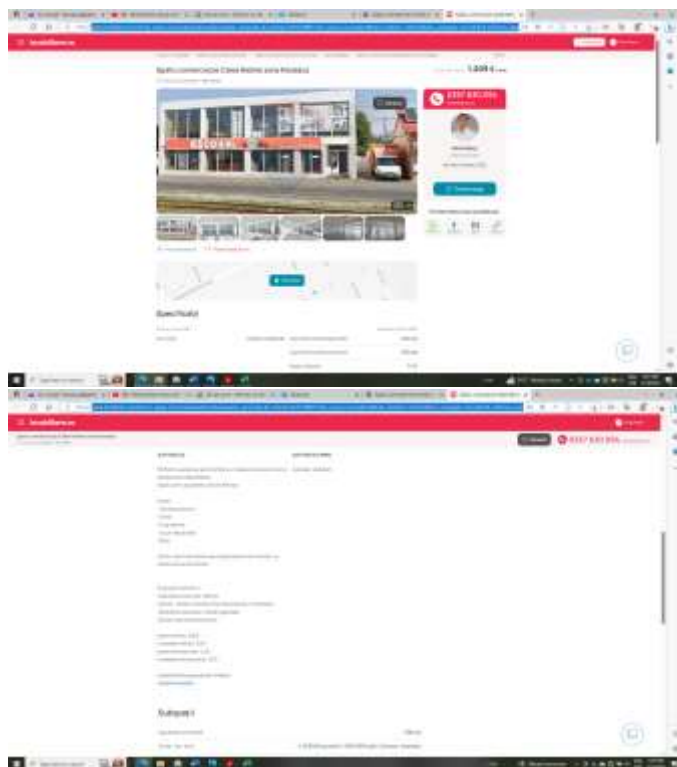


**STUDIU OPORTUNITATE**  
**In vederea inchirierii imobilului compus din**  
**teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,**  
**intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD**

[www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/arad/micalaca/birou-de-inchiriat-XC0K1405K?utm\\_source=imoradar24&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24-inchiriere-spatii-comerciale-arad](http://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/arad/micalaca/birou-de-inchiriat-XC0K1405K?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-inchiriere-spatii-comerciale-arad)

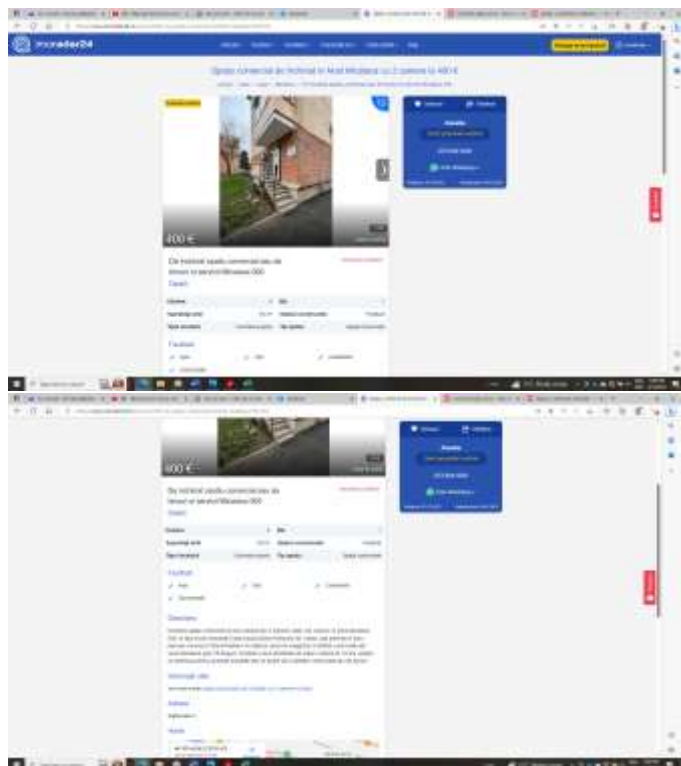


[www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/arad/micalaca/spatiu-comercial-de-inchiriat-XAJV140M1?utm\\_source=imoradar24&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24-inchiriere-spatii-comerciale-arad](http://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/arad/micalaca/spatiu-comercial-de-inchiriat-XAJV140M1?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-inchiriere-spatii-comerciale-arad)

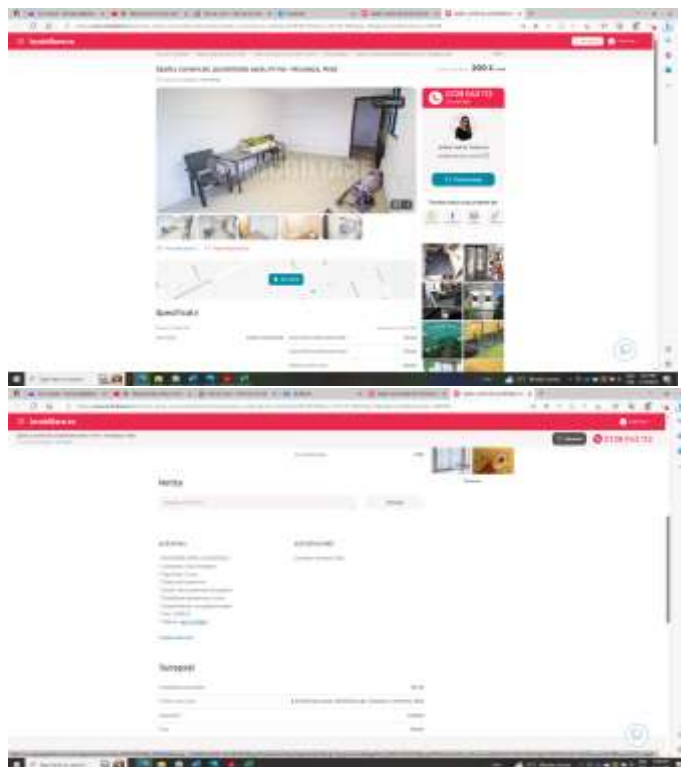


**STUDIU OPORTUNITATE**  
**In vederea inchirierii imobilului compus din**  
**teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,**  
**intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD**

[www.imoradar24.ro/anunturi/50-mp-spatiu-comercial-inchiriat-micalaca-6722124](http://www.imoradar24.ro/anunturi/50-mp-spatiu-comercial-inchiriat-micalaca-6722124)



[www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/arad/micalaca/spatiu-comercial-de-inchiriat-XC0K1401E?lista=12512317&listing=1&pagina=lista&imoidusr=304299](http://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/arad/micalaca/spatiu-comercial-de-inchiriat-XC0K1401E?lista=12512317&listing=1&pagina=lista&imoidusr=304299)

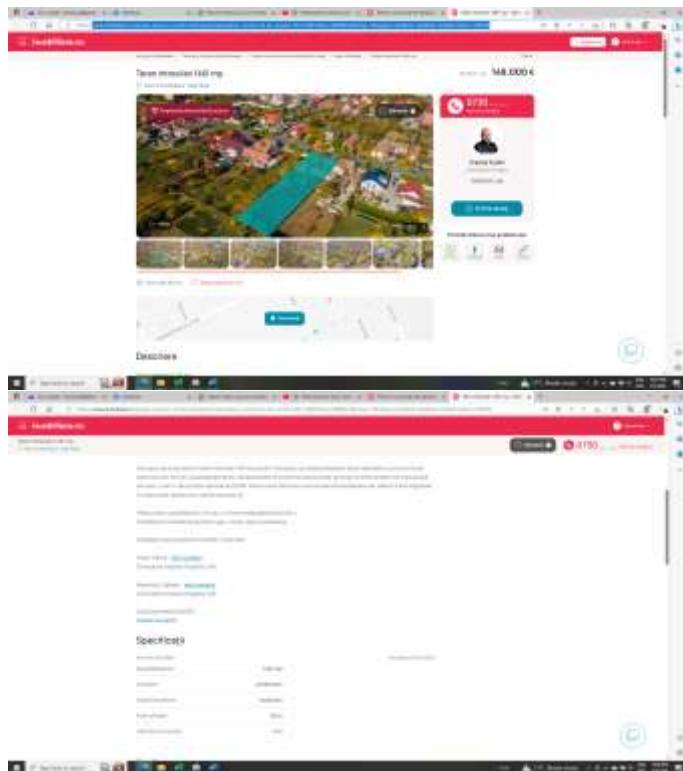


## STUDIU OPORTUNITATE

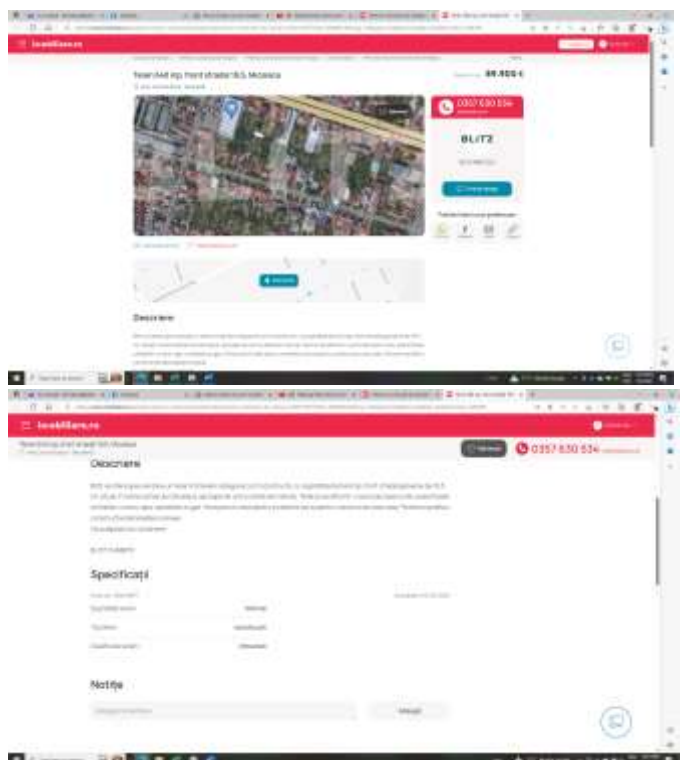
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28, intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

**OFERTE TERENURI IN ARAD**

[www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/micalaca/teren-constructii-de-vanzare-X511130A5?lista=3006961&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=304299](http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/micalaca/teren-constructii-de-vanzare-X511130A5?lista=3006961&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=304299)

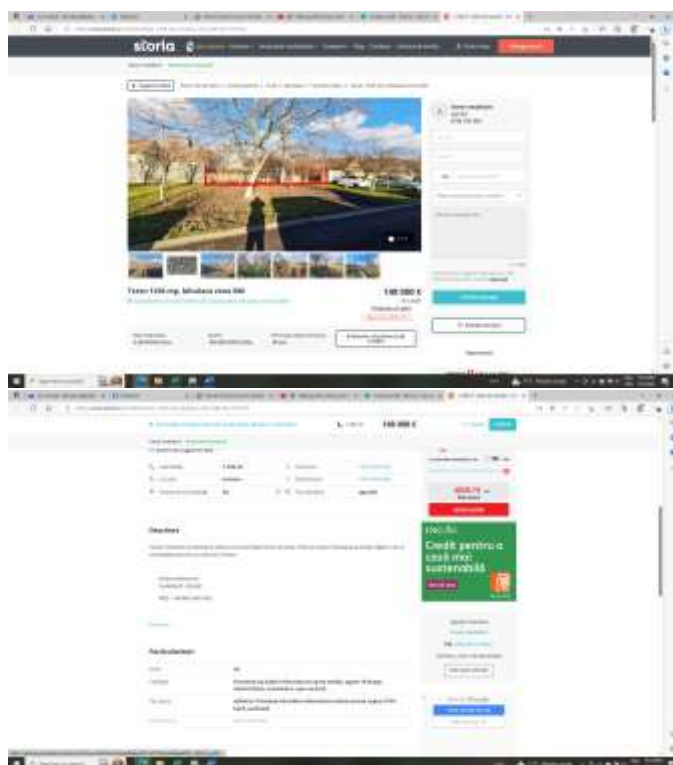


[www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/micalaca/teren-constructii-de-vanzare-X3SH132P7?lista=3006961&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=304299](http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/micalaca/teren-constructii-de-vanzare-X3SH132P7?lista=3006961&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=304299)

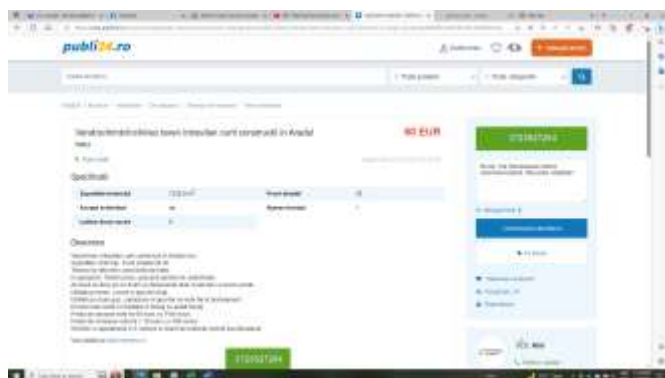


**STUDIU OPORTUNITATE**  
**In vederea inchirierii imobilului compus din**  
**teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,**  
**intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD**

[www.storia.ro/ro/oferta/teren-1336-mp-micalaca-zona-500-IDuJ1Y.html](http://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1336-mp-micalaca-zona-500-IDuJ1Y.html)



[www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-inchiriez-teren-intravilan-curti-construcții-in-aradul-nou/ee2ge44hf68h724h258e56512gf803i0.html](http://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-inchiriez-teren-intravilan-curti-construcții-in-aradul-nou/ee2ge44hf68h724h258e56512gf803i0.html)



**CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE NR. 428/27.03.2023**

## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

F.6

PMA-A4-12

ROMANIA  
JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 19665 din 09.03.2023

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 425 din 27.03.2023

În scopul :

INFORMARE ÎN VEDEREA LICITAȚIEI PENTRU ÎNCHIRIERE SPAȚII PENTRU INSTITUȚII DIN SISTEMUL DE ORDINE ȘI SIGURANȚĂ PUBLICĂ (I.P.J.)

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL EVIDENȚA ȘI ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. REVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail , înregistrată la nr. 19665 din 09.03.2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal . Calea RADNEI , nr. , bloc 108/b, sc. , etaj , ap. 28 sau identificat prin CF 302675-C1-U2 Arad

TOP 2452/2453/662/1:2450/662/1/b/1:2450/662/4/1/XXVIII.

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**

Imobil situat în intravilanul municipiului arad, proprietatea municipiului Arad.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Funcțiune dominantă conform PUZ: zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - subzona construcții comerciale.

Se solicită: INFORMARE INCHIRIERE SPAȚII PENTRU INSTITUȚII DIN SISTEMUL DE ORDINE ȘI SIGURANȚA PUBLICĂ (I.P.J).



## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28, intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

## 3. REGIMUL TEHNIC

Teren situat in U.T.R. 29, ISco29a (subzona constructii comerciale) in conformitate cu regulamentul aferent P.U.G.

Echipare cu utilitati : apa, canalizare, energie electrica, gaz, telefonie.

Indicatorii P.O.T. si C.U.T. se vor mentine -nu se accepta nici o extindere pe orizontala si/sau pe verticala.

Se vor putea executa:

a) fara autorizatie de construire : lucrarile mentionate la art.11 alin.2 lit.b), c), d), e), g), h), i) din Legea nr.50/91 rep. cu modificarile si completarile ulterioare. ;

b) cu autorizatie de construire : orice alte lucrari care nu sunt mentionate mai sus.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru informare in vederea licitatiei pentru inchiriere spatiu pentru institutul din sistemul de ordine si siguranta publica (I.P.J.)**

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare  
si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii

## 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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



## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

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);  
La autorizare 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

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrica

☐ alimentare cu energie termica

☐ gaze naturale

☐ telefonie

☐ salubritate

☐ 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;  
d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

p. PRIMAR,  
Calin Bibart  
VICEPRIMAR,  
Lazar Fauz



SECRETAR GENERAL,  
Cons. Jur. Lilioara Ștepanescu

ARHITECT ȘEF,  
Arh. Emilian Sotin Ciurariu

Achitat taxa de Scutit de taxa 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 27 MAR 2023

SEF SERVICIU,  
ing. Mirela Șzasz

CONSILIER JURIDIC,  
Liliana Pijerath

INTOCMIT,  
ing. Liviu Both

**STUDIU OPORTUNITATE**  
In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

---

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_, pana la data de \_\_\_\_\_

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

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL,**

**ARHITECT ȘEF,**

Data prelungirii valabilității \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/ prin poștă.

**STUDIU OPORTUNITATE**  
 In vederea inchirierii imobilului compus din  
 teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
 intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

**RELEVEE IMOBIL PROPUȘ SPRE INCHIRIERE**



**FOTOGRAFII IMOBIL**



**STUDIU OPORTUNITATE**  
In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

---



**STUDIU OPORTUNITATE**  
In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

**DETERMINAREA VALORII IMPOZABILE A APARTAMENTULUI NR. 28**

1. CARACTERISTICI			
Tipul cladirii	nerezidential		
Denumirea cladirii cf. inventar	APARTAMENT 28		Spatiu comercial la parter de bloc Bloc S+P+8E
Adresa	ARAD, STR. I MANIU, BL. 108/B, P		
Cod clasificare	1.5.2.1		
Anul PIF	1985	Luna PIF	12
Utilizarea cladirii (actuala)	spatiu comercial		
Mediul de folosinta al cladirii	normal		
Data ultimei RK	Modernizari	Reparatii curente	Lucrari intretinere
nu s-a executat	nu	DA	da
Starea tehnica	BUNA		
Sursa	CATALOG NR. 2 IROVAL, PAG. 109, INDICI ACTUALIZARE 2022-2023		

**2. SISTEM CONSTRUCTIV**

1. Structura de rezistenta		
- fundatii	beton	
- schelet de rezistenta	beton armat	
- acoperis	Terasa, la bloc	
- scari interioare	beton	
- terase	nu exista	
- planseu	beton	
2. Anvelopa		stare tehnica
- compartimentari interioare	zidarie caramida	B
- inchideri perimetrale	zidarie caramida	B
- invelitoare	nu este cazul	B
3. Finisaje		
- exterioare	tencuieli, zugraveli	B
- interioare	tencuieli, zugraveli	B
- tamplarie exterior	PVC cu geam termopan	B
- tamplarie interior	lemn	B
- pardoseli	gresie	B
4. Instalatii - dotari		
- electrice de iluminat si forta	da	B
- incalzire	termoficare	-
- sanitare	da	B
- alimentare, canalizare	da	B
- transport	nu este cazul	-
- instalatii de ventilatie	da	B
- instalatii de gaz metan	da	B
- comunicatii	exista	B
- instalatie stingere incendiu - hidrant	nu exista	-

**3. DATE CONSTRUCTIVE**

Nr. Nivele cladie	Suprafata constr.(mp)	Suprafata utila (mp)	Inaltime (m)	Volumul (mc)
9				
Parter	160	92	2.75	440
TOTAL	160	92	-	440

**4. VARSTA EFECTIVA**

Componentă	Acd (mp)	An PIF	Vârsta / Vechime (ani)	Contribuția componentei la vârsta efectivă
Cladirea initiala	160	1985	38	38.0
Extindere/modernizare	-	0	0	-
	160			38.0

**5. DEPRECIEREA FIZICA NORMALA**

Subgrupa	1.5.2.1
Vechimea efectiva a cladirii	38.0
Vechimea inferioara	35
Deprecierea fizica inferioara	36
Vechimea superioara	40
Deprecierea fizica superioara	41
Deprecierea fizica	39

**STUDIU OPORTUNITATE**  
**In vederea inchirierii imobilului compus din**  
**teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,**  
**intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD**

**6. CALCULE COST DE INLOCUIRE**

CATALOG "COSTURI DE RECONSTRUCTIE- COSTURI DE INLOCUIRE, ", IROVAL 2010, AUTOR CORNELIU SCHIOPU

SPATIU COMERCIAL LA PARTER  
 DE BLOC P+8E, PAG. 109, SI  
 INDICII DE ACTUALIZARE LA  
 AUG. 2022-2023

<b>COSTURI EUR/MP SC</b>	<b>SIMBOL</b>	<b>V BAZA (LEI)</b>	<b>COEF CORECTIE TRANSPORT SI SALARIZARE</b>	<b>V ACT. (LEI)</b>
INFRASTRUCTURA	7 CPSM3258E	514	1.0422	535
SUPRASTRUCTURA	7CPPM3258E	1,675.14	1.0422	1746
FINISAJ INTERIOR OBISNUI	FOBMAG	1,920.45	1.0422	2002
INSTALATII ELECTRICE	ELMAG	573.46	1.0422	598
INSTALATII SANITARE	SAMAG	248.10	1.0422	259
INSTALATII DE INCALZIRE	INMAG	188.53	1.0422	196
TERASA NECIRCULABILA	TENEM4E	83.64	1.0422	87
TOTAL LEI/MP, CU TVA				5423
COST UNITAR, LEI/MP, fara TVA				4557
<b>COST UNITAR, EUR/MP</b>				<b>1100</b>
<b>COST UNITAR, EUR/MP, FARA TVA</b>				<b>924</b>
<b>COST UNITAR, LEI/MP, FARA TVA</b>				<b>4,530</b>

**7. VALOARE IMPOZABILA**

COST DE NOU UNITAR	EUR/mp	924
SUPRAFATA CONSTRUITA	mp	160
COST DE NOU	EUR	147,907
- DEPRECIEREA FIZICA = VALOARE IMPOZABILA	%	39%
	EUR	90,223
VALOARE IMPOZABILA	LEI	442,095

## STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din  
teren si cladire, situat in Arad, Calea Radnei (str. I. Maniu) Bl. 108/b, ap. 28,  
intabulate in CF 302675-C1-U2 ARAD

**SURSE DE INFORMARE DATE DE PIATA**

- <sup>i</sup> Benedetto Manganelli (2015). *Real Estate Investing. Market Analysis, Valuation Techniques, and Risk Management*. Springer International Publishing Switzerland.
- <sup>ii</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/7870049/8545612/KS-FT-16-001-EN-N.pdf/9e4bbc9b-8c6f-44a9-b686-1083a7a8fa0f>
- <sup>iii</sup> ANEVAR (2018). *Evaluarea proprietății imobiliare*. Ediția a doua. București.
- <sup>iv</sup> <https://www.investing.com/indices/reit-europe-chart>
- <sup>v</sup> [ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2a.html?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2a.html?lang=en)
- <sup>vi</sup> [pdf.euro.savills.co.uk/european/european-investments/european-office-occupancy-analysis-q2-2022.pdf](https://pdf.euro.savills.co.uk/european/european-investments/european-office-occupancy-analysis-q2-2022.pdf)
- <sup>vii</sup> [www.statista.com/statistics/791978/office-vacancy-rates-europe/](https://www.statista.com/statistics/791978/office-vacancy-rates-europe/)
- <sup>viii</sup> [ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/ddn-20220331-2](https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/ddn-20220331-2)
- <sup>ix</sup> <https://www.imobiliare.ro/indicele-imobiliare-ro>
- <sup>x</sup> [https://www.zf.ro/cum-sa-locuiesti-mai-bine/cum-sa-locuiesti-mai-bine-cine-a-sustinut-boomul-imobiliar-din-2021-20756966?fbclid=IwAR1Yhic\\_CpGauUzFlyB0eMh-unt8SPPI2pPWvn6wif-BIEpur-ze\\_Rlo-ds](https://www.zf.ro/cum-sa-locuiesti-mai-bine/cum-sa-locuiesti-mai-bine-cine-a-sustinut-boomul-imobiliar-din-2021-20756966?fbclid=IwAR1Yhic_CpGauUzFlyB0eMh-unt8SPPI2pPWvn6wif-BIEpur-ze_Rlo-ds)
- <sup>xi</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/wdn-20211217-2>
- <sup>xii</sup> <https://www.zf.ro/eveniment/pentru-prima-data-sri-si-sie-se-amesteca-in-avizarea-investitiilor-20753721?fbclid=IwAR1kleNhZY5ATjWJCGA9LWprVspBGsNQv4pLYiDI4j-7C9CSTIdM9umV-uo>
- <sup>xiii</sup> date prelucrate din statistica BNR: [www.bnr.ro](http://www.bnr.ro).
- <sup>xiv</sup> TEMPO Online ([insse.ro](http://insse.ro))
- <sup>xv</sup> BNR. *Raport asupra inflației*. august 2022, Anul XVIII, nr. 69
- <sup>xvi</sup> <https://data.oecd.org/price/inflation-cpi.htm>
- <sup>xvii</sup> <https://cnp.ro/>
- <sup>xviii</sup> Prezentarea *Economia României rezistentă la șocuri*, dr. Andrei RĂDULESCU, Director Analiză Macroeconomică Banca Transilvania, Arad, 03.05.2022
- <sup>xix</sup> [https://www.bnro.ro/Publicatii-periodice-204.aspx?ctl00\\_ctl00\\_CPH1\\_CPH1\\_3043\\_panelBox\\_Title](https://www.bnro.ro/Publicatii-periodice-204.aspx?ctl00_ctl00_CPH1_CPH1_3043_panelBox_Title)
- <sup>xx</sup> <https://www.anevar.ro/p/informatii-din-piata/informatii-statistice-anevar/indicele-imobiliar-anevar>
- <sup>xxi</sup> <https://www.anevar.ro/images/documente/valoarea-34-site.pdf>
- <sup>xxii</sup> <https://costulvietii.com/prehuri-si-salarii-in-arad/?msclkid=169ac73ab96511ec8781c7ac1782cec5>
- <sup>xxiii</sup> <https://apartamentelavanzare.ro/evolutia-preturilor-imobiliare/arad.php?msclkid=50db471db96b11ec9481d26c72bf574f>
- <sup>xxiv</sup> <http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table>
- <sup>xxv</sup> <https://actualdecluj.ro/cluj-napoca-orasul-in-care-preturile-de-vanzare-ale-apartamentelor-au-crescut-mai-mult-decat-salariul-net/?msclkid=267fe2a5d07f11ec9ea7551b7486551c>
- <sup>xxvi</sup> <https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/285372/vanzarile-de-locuinte-au-crescut-si-la-inceput-de-2022-dar-incep-sa-apara-incertitudinile.html?msclkid=3e434576cfb111ecbdda59d0570c9752>
- <sup>xxvii</sup> <https://www.arenaconstruct.ro/scumpirea-locuintelor-versus-cresterea-salariilor/?msclkid=44f99559cfb211eca0f932ac72ac6c1d>
- <sup>xxviii</sup> <https://www.cotidianul.ro/despre-o-noua-criza-pe-piata-imobiliara/?msclkid=c8ab28f0cfb311ecbd936be9e44ce06b>
- <sup>xxix</sup> <https://www.one.ro/en/investor-relations/>
- <sup>xxx</sup> <https://event.webinarjam.com/login/570g5akyhpqi42s09pvc8>
- <sup>xxxi</sup> <https://www.bloomberg.com/news/newsletters/2022-09-12/the-big-take-what-is-driving-the-global-housing-slowdown>
- <sup>xxxii</sup> <https://www.investing.com/indices/dj-real-estate-chart>
- <sup>xxxiii</sup> [https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datacurrent.html](https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html)
- <sup>xxxiv</sup> <https://www.bvb.ro/FinancialInstruments/Details/FinancialInstrumentsDetails.aspx?s=IMP>
- <sup>xxxv</sup> <https://www.one.ro/media/151129-ro-one-s1-2022.pdf?v=1661107629>
- <sup>xxxvi</sup> [http://site2.anevar.ro/sites/default/files/page-files/pdv\\_studiu\\_piata\\_notari.pdf](http://site2.anevar.ro/sites/default/files/page-files/pdv_studiu_piata_notari.pdf)